MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta ta' l-20 ta' Frar, 2014

Mandat Numru. 1924/2013/1

Paola Cassar (ID 781436M)

vs

Joseph Zammit (ID 355944M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ipprezentat fid-19 ta’ Dicembru 2013.

Rat id-digriet tat-18 ta' Dicembru 2013, fejn il-Qorti laqghet it-talba provvizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghall-14 ta' Jannar 2014 u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b’ghaxart ijiem (10) zmien ghar-risposta.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Jannar 2014 fejn irrizulta li l-intimat kien ghadu mhux notifikat u iddifferiet ir-rikors ghas-6 ta' Frar 2014.

Rat il-verbal tas-6 ta' Frar 2014 fejn, meta ssejjah ir-rikors, dehru r-rikorrenti assistiti mill-Avukat Dr. Aldo Vella u l-intimat assistit mill-Avukat Dr. Edward Gatt. Fuq talba tal-partijiet ghall-differiment *ai fini* ta' transazzjoni, ir-rikors gie differit ghat-13 ta' Frar 2014.

Rat il-verbal tat-13 ta' Frar 204 fejn meta ssejjah ir-rikors, regghu dehru l-partijiet kif fuq assistiti. Semghet ix-xhieda ta' Anthony Cassar, Georgette Cassar mizzewga Ferranti, Paola Cassar, Joseph Zammit, Louis Muscat u Emanuel Spiteri.

Rat ir-risposta tal-intimat ipprezentata fit-12 ta' Frar 2014.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Id-difensuri tal-partijiet ittrattaw ir-rikors estensivament.

Ir-rikors gie differit ghall-digriet kamerali.

Ikkunsidrat

Bil-proceduri odjerni, ir-rikorrenti qed titlob il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex l-intimat personalment jew *tramite* terzi, inkluzi kuntratturi ta' bini, jkompli jiskava, jibni jew altrimenti jaghmel xoghlijiet ta' kwalsiasi xorta fl-ghalqa imsejha "*Tar-Rampa"* fi Triq il-Palazz l-Ahmar, Santa Venera, u dan in kawtela tal-jeddijiet minnha vantati naxxenti minn titolu ta' qbiela.

L-intimat oppona ghal din it-talba in kwantu li jghidu li r-rikorrenti m'ghandha l-ebda titolu ta' inkwilinat fuq il-porzjoni art in kwistjoni peress li zewgha, illum mejjet, kien ceda kull dritt li kellu snin ilu lill-awturi tal-istess intimat, u kien anke rcieva somma ta' flus in kontrakambju ghal din ic-cessjoni.

<u>Rizultanzi Fattwali</u>

Jirrizulta li l-intimat xtara l-porzjoni diviza ta' art fabbrikabbli mill-poter ta' l-Avukat Dottor Michael Caruana b'att tan-Nutar Dottor Gerard Spiteri Maempel tal-25 ta' Awwissu 1994 esebit in atti. Hu xtara din il-porzjoni bhala "*libera u franka minn cnus u pizijiet u bil-pussess vakanti."* Mix- xhieda tieghu quddiem din il-Qorti, kien jirrizulta car li l-intimat kien qed jistrieh fuq dawn il-kliem fl-att ta' akkwist tieghu biex jeskludi kwalsiasi dritt vantat fuq l-istess porzjoni mir-rikorrenti.

Min-naha taghha, ir-rikorrenti esebiet sensiela ta' ritratti li kkonfermaw li kienu qed isiru xi xoghlijiet fl-ghalqa mertu ta' dan ir-rikors u minn fejn jidher li kien hemm attivita' konnessa mal-eventwali kostruzzjoni tal-art. Dan gie kkonfermat mix-xhieda prodotti mill-intimat.

Esebiet ukoll *animo ritirandi* ktieb tal-kera fejn l-ewwel ricevuta hija datata s-6 ta' Frar 1971 ta' £3 "*sal-15 ta' Awwissu 1971 bla ebda dritt ta' xejn f'kas li nitolbuwielu ghal bini".* L-ircevuti saru favur Carmelo Cassar u gew iffirmati minn "A (l-isem mhuwiex legibbli) Busuttil". L-ircevuti jkomplu sal-ahhar datata 8 ta' Novembru 1990 u jkopru l-perjodu sal-15 ta' Awwissu 1991.

Esebiet ukoll kopji ta' cedoli ta' depozitu tal-kera peress li sussegwentement il-kera bdiet tigi depozitata l-Qorti kif ukoll kopja ta' applikazzjoni maghmula minn bintha fuq l-art in kwistjoni ghal beneficcji mill-Ministeru ghar-Rizorsi u Affarijiet Rurali.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' Dritt</u>

Hu pacifiku li l-ezami tal-Qorti f'dan l-istadju hekk preliminari tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet m'ghandhiex tkun wahda approfondita imma limitata ghall-apprezzament, fuq bazi *prima facie,* dwar il-konformita` tar-rikors maz-zewg kriterji stabbiliti mil-legislatur, cioe`: -

L-ewwel kriterju li jrid jissodisfa hu li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent tant li

bin-nuqqas ta' hrug tieghu r-rikorrent ser isofri pregudizzju.

It-tieni kriterju hu li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie* dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg kriterji huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug tal-mandat. **(Artikolu 873 (2) tal-Kap. 12 – "Mary Borg vs Il-Kummissarju tal-Artijiet" –** P.A. (JRM) – 15 ta' Dicembru 2008; **"The Golden Shephard Group Limited vs Enemalta Corporation"** (P.A. (RCP) – 17 ta' Marzu 2009).

Premess ukoll li din hija mizura ta' natura eccezzjonali (**"Grech proprio et nomine vs Manfre"** – A.C. – 14 ta' Lulju 1988 – Vol. LXXII.ii.290), b'dan li jkun hemm il-biza' li jekk ma jinharigx tali mandat id-dritt tar-rikorrent jintilef ghal dejjem. (**"40, Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita' tal-Ippjanar"** (P.A. (RCP) - 2 ta' Novembru 2010).

Inoltre l-kriterji stabbiliti huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju jsir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

Tajjeb li jkun riaffermat li l-procedura odjerna hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Il-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug tal-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta` din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet taghhom fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

<u>Jedd Tar-Rikorrenti</u>

Il-Qorti jidhrilha li r-rikorrenti rnexxielha tipprova fuq bazi *prima facie* l-jedd taghha ta' inkwilinat fuq l-art in kwistjoni. Dan jirrizulta mhux biss mill-ktejjeb ta' kera esebit, u mic-cedoli ta' depozitu, imma wkoll jirrizulta mix-xhiedha minnha prodotti u mill-ammissjoni implicita fix-xhieda ta' **Louis Muscat** prodott mill-intimat. B'dan hi irnexxielha turi bidu ta' titlu u li l-inkwilinat ma giex, almenu fuq basi *prima facie*, terminat, cedut jew rinunzjat .

L-intimat issottometta li Carmelo Cassar irrinunzja ghat-titlu tieghu. **Louis Muscat** xehed li hu kien akkwista l-art fuq konvenju xi 25 sena qabel u kien tkellem ma' Carmelo Cassar, ir-ragel tar-rikorrenti. Skont ix-xhud dan kien qallu li kien lest li jaghti lura l-art wara l-15 ta' Awwissu. Madanakollu l-istess xhud ma setax jikkonferma x'gara ghaliex hu ma deherx fuq il-kuntratt ta' bejgh. Din it-testimonjanza, in kwantu nkonklusiva, mhix prova wahidha ta' rinunzja ta' dritt liema rinunzja trid tkun inekwivoka, certa u espressa.

Ix-xhieda ta' Muscat, infatti, tikkonferma l-inkwilinat ta' Carmelo Cassar, liema titlu ghadda ghand martu, r-rikorrenti. Min-naha l-ohra, ma sservix biex tikkonferma li kien hemm xi rinunzja jew cessjoni mill-inkwilin Carmelo Cassar favur is-sid. Skont l-intimat, Cassar kien anke ircieva somma ta' flus bhala korrispettiv, izda saret l-ebda prova ta' dan.

L-abbli difensur tal-intimat issottometta li x-xhieda ta' Muscat tikkorrobora l-fatt li l-kera giet rinunzjata u jirrisulta li ma baqghetx tithallas lis-sid fl-istess zmien imsemmi minn Muscat. Izda ghalkemm dan l-argument ghandu certu attrazzjoni, ma jistax iwassal sabiex il-Qorti, f'dawn il-proceduri, tinjora titlu li gie sostanzjat *prima facie.* Mhuwiex il-kompitu ta' din il-Qorti biex taghmel gudizzju fuq il-mertu tal-kaz.

Apparti Louis Muscat, xehed **Emmanuel Spiteri** li hu akkwirent prospettiv fuq konvenju mal-istess intimat. Dan xehed bil-gurament li peress li xtara *plots* ohra fl-istess inhawi tul dawn is-snin, huwa familjari mal-post u ilu gej u sejjer fuq l-istess. Qal li qatt ma ra nies jahdmu l-art tul l-

ahhar snin. Dan hu kkontestat minn ulied ir-rikorrenti li kkonfermaw li l-art hija imhawla.

Il-Qorti ma tistax ma taghmilx accenn ghax-xhieda tar-rikorrenti *viva voce* peress li ma setghetx twiegeb mistoqsija tal-Qorti stess, li kienet wahda semplici, u cioe`, min kien qed jahdem l-ghalqa wara li miet zewgha. Dehret mifxula u baqghet thares lejn uliedha li kienu baqghu fl-Awla wara li xehedu. Hi kienet ikkonfermat li kienet tahdem l-ghalqa sakemm miet zewgha, izda dan sehh bosta snin ilu (ghalkemm ma kienx hemm qbil fuq id-data preciza meta miet Carmelo Cassar). Din l-indecizjoni tax-xhud tista' taghti sahha lit-tezi tal-intimati li l-art setghet kienet abbandunata izda l-Qorti terga' ittenni li mhuwiex il-kompitu taghha li tinjora l-jedd sorrett *prima facie* u jispetta lill-Qorti kompetenti li taghti il-gudizzju taghha wara li tqis il- provi kollha.

Irrimedjabbilta`

Il-Qorti tqis li din it-talba tissodisfa t-tieni element ta' necessita' in kwantu li jekk ix-xoghlijiet jitkomplew, l-inkwilinat jintilef irrimedjabbilment.

Decide

Ghaldaqstant, il-Qorti wara li rat l-atti kollha relattivi jirrizultalha li gie ppruvat *prima facie* d-dritt vantat mir-rikorrenti u li wkoll jezistu l-elementi necessarji ghall-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni, u ghalhekk **tilqa’ t-talba kif dedotta** ghall-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni.

L-ispejjez tal-Mandat jithallsu mill-intimati.

Degretat.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------