MALTA

# QORTI CIVILI

# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF

## JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2015

Mandat Numru. 864/2015/1

Dottor Michelle **TABONE** fil-kwalita' tagħha ta' Ekonomu ta' l-Eċċellenza Tiegħu Monsinjur Charles J. Scicluna, Arċisqof ta' Malta, Amministratur tal-Entitajiet Ekkleżjastiċi Djoċesani kollha f'Malta, għan-nom u fl-interess tal-Knisja Parrokkjali ta' Ħaż-Żebbuġ

vs

Angelo **BARTOLO** u Pauline Bartolo

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors imressaq fl-1 ta' Ġunju, 2015, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti fil-kwalita' tagħha hawn fuq imsemmija talbet li din il-Qorti toħroġ Mandat ta' Inibizzjoni biex iżżomm lill-intimati milli "b'xi mod

jew taħt kwalsijasi titolu jittrasferixxi, jassenja jew jikkonċedi xi porzjon mill-art" li tinsab f'Ħaż-Żebbuġ, Malta, li l-istess rikorrenti *nomine* tgħid li hija s-sid tagħha u tinsab f'idejn l-intimati u dan b'ħarsien ta' pretensjonijiet imressqin minnha kontra l-istess intimati fl-atti ta' kawża li għadha qiegħda tinstema'[1];

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-1 ta' Ġunju, 2015, li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju, qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tat-12 ta' Ġunju, 2015, u tat direttivi lill-istess rikorrenti għan-notifika tal-intimati;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-5 ta' Ġunju, 2015[2], li bih u fuq talba magħmula mir-rikorrenti *nomine* b'rikors tagħha tat-3 ta' Ġunju, 2015, ordnat li jiżdiedu mar-rikors promotur il-konnotati u tagħrif ieħor dwar l-art milquta bit-talba għall-ħruġ tal-Mandat, b'notifika lill-intimati tar-rikors kif mibdul u tal-istess degriet;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati fit-8 ta' Ġunju, 2015, li biha laqgħu għat-talba billi qalu li l-Mandat ma jmissux jinħareġ għaliex ma jeżistux iċ-ċirkostanzi maħsuba mil-liġi għall-ħruġ tal-istess Mandat. Huma jisħqu li ma qegħdin iżommu taħt idejhom l-ebda ġid tar-rikorrenti *nomine* u li fuq l-art u l-benefikati li jinsabu f'idejhom igawdu titolu garantit maħruġ mir-Reġistru tal-Artijiet;

Rat id-degriet tat-12 ta' Ġunju, 2015[3], li bih l-imħallef li quddiemu kien tressaq ir-rikors astjena milli jkompli jieħu konjizzjoni tat-talba, għar-raġunijiet hemm imfissra;

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Ġunju, 2015, li bih u wara li l-atti tar-rikors waslu f'idejha, qiegħdet ir-rikors għas-smigħ mill-ġdid għat-18 ta' Ġunju, 2015;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tat-18 ta' Ġunju, 2015, f'liema data ħalliet ir-rikors għall-provvediment;

***Ikkunsidrat:***

[1] Rik. Nru. 762/10JPG
[2] Paġ. 14 tal-atti
[3] Paġ. 44 tal-atti

Illi tqis li t-talba għall-ħruġ tal-Mandat hija maħsuba biex twaqqaf lill-intimati, jew lil min minnhom, milli b'xi mod jittrasferixxu xi parti mill-art imfissra fir-rikors promotur;

Tqis li bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tas-6 ta' Novembru, 1980[4], fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela, l-intimat kiseb biċċa art fabrikabbli li tagħmel mill-għalqa msejħa "*Ta' Għattuqa*" jew "*Ta' Bur Għattuqa*" tal-kejl ta' tmien mija u disgħa u sittin punt erba' wieħed tmienja metri kwadri (869.418m$^2$), li tinsab fil-limiti ta' Ħaż-Żebbuġ, Malta, mingħand Tuaco Limited u Robert Tua Limited, u dan taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm imfissra;

Tqis li f'April tal-1993, l-intimat talab ir-reġistrazzjoni tal-imsemmija art u f'xi żmien mhux preċiżat inħareġ ċertifikat ta' titolu garantit favurih[5]. Fuq l-imsemmija art, l-intimat tella' bosta benefikati u jgħid li biegħ ukoll xi wħud minnhom;

Tqis li r-rikorrenti *nomine* tgħid li meta l-intimat talab ir-reġistrazzjoni tal-art li huwa xtara fl-1980, b'qerq żied feles art li kien tagħha tal-kejl ta' mija u ħamsa u tletin metru kwadru (135m$^2$) u ġemgħu ma' l-art li kienet tiegħu[6];

Tqis li bis-saħħa ta' protest ġudizzjarju tas-27 ta' Ottubru, 2009, ir-rikorrenti *nomine* interpellat lill-intimati (u lir-Reġistratur tal-Artijiet) biex iħassru l-applikazzjoni li l-intimat kien ressaq f'April tal-1993 u jreġġa' lura l-art li huwa ħa għalih billi jneħħi minn fuqha kull benefikat li sata' kien laħaq tella' fuqha;

Tqis li fit-28 ta' Lulju, 2010[7], ir-rikorrenti *nomine* fetħet kawża kontra l-intimati u kontra r-Reġistratur tal-Artijiet għar-rivendika tal-istess feles art[8] u għat-tħassir tar-reġistrazzjoni tat-titolu garantit dwarha mogħti lill-intimati miżżewġin Bartolo;

Tqis li l-Mandat li r-rikorrenti *nomine* qiegħda titlob il-ħruġ tiegħu llum huwa wieħed "ġenerali" maħsub taħt l-artikolu 873 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili. Ma tressaqx taħt l-artikolu 874, kif jista' wieħed jaħseb li ried isir, sewwasew għaliex ir-rikorrenti għażlet li ma tinqediex bil-formola ta' Mandat bħal dak, iżda bil-formola tal-Mandat "ġenerali";

---

[4] Dokti "AB1" u "X2" f'paġġ. 19 sa 20 u 39 sa 43 tal-atti
[5] Dok "AB2", f'paġġ. 21 – 4 tal-atti
[6] Ara Dok "A", f'paġġ. 1B – 3 tal-atti
[7] Dok "B", f'paġġ. 4 – 8 tal-atti
[8] F'dak l-att, l-attriċi *nomine* tgħid li l-kejl tal-feles art huwa ta' 145m$^2$

Tqis, għalhekk, li ladarba r-rikorrenti *nomine* għażlet li tressaq it-talba tagħha taħt is-sura tal-Mandat ta' Inibizzjoni "ġenerali", trid twettaq il-ġustifikazzjoni tat-talba tagħha skond l-għażla tagħha u ma tistrieħx biss fuq il-fatt limitativ tal-eżistenza tal-pretensjonijiet tagħha fil-kawża li fetħet kontra l-intimati, kif huwa biżżejjed li jsir f'każ ta' Mandat ta' Inibizzjoni taħt l-artikolu 874 tal-istess Kodiċi[9];

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat[10];

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*) dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[11]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li llum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda[12];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[13]. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Dan ma jfissirx li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma tintlaqax ikun

---

[9] Ara P.A. MCH **13.7.2012** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Manfred Unger vs Adel Ashur et*** u P.A. JZM **4.11.2013** fl-atti tr-Rikors fl-ismijiet ***Helen Borġ et vs Anthony Paċe et***
[10] Art. 873(1) tal-Kap 12
[11] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[12] Art. 875(3) tal-Kap 12
[13] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għamil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tqis jekk kemm-il darba jeżistux f'dan il-każ l-elementi mitluba mil-liġi biex jinħareġ il-Mandat mitlub mir-rikorrenti *nomine*, irid jingħata l-provvediment dwar it-talba magħmula mill-għaref difensur tal-intimati waqt is-smigħ tat-18 ta' Ġunju, 2015, biex din il-Qorti tħassar *contrario imperio* d-degriet tagħha (diversament presjeduta) li bih laqgħet it-talba tar-rikorrenti *nomine* u awtorizżat li jsir bdil fl-atti tr-rikors promotur;

Tqis li l-imsemmi bdil kien jikkonsisti fiż-żieda tal-konnotati tal-art li dwarha qiegħed jintalab il-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li l-ilment tal-intimati huwa fis-sens li l-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti *nomine* għal tali bidla mingħajr ma kienet ordnat in-notifika tar-rikors bit-talba qabel ma ngħata l-provvediment li laqgħha u wara li huma kienu diġa' laqgħu n-notifika tar-rikors promotur bla ma kien għadu sar l-imsemmi bdil;

Tqis li l-oġġezzjoni tal-intimati f'dan ir-rigward mhijiex mistħoqqa. Il-liġi tagħti lil kull Qorti s-setgħa li tagħmel jew tordna li jsir bdil fl-atti ta' proċedura pendenti quddiemha bil-għan u fil-limiti li trid il-liġi[14]. Il-Qorti hija tal-fehma li dik il-bidla setgħet issir u l-fatt li saret ma ġab l-ebda ħsara lill-intimati. Lanqas ma huwa meħtieġ li f'kull każ il-Qorti tisma' x'għandha x'tgħid il-parti l-oħra qabel ma tħalli ssir xi bidla bħal din f'xi att ġudizzjarju. Fuq kollox, iż-żieda mitluba mir-rikorrent *nomine* ma bidlet bl-ebda mod fis-sustanza l-azzjoni u lanqas laqtet l-eċċezzjonijiet tal-intimati fil-mertu. L-intimati laqgħu n-notifika tal-atti kif mibdula, kif ir-rikorrenti kienet ordnata tagħmel;

Tqis għalhekk li ma hemm l-ebda lok biex din il-Qorti tħassar *contrario imperio* d-degriet li bih din il-Qorti (diversament presjeduta) kienet laqgħet it-talba biex isiru l-bidliet jew żidiet mitluba;

Tqis li, għal dak li jirrigwarda l-jedd mad-daqqa t'għajn li r-rikorrenti *nomine* tippretendi li għandha kontra l-intimati jew min minnhom, hija toqgħod fuq it-titolu li bih l-awturi tal-intimati nfushom kisbu l-art li mbagħad biegħuha lill-intimat. B'mod partikolari, ir-rikorrenti *nomine*

[14] Art. 175(1) tal-Kap 12

tirreferi għall-pjanta mehmuża mal-kuntratt pubbliku tad-9 ta' Mejju, 1969[15], fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela biex turi li l-intimat ma setax ingħata art li ma kenitx tagħmel minn dik li kisbu l-awturi tiegħu fit-titolu;

Tqis li b'dan il-mod, madankollu, ma joħroġx mad-daqqa t'għajn il-jedd li l-istess rikorrenti *nomine* għandha għall-feles ta' art li hija tgħid li l-intimati ħadu taħt idejhom u kisbu dwarha r-reġistrazzjoni tat-titolu mir-Reġistru tal-Artijiet;

Tqis li l-Qorti lanqas tista' toqgħod fuq id-dikjarazzjoni maħlufa tas-6 ta' Ottubru, 2011[16], bħala prova tat-titolu li tidher mad-daqqa t'għajn għaliex ma jitfissirx kif l-att testamentarju li għalih jirreferi tabilħaqq jitkellem dwar l-art milquta bit-talba għall-ħruġ tal-Mandat. Dan jingħad minbarra l-fatt li l-kwestjoni ta' jekk ir-rikorrenti *nomine* hijiex tassew sidt l-art in kwestjoni huwa l-mertu tal-kawża li hija fetħet kontra l-intimati u r-Reġistratur tal-Artijiet;

Tqis li, għall-kuntrarju, l-intimati jgawdu titolu garantit fuq l-art pretiża mir-rikorrenti *nomine* u li tali titolu jagħtihom "*titolu irrevokabbli għaliha, jiġifieri, titolu li ma jistax jiġi megħlub ħlief kif provdut f'dan l-Att, flimkien mad-drittijiet, il-privileġġi u l-appartenenzi kollha li jkollhom x'jaqsmu ma' dik l-art ...*"[17];

Tqis li din il-qagħda legali flimkien mal-istqarrija magħmula mir-rikorrenti *nomine* li biha taċċetta li l-intimat kiseb tabilħaqq l-art li tissemma fil-kuntratt tas-6 ta' Novembru, 1980 (tant li hija waħda mill-premessi kemm tar-Rikors Maħluf u kif ukoll tar-rikors promotur tal-proċedura tal-lum) ixejnu l-jedd *prima facie* mistenni minnha biex tkun tista' tintlaqa' t-talba tagħha għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis għalhekk dan l-element ma ntweriex pruvat u ladarba l-Qorti waslet għal din il-fehma, ma hemmx bżonn tistħarreġ jekk jirriżultax l-element l-ieħor tal-ħtieġa tal-Mandat jew tal-ħsara li ma tistax tissewwa mod ieħor jekk mhux bil-ħruġ tiegħu;

Tqis għalhekk, li ma jeżistux l-elementi mitluba mil-liġi sabiex it-talba tal-kumpannija rikorrenti tista' tintlaqa';

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi:

[15] Dok "X1", f'paġġ. 26 sa 38 tal-atti
[16] Dok "Ċ", f'paġ. 9 tal-atti
[17] Art. 22 tal-Kap 296

**Tiċħad it-talba** għall-ħruġ tal-Mandat minħabba li r-rikorrenti *nomine* ma wrietx li jeżistu l-elementi mitluba mil-liġi għaldaqshekk, **bl-ispejjeż** kontra l-istess rikorrenti *nomine*; u

**Tħassar *contrario imperio*** d-degriet mogħti fl-1 ta' Ġunju, 2015, safejn it-talba tar-rikorrenti *nomine* kienet intlaqgħet b'mod provviżorju.

**< Sentenza Finali >**

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