QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Hamis 20 t'Ottubru 2016

Rikors Numru : 355/2014 JPG
Kawza Numru: 21

Mark A. Sammut

-VS-

Albert Xuereb u AL Investments Limited [C-7715]

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Mark A. Sammut tat-28 t'April 2014 li jaqra hekk:

1. *"Illi r-rikorrenti huwa sid ta' appartament numru 2, 'Medina Court' fi Triq il-Qoton Naxxar. Illi meta l-attur xtara dana l-appartament minghand l-intimati, permezz tal-kuntratt ta' akkwist datat 10 ta' Ottubru 2002, inkluz max-xiri kien hemm porzjon diviza ta'arja ta' kejl determinat u specifiku, liema porzjon ta' arja r-rikorrenti kellu ghaliha d-dritt ta' uzu. llli dina l-porzjon arja fuq il-blokka tal-appartamenti msemmija 'Medina Court' fi Triq il-Qoton Naxxar baqghet bhala*

propjeta issejjah lill-intimati peress li kif inghad r-rikorrenti kien akkwista d-dritt ta' uzu esklussiv permezz tal-imsemmi kuntratt;

2. *Illi l-intimati dawn l-ahhar granet u anke fi zminijiet precedenti, indikaw bl-agir taghhom, u verbalment qalu lir-rikorrenti li huma kienu fi hsiebhom jibnu 'pent house' fuq l-imsemmija arja jew inkella li l-imsemmija arja kienet ser tigi mibjugha lil terzi biex fuqha tinbena 'pent house'. Illi kien hemm anke mumenti fejn terzi persuni accedew fuq l-arja msemmija sabiex tigi murija lilhom bi skop ta' bejgh minn naha tal-intimati;*

3. *Illi r-rikorrenti ma'ghandu ebda problema ta' xejn li [a] l-arja tigi trasferita lil terzi u jew [b] li l-arja tigi zviluppata mis-sidien pur che jithalla l-istess kejl preciz li huwa akwista fit-tgawdija tal-imsemmija aria meta xtara l-imsemmi appartament u dritt ta uzu. Illi pero, kemm il-darba ser tigi mibnija 'pent house' kif dikjarat mill-intimati allura minhabba fin-natura ta' kif jinhargu l-permessi ta' 'pent house' r-rikorrenti zgur li ser jigi ppregudikat lilu d-dritt ta' uzu minnu akkwistat in kwantu il-kejl fost affarijiet ohra, mhux ser jibqa bhal dak li ghandu issa;*

4. *Illi r-rikorrenti spjega bil-kelma t-tajba dan il-punt lill-intimati u anke intimhom b'ittri legali izda baqghu 'nadempjenti nkwantu ma' qablux mat-tezi tar-rikorrenti u ddikjaraw li ser ikomplu bl-intenzjoni taghhom ghal bini ta' 'pent house';*

5. *Illi minhabba f'hekk ir-rikorrenti talab lil dina l-Onorabbli Qorti tohrog mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati kif fil-fatt sehh permezz tad-digriet moghti fl-ismijiet hawn fuq premessi datat 8 ta' April 2014 rikors numru 400/14 JRM, It-talba tar-rikorrenti fl-imsemmi mandat ta' inibizzjoni kienet giet milqugha bl-ispejjez;*

6. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti kellu jibda dawn il-proceduri;*

Jghidu ghalhekk l-intimati jew minn minnhom ghaliex ma' ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti :-

1. *Tiddikjara illi fl-eventwalita li l-intimati jibnu 'pent house' fuq l-arja tal-blokka appartamenti 'Medina Court' Triq il-Qoton Naxxar, u precizament f'dik il-parti fejn ir-rikorrenti kien akkwista d-dritt ta' uzu esklussiv bl-att ta' xiri datat 10 ta' Ottubru 2002,l-attur ser isofri pregudizzju 'n kwantu l-kejl tal-arja li ghandu dritt ta' uzu esklussiv fuqha, fost affarijiet ohra, mhux ser jibqghu l-istess u ghalhekk d-dritijiet tieghu jigu pregudikati;*

2. *Konsegwentement, tordna illi l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet 'Mark A. Sammut vs Albert Xuereb et' deciz 8 ta' April 2014 numru 400/14 jibqghu b'effett ghal zmien indefinit;*

Bl-ispejjez u b'hekk l-intimati minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni."

Rat illi l-atti tar-rikors guramentat, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta tal-konvenuti Albert Xuereb u AL Investments Limited tas-7 ta' Mejju 2014 (a fol. 6 et seq) li taqra hekk:

1. L-esponenti Albert Xuereb mhuwiex il-legittimu kuntradittur ghat-talbiet attrici u ma ghandu l-ebda relazzjoni guridika kwalsijasi ma' l-attur. Ghalhekk huwa ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. L-ewwel talba attrici hija improponibbli ghaliex hija ibbazata fuq l-ipotetiku u ma hemmx bzonn attwali taghha peress illi l-esponenti ghadu ma ghamel xejn minn dak kollu premess fir-rikors mahluf ta' l-attur u b'mod partikolari lanqas ghadu biss applika ghal xi permessi ta' l-izvilupp minghand l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA). Kawza ma tistax issir "in vacuo" f'kaz ta' bzonn attwali;

3. Ghalhekk ukoll, l-attur ma ghandux l-interess guridiku mehtieg sabiex jipproponi l-kawza minnu intentata ghaliex f'dan il-kaz ma hemm l-ebda theddida attwali jew potenzjali ghal xi jeddijiet vantati minnu;

4. It-tieni talba attrici hija wkoll improponibbli ghaliex gie kemm-il darba ritenut illi talba ghal inibizzjoni perpetwa mhijiex ammissibbli;

5. Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex fil-kuntratt ta'akkwist ta' l-attur fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri ta' nhar l-10 ta' Ottubru, 2002, il-kumpannija esponenti espressamenti irrizervat id-dritt li tibni sulari addizzjonali fuq l-arja tal-blokk bini li inzammet proprjeti assoluta taghha minghajr l-ebda restrizzjoni ghal dak li huma t-tip ta' sulari addizzjonali li jistghu jinbnew humiex tat-tip ta' appartament jew tat-tip "penthouse";

6. Fil-mertu wkoll u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex, kif ser jirrizulta ampjament matul it-trattazzjoni tal-kawza, anke kieku stess tinbena "penthouse" fuq l-arja in kwisjoni, l- attur ma huwa ser isofri l-ebda pregudizzju kwalsijasi peress illi l-attur xorta wahda jista' jigi ipprovdut bl-istess facilitajiet u komoditajiet li ghandu bhalissa, inkluza l-"washroom" u parti diviza tal-bejt ta' l-istess kejl u dimensjoni;

7. Salv twegibiet ulterjurijekk ikun il-kaz;

Bl-ispejjez, inkluzi tal-prezenti u dawk inkorsi mill-esponenti sabiex wiegbu l-mandat ta' inibizzjoni li ghalih hemm referenza fir-rikors mahluf, u bl-ingunzjoni ta' l-attur in subizzjoni."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet

Ikkonsidrat;

Ir-rikorrent xehed a fol 26A – 26D illi huwa kien xtara l-appartament bl-indirizz Medina Court, Apartament 2, Triq il-Qoton, Naxxar, minghand is-socjeta ntimata u

inkluz ma' dan l-appartament, kien akkwista dritt ghall-uzu esklussiv tal-bejt u l-washroom ta' din il-blokka ta' appartamenti, u filfatt din kienet ir-raguni il-ghaliex kien ghazel illi jixtri dan l-appartament partikolari.

Spjega illi ftit xhur qabel ma kien intavola l-mandat ta' inibizzjoni, kien avvicinah Albert Xuereb biex jghidlu li jrid jibni penthouse izda li xorta ser ikollu l-uzu tas-saqaf tal-penthouse. Huwa kien irrispondih li ghalih dan m'ghandux utilita peress illi kellu bzonn ukoll l-uzu tal-washroom sabiex ikun jista' jahsel il-hwejjeg. Kompla illi mbaghad kien gie sfurzat jintavola l-mandat ta' inbizzjoni meta darba minnhom Xuereb kien mar fuq il-post flimkien ma' numru ta' nies u huwa sar jaf illi kien bi hsiebu jbiegh l-arja biex tinbena penthouse.

In kontro-ezami a fol 47 – 54 u 60 – 62 xehed illi qabel ma ntavola proceduri l-Qorti huwa ma kienx ra pjanti, izda li illum il-gurnata jaf x'bi hisebu jibni l-intimat minhabba li giet mghoddija lilu pjanta waqt li l-partijiet kienu qed jippruvaw jitransigu. Spjega li l-pretensjoni tieghu hija li jekk isir xi bini jinzamm intatt id-dritt ta' uzu tal-washroom u bejt li inghata lilu. Xehed illi huwa m'ghandux linji tal-inxir izda li gieli ghamel barbecues fuq il-bejt. Mistoqsi jekk fil-kuntratt ta' akkwist tieghu ghandux specifikat x'tip ta' uzu jista' jghamel mill-bejt, wiegeb fin-negattiv. Meta kien xtara l-post, kien iccara man-nutar x'tip ta' uzu setgha jaghmel mill-washroom u l-bejt. Qal li meta sar il-kuntratt huwa kien staqsa lin-Nutar sabiex jispjegalu jekk skont il-kuntratt il-venditur kienx ser ikun obbligat li jaghtih ezatt bhal m'ghandu fuq is-sular ta' fuq, jekk kemm il-darba ikun irid jibni. Mistoqsi jekk it-tpingija li tidher fuq il-pjanta ezebita a fol 17 tal-mandat ta' inibizzjoni, kien ghamilha Albert Xuereb biex jispiegalu fejn se jigi l-bini tal-'upper roof' f'kaz li johrog il-permess, wiegeb li ma jiftakarx.

Albert Xuereb xehed a fol 37 – 43 u 58 – 59 illi kull appartament fil-blokka in kwistjoni kien bnieh b'terrazzin kemm fuq in-naha ta' wara kif ukoll fuq in-naha ta' quddiem biex wiehed ikun jista' jonxor, izda r-rikorrent xtaq li jkollu spazju biex jaghmel satellite dish, solar water heater panels, air conditioning, tank tal-ilma u aerial, kif ukoll washroom ghax minghajrha, qal li ma setghax jahdem u ghalhekk huwa kien tah dritt ta' uzu izda kien zamm id-dritt ghalih innifsu illi jibni sulari ohra.

Kompla illi hu qatt ma ra lir-rikorrent jonxor fuq il-bejt jew jaghmel barbecues, u li kieku rah, kien iwaqqfu peress illi m'ghandux dritt jaghmel dan. Zied illi huwa lest li jaghtih washroom bl-istess qies u l-uzu tal-bejt jekk jinbena sular iehor u li kemm il-darba kien talab lir-rikorrent biex jiltaqghu halli jiftiehmu.

Xehed ukoll illi mal-MEPA ghadu m'applikax biex isir dan il-bini u lanqas ghadu m'ghamel pjanti, izda ideja ghandu x'hemm u diga kellem perit biex jaghti lir-rikorrent washroom bl-istess qies u l-uzu tal-bejt.

Spjega illi hu kien ghamel l-immarkar li hemm fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ezebit min-Nutar biex jispjega lir-rikorrent fejn qieghed il-livell tal-washroom u fejn jista' jinbena, u li kien car hafna mieghu illi seta jsir bini fuq l-'upper roof level'. Kompla jsostni li hu ma kellu l-ebda problema jaghti lir-rikorrenti l-istess kubagg tal-bejt.

In-Nutar John Spiteri xehed a fol 63 – 66 illi ma jiftakarx li kienu saru xi diskussjonijiet rigward il-klawsola permezz ta' liema l-venditur irriserva d-dritt li jibni fuq l-arja tal-appartamenti, izda ma jistghax jeskludi li kienu saru tali diskussjonijiet.

In kontro-ezami xehed illi dak kollhu li l-partijiet ftehmu fuqu, indipendentement mill-pjanta, gie redatt fil-kuntratt li ma jitkellem xejn fuq l-irtirar ta' appoggi mill-faccata.

Ikkonsidrat:

L-intimati eccepew illi Albert Xuereb m'huwiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri. Jirrizulta mill-atti tal-kawza illi il-venditur fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-10 ta' Ottubru 2002 li permezz tieghu ir-rikorrent xtara il-proprjeta in kwistjoni ma' kienx Albert Xuereb izda kienet is-socjeta AL Investements Limited, u Albert Xuereb ma dehrex fuq dan il-kuntratt fil-vesti tieghu personali izda biss in rapprezentanza tas-socjeta ntimata.

Ghalhekk din l-eccezzjoni hija fondata in kwantu Albert Xuereb personalment m'huwiex il-legittimu kontradittur f'dawn il-proceduri, u konsegwentement tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.

Ikkonsidrat;

Din il-kawza hija intiza sabiex l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 400/14 jibqghu b'effett ghal zmien indefinit. Minn naha taghha, s-socjeta ntimata teccepixxi illi din it-talba hija improponibbli.

Il-gurisprudenza tal-Qrati Maltin fuq dan il-punt hija pjuttost kopjuza, u dejjem gie ritenut illi mandat ta' inibizzjoni ma jistghax ikun inperpetwita’ propju ghaliex in-natura tieghu hija wahda kawtelatorja, intiza sabiex tipprevjeni li jigi rekat dannu ghad-dritt pretiz minn parti, waqt li jkun qed jigi ezaminat u deciz jekk dan id-dritt fil-fatt jissussistix. Ghalhekk, dak li jrid isir wara l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, huwa l-intavolar ta' kawza ghall-jedd pretiz, ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni ma jistabilixxix l-ezistenza ta’ drittijiet.

Fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet **George Xuereb vs Frances Muscat**, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) fis-26 ta' Lulju 2007, gie rrilevat illi:

> ***“[f]ir-rigward tal-ewwel talba din ma tistax tigi milqugha in kwantu l-ligi ma tikkontemplax il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni perpetwu. Wara l-hrug ta’ mandat kawtelatorju, trid issir il-kawza ghall-jedd pretiz.”***

Fuq l-istess linja ta' hsieb, fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Saliba vs Neptune's Bar and Restaurant Company Limited** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) fis-26 ta' Lulju 2007, intqal illi:

> ***“[h]uwa maghruf li wara l-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni, il-kawza li ghandha ssir mir-rikorrent hi ghall-jedd pretiz; “Ir-rikorrent ghandu jaghmel il-kawza ghall-jedd imsemmi fil-mandat…..” (Art. 843[1] tal-Kap. 12) cjoe’ d-dritt sostantiv tieghu.”***

Anke fis-sentenza fl-ismijiet **Wilfred Camilleri vs Carmelo sive Charles Muscat noe** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) fis-17 ta' Settembru 2010 ukoll gie ritenut illi:

> ***"[I]nibizzjoni hu wiehed mill-mezzi kawtelatorji li tipprovdi l-ligi ghal waqt is-smiegh ta' kawza u xejn iktar. Dak li qeghdin jitolbu l-atturi hu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni perpetwu, li taht il-ligi lokali m'huwiex possibbli."***

Fis-sentenza fl-ismijiet **Salvu Fenech vs Malta Diary Products Limited** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Jannar 2003 gie spjegat illi hemm differenza bejn:

> ***"...id-dritt ta' kawtela – cjoe' id-dritt procedurali - li ma huwiex id-dritt sostanzjali li jista' jigi kawtelat. Dawn huma zewg drittijiet distinti u ma jistghux jigu ridotti u konfuzi fi dritt wiehed. Huwa ovvju li l-jedd imsemmi fil-mandat m' huwiex id-dritt li taghmel il-mandat imma huwa d-dritt li ghalih il-kreditur ghamel uzu mid-dritt li johrog il-mandat. Il-kwistjoni kollha hija li ma "tikkonfondi l-kuncett ta' kawtela ma' dik ta' garanzija ta' drittijiet".***

Il-Qorti tqis illi r-rikorrent ma setghax jitlob iz-zamma in effett b'mod perpetwu tal-mandat ta' inibizzjoni, izda minflok kellu jintavola proceduri sabiex jigi kkonfermat l-ewwel nett l-ezistenza tad-dritt pretiz minnu, u dikjarazzjoni gudizzjarja li s-socjeta ntimata m'ghandha l-ebda dritt illi tizviluppa l-arja tal-blokka appartamenti in kwistjoni, u cioe kawza biex tottieni konferma tal-jedd pretiz mir-rikorrent kif tezigi l-ligi.

Fid-dawl ta' dan kollu, huwa car illi t-tieni talba tar-rikorrent hija inamissibbli stante illi tmur kontra dak provdut fl-Artikolu 834 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk qed tigi michuda.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt illi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimati u tillibera lill-intimat Albert Xuereb mill-osservanza tal-gudizzju, tilqa' r-raba' eccezzjoni tas-socjeta ntimata tastjeni li tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet remanenti tal-intimati, u konsegwentement tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrent.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur