FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM, 22 ta' Frar, 2018

Rik. Nru. 174/18JRM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 174/18 fl-ismijiet:

Joseph **DEBATTISTA**

vs

Alan **XUEREB**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fil-31 ta' Jannar, 2018, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrent talab li l-Qorti żżomm lill-intimat milli "jagħmel kwalsiasi xogħol ta' twaqqigħ, bini u żvilupp fuq is-sit bl-isem '*Philip Court*', Triq it-Turisti, San Pawl il-Baħar u dan peress li tali żvilupp, jekk jitħalla jsir, ser jikkrea numru ta' servitujiet ġodda fuq il-binja eżistenti, bi preġudizzju għar-rikorrent u dan apparti numru ta' illegalitajiet li huma ppjanati li jsiru skond il-pjanta approvata mill-MEPA, fosthom modifikazzjonijiet kbar fil-komun, liema komun mhux proprjeta' tal-intimat;

Rat id-degriet tagħha tal-31 ta' Jannar, 2018, li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju, ordnat in-notifika lill-intimat b'sebat ijiem għat-tweġiba u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tal-15 ta' Frar, 2018;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat fis-7 ta' Frar, 2018, li biha laqa' għat-talba tar-rikorrent billi qal li r-rikorrent naqas għal kollox jgħid x'inhu l-jedd li jrid iħares bil-ħruġ tal-Mandat u billi, f'kull każ, ma huwiex meħtieġ il-ħruġ tal-Mandat biex jindirizza l-ilmenti tar-rikorrent;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Frar, 2018, li bih ħalliet ir-rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Tqis li r-rikorrent irid iżomm lill-intimat milli jkompli bil-bini li beda jagħmel f'arja li huwa kiseb fi blokka appartamenti bl-isem ta' "*Philip Court*", fi Triq it-Turisti, f'San Pawl il-Baħar, għaliex jgħid li b'dawk ix-xogħlijiet l-intimat se joħloq għadd ta' servitujiet ġodda fuq il-binja u dan bi ħsara għar-rikorrenti u minħabba li x-xogħlijiet imsemmija joħolqu "numru ta' illegalitajiet" li huwa maħsub li jsiru li kieku x-xogħlijiet isiru skond il-pjanta approvata mill-Awtorita' kompetenti, b'mod partikolari bil-bidliet kbar li se jsiru fil-partijiet komuni tal-binja;

Tqis li r-rikorrent huwa sid ta' appartamenti u ta' *garages* li jagħmlu parti minn korp ta' bini li jġib l-isem "*Philip Court*", fi Triq it-Turisti, f'Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar, li huwa magħmul minn sitt (6) appartamenti u żewġ (2) remissi taħt il-livell tat-triq. Ir-rikorrent kiseb dawn il-fondi bis-saħħa ta' erba' kuntratti pubbliċi tat-3 ta' Novembru, 1980, tas-6 ta' Frar, 1981, tas-6 ta' April, 1981, u tal-1 ta' Settembru, 1981;

Tqis li bis-saħħa ta' kuntratt tad-19 ta' Settembru, 1996[1], l-intimat (u martu) kiseb mingħand ir-rikorrent l-arja fuq l-appartamenti numri ħamsa (5) u sitta (6) tal-binja msemmija;

[1] Dok "Ċ", f'paġġ. 36 sa 42 tal-atti

Tqis li fl-2006, l-intimat kien talab il-ħruġ ta' permess għal żvilupp tal-arja miksuba minnu, imma nżamm li jagħmel dan bis-saħħa ta' Mandat ta' Inibizzjoni maħruġ fuq talba tas-sidien li kienu bnew il-binja. L-istess sidien kienu fetħulu kawża biex il-Qorti ssib li l-arja tal-imsemmija blokka ma kinitx tal-intimat[2];

Tqis bis-saħħa tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-imsemmija kawża, l-intimat tqies li huwa sid l-arja li kiseb mingħand ir-rikorrent;

Tqis li f'April tal-2017[3], l-Awtorita' kompetenti laqgħet talba oħra tal-intimat għal żvilupp ta' tliet sulari u sular ieħor fuqhom (b'kollox konsistenti fi tmien appartamenti ġodda) 'il fuq mit-tliet sulari eżistenti tal-imsemmija binja;

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[4];

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 li 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[5]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, ż-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[6];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[7]. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-

[2] Rik. Nru. 1046/06RCP maqtugħa fl-Appell fis-27.5.2016 (Ara Dok "B", f'paġġ. 15 sa 34 tal-atti)
[3] Dok "A", f'paġġ. 11 – 4 tal-atti
[4] Art. 873(1) tal-Kap 12
[5] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[6] Art. 875(3) tal-Kap 12
[7] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

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 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 illi, għal dak li jirrigwarda l-jeddijiet mad-daqqa t'għajn tiegħu, ir-rikorrent jgħid li lill-intimat biegħlu biss l-arja tal-appartamenti 5 u 6 tal-binja biex fiha jibni "*penthouse*", liema binja huwa nnifsu kien kiseb il-permessi biex jibni wara li kien xtara l-appartamenti kollha mingħand l-awturi fit-titolu tiegħu, l-aħwa Gauċi;

Tqis li r-rikorrent jgħid li l-jedd tiegħu dwar l-arja ogħla mil-livell tal-"*penthouse*" joħroġ mill-kliem tal-kuntratt li bih huwa biegħ l-arja lill-intimat (klawsola 6) u kif ukoll mill-fatt li l-bini ta' appartamenti oħrajn fuq dawk eżistenti, skond il-permessi maħruġa, se jgħabbu lill-appartamenti eżistenti b'servitujiet aktar gravi;

Tqis li huwa minnu li l-fatt li l-intimat kiseb mingħand l-awtoritajiet kompetenti l-permessi għal żvilupp ma jfissirx li dan jista' jsir bi ħsara tal-jeddijiet tar-rikorrenti jew ta' xi terza persuna oħra, imma l-fatt waħdu li r-rikorrent ma jkunx jaqbel mal-iżvilupp propost ma jnissilx il-jedd ta' dan biex iżomm l-iżvilupp approvat;

Tqis li, għal dak li jirrigwarda l-jedd dwar l-arja, il-Qorti tqis li, minn dak li jidher mad-daqqa t'għajn, ir-rikorrent biegħ l-arja fuq l-appartamenti lill-intimat bla ma impona limiti. Żgur ma jidhirx mad-daqqa t'għajn li r-rikorrent irriżerva għalih xi medda ta' arja 'l fuq minn dik li biegħ lill-intimat. Ir-riferenza fil-klawsola sitta (6) tal-kuntratt għall-bini ta' '*penthouse*' ma tfissirx żgur mad-daqqa t'għajn li r-rikorrent kien żamm għalih l-arja 'l fuq minn binja bħal dik. Minbarra dan, jekk wieħed jifli sewwa l-klawsola sebgħa (7) hemm frażi (magħmula fis-sura ta' żieda[8]) fejn jingħad "*when the said penthouse or further stories are constructed at purchasers expense*", li ma tista' tfisser xejn aktar ħlief li l-istess kuntratt bejn ir-rikorrent u l-intimat kien jaħseb sewwasew għall-possibilita' li l-istess intimat itella' aktar minn sular wieħed fl-arja miksuba minnu;

Tqis li għar-rigward tal-aggravar tas-servitujiet eżistenti, il-Qorti tinnota li r-rikorrent ma jfisser bl-ebda mod liema huma tali servitujiet jew kif dan ma

[8] *Postilla* numru. 4

kienx aċċettat li se jseħħ xorta waħda li kieku l-intimat bena fl-arja mixtrija minnu l-'*penthouse or further stories*' li r-rikorrent ftiehem miegħu li seta' jibni sewwasew fil-kuntratt tal-akkwist;

Tqis għalhekk li r-rikorrent ma seħħlux juri lill-Qorti li għandu xi jedd mad-daqqa t'għajn xi jħares bil-ħruġ tal-Mandat minnu mitlub;

Tqis li ladarba r-rikorrent ma weriex li jeżisti dan l-element meħtieġ, ma jifdal l-ebda ħtieġa li l-Qorti tistħarreġ jekk jirrikorrix ukoll l-element tal-ħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat;

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

Tiċħad it-talba tar-rikorrent għall-ħruġ tal-Mandat minnu mitlub billi ma jirriżultawx l-elementi mitluba mil-liġi għall-ħruġ tiegħu;

Tħassar *contrario imperio* d-degriet tagħha tal-31 ta' Jannar, 2018, safejn kienet laqgħet provviżorjament it-talba; u

Tordna li r-rikorrent iħallas l-**ispejjeż** ta' din il-proċedura.

Mogħti kameralment illum, il-Ħamis, 22 ta' Frar, 2018.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef