MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-3 ta' Awwissu, 2007

Mandat Numru. 998/2007/1

Felicity sive Joy Calleja (I.D. 498335M) mart Michael Calleja ukoll ghal kull interess li jista' kollu (I.D. 815130M)
vs
Dottor Martin Spillane (passaport numru 704125873) u martu Lucilla McLaren Spillane (passaport numru 701694201)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors;
Rat ir-risposta;
Rat l-artikoli tal-ligi u senjatament l-art 829 et tal-Kap 12, l-artikoli 829 sa 838A dwar id Disposizzjonijiet Generali, u 873 sa 877 dwar il-Mandat ta' Inibizzjoni;

L-iskop ta' mandat kawtelatorju huwa li kull persuna tista', minghajr ma hu mehtieg li jkun hemm decizjoni, tqieghed fiz-zgur il-jeddijiet taghha bil-mezz ta'wiehed jew izjed mill-atti kawtelatorji. Fir-rikors ghandhom jigu dikjarati bil-gurament l-origini u x-xorta tal-kreditu jew pretensjoni li

wiehed ikun irid iqieghed fiz-zgur. Meta jipprezenta dak ir-rikors, ir-rikorrent ghandu jsemmi l-lok li fih l-avviz ta' l-ezekuzzjoni tal-mandat ghandu jsir. L-artikolu 836 jelenka r-ragunijiet r-ragunijiet ghar-revoka ta' mandat kawtelatorju. Permezz tal-artikolu 838 id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 280 gdwar il-hin ta' l-ezekuzzjonih jghoddu ghall-mandati kawtelatorji. Il-garanzija ghall-hlas ta' penali hija provduta fl-artikolu 838A, waqt li l-artikolu 838B. Kull mandat kawtelatorju ghandu jibqa fis-sehh sakemm il-kawza tigi maqtugha b'mod konkluziv, jew ma jigix imhassar mill-Qorti jew irtirat mill-parti li tohrog il-mandat.

L-artikolu 873 tal-Kap 12 jsemmi li l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tkun li tista' tkun ta' preudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat. Il-mandat irid:
a) ikun mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u
b) li dak ir-rikorrent ***prima facie*** jidher li ghandu dawkil-jeddijiet.

A tenur tal-artikolu 874 mandat ta' inibizzjoni jista' jintalab ukoll minn kreditur biex jizgura dejn, jew kull pretensjoni ohra li tkun tammonta ghal mhux inqas minn hamest elef lira, u dan bl-iskop li izomm lid-debitur milli jbigh, jittrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* mill-proprjetà li tigi indikata fir-rikors.

Ir-rikors ghandu jigi notifikat lill-parti opposta li ghandha tipprezenta risposta fi zmien ghaxart ijiem liema terminu jista' rigi ridott mill-Qorti f'kazijiet urgenti. Il-qorti tista' ghall-ewwel tohrog provizorjament mandat ghal zmien qasir taht dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet li jidhrilha
li jkun jehtieg skond il-kaz u sussegwentement tipprovdi definittivament. Fin-nuqqas ta' oppozizzjoni, il-qorti tista' tilqa' t-talba.

Wara l-emenda bl-Att XIV 2006.102 il-qorti ghandha, wara li tappunta ghas-smigh, tiddeciedi dan ir-rikors fl-iqsar zmien possibbli izda mhux aktar tard minn xahar mill-gurnata li gie prezentat u mahluf il-mandat.

Fid-digriet ta’ din il-Qorti PA – ta’ din il-Qorti kif presjeduta tat-3 ta’ Marzu, 2005 fl-ismijiet **Dragonara Casino Limited vs Dragonara Resort Limited** inghad:

“Minn dawn jirrizulta li **<u>l-iskop</u>** ta’ mandat ta’ inibizzjoni hu dak li:
a) jzomm persuna milli tibda jew tissokta tibni bini jew xoghol iehor ikun li jkun
b) jzomm persuna milli thott jew taghmel tibdil f’bini jew f’xoghol iehor
c) jzomm persuna milli tidhol f’fond jew lok
d) jzomm persuna taghmel xi haga tkun li tkun li tista’ tkun ta’ hsara lill-parti li titlob il-hrug tal-mandat.

Dwar dak li nsibu taht (d) dwar il-kliem **tkun ta’ hsara** fil-kawza **Angelo Xuereb et noe vs Marin Hili et noe** inghad li **“**ghandha tinghata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jigi inibit, jekk ma jigix inibit, jista’ jkun ta’ pregudizzju fis-sens, li mhux biss jikkawza hsara pero` li jikkawza hsara li m’hemmx alternattiva ghalih almenu fil-mori tal-kawza jew li l-alternattiva hija sproporzjonata…” Ara wkoll **Victor Mizzi vs Joseph Gasan et** rikors 4216/92 Imh J D Camilleri, u **Avv Dr Victor Borg Grech vs Joseph Gasan et** rikors 3984/92 Imh Albert Manche`.

<u>Ir-rekwisiti</u> essenzjali biex il-Qorti tordna l-Mandat ta’ Inibizzjoni huma li:

I. Il-qorti m’ghandhiex tohrog mandat bhal dak jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent [DANNI IRRIMEDJABBLI LI JINNECESSITA RIMEDJU ADEGWABBLI]
II. Il-Qorti trid tkun sodisfatta li dak IR-RIKORRENT ***PRIMA FACIE*** JIDHER LI GHANDU DAWK IL-JEDDIJIET.

Minn dan jidher li l-procedura bil-mandat ta’ inibizzjoni hija wahda ta’ natura eccezzjonali. Fil-kawza fl-ismijiet **Giacomo Galea vs Pio Bezzina** deciza mill-Qorti tal-Appell Superjuri fil-5 ta’ Awissu 1954 intqal:

"Illi, fil-kliem tal-ligi, "l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli tibda jew tissokta tibni bini jew xoghol iehor, inkella milli thott jew taghmel tibdil f' bini jew f' xoghol iehor, jew li jzomm persuna milli tidhol f' fond jew lok, jew li taghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara lill-parti li titlob il-hrug tal-mandat"; u "l-Qorti ma ghandhiex tohrog dan il-mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dan il-mandat hu mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dan ir-rikorrent "prima facie" jidher li ghandu dan id-dritt" (art. 876 Kod. Proc. Civ.);

Illi ghalhekk tlieta huma l-elementi li ghandhom jikkonkorru biex ikun jista' jigi spedit il-mandat in kwistjoni; jigifieri, l-ewwel, ir-rikorrenza ta' wiehed mill-fatti fuq enumerati enuncjati fil-ligi, fil-kaz prezenti, li l-intimat, jigifieri l-intimat, qieghed jaghmel xi haga li tista' tkun tkun ta' hsara jew molestja lir-rikorrent, jigifieri lill-intimat; imbaghad, li jkun jidher *"prima facie"* li r-rikorrent ghandu d-dritt li jimpedixxi lill-intimat li jaghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara jew jidher "prima facie" li r-rikrorent ghandu d-dritt li jimpedixxi lill-appellant li jaghmel dik il-haga li biha jista' jarrekalu hsara jew molestja; u fl-ahharnett, li l-mandat ikun necessarju biex jigi konservat dak id-dritt tar-rikorrent. Dawn huma t-tliet indaginijiet li l-Qorti ghandha taghmel f'din il-kawza, u ma ghandhiex tmur aktar 'l hemm u tiddeciedi f' din il-kawza, tar-rikorrent; altrimenti tkun qieghdha taghmel f'din il-kawza, u ma ghandhiex tmur aktar 'l hemm u tiddeciedi fuq id-dritt tar-rikorent; altrimenti tkun qieghda tiddeciedi l-meritu tal-kawza li ghaliha jirreferixxi l-mandat; liema meritu mhux quddiem din il-Qorti;"

DANNI IRRIMEDJABBLI LI JINNECESSITA RIMEDJU ADEGWABBLI

L-interpretazzjoni ta' dak imsemmi taht dan l-aspett [I bhala rekwizit] hi li mhux bizzejjed li rikorrent juri li ser isofri xi pregudizzji, izda wkoll li tali pregudizzju jrid ikun irriparabbli; ghax il-Qorti ma tohrogx il-mandat ta' inibizzjoni meta jkun hemm rimedju adegwat ghar-rikorrent. Irid ikun kif jghid it-test bl-ingliz "necessary".

Naturalment, salv dak li jinghad taht is-sub-artikolu 5, il-pregudizzju ma jridx ikun wiehed ta’ natura finanzjarja ghax bhala tali dan hu rimedjabbli purche’ jkun hemm l-assi ghalih.

IR-RIKORRENT ***PRIMA FACIE*** JIDHER LI GHANDU DAWK IL-JEDDIJIET

Biex tordna l-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni huwa necessarju li r-rikorrenti jissodisfa lill-Qorti li ***prima facie*** ghandu dawk il-jeddijiet u dana dejjem f’ livell ta’ “***prima facie***” minhabba li l-kwistjoni tigi ezaminata dettaljatament fil-kors ta’ kawza istitwita ***ah hoc*** fejn tigi deciza b’ mod definittiv. Ghalhekk ikun jinkombi fuq il-Qorti li taghti pronunzjament definittiv fi proceduri li necessarjament iridu jsegwu dawk odjerni. Infatti mandati kawtelatorji huma dipendenti u ancillari fuq l-istituzzjoni ta’ azzjoni entru terminu perentorju.”

Wiehed irid izomm f’mohhu u jaghmel distinzjoni bejn ir-rimedju ordinarju fejn wiehed jidhol u jezamina kull aspett applikabbli waqt li fil-kaz ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni r-rimedju huwa wiehed straordinarju u li jirrigwarda tliet elementi ossija li jkun hemm ***prima facie*** d-dritt tar-rikorrent li jimpedixxi intimat li jaghmel xi haga li tista’ tkun ta’ hsara, l-element li dak li l-intimat ikun qed jaghmel fil-fatt ikun ta’ hsara jew molestja lir-rikorrent u finalment li tali mandat ikun necessarju biex jigi konservat id-dritt tar-rikorrent.

Illi r-rikorrenti talbet li biex tikkawtela d-drittijiet taghha zzomm lill-intimati milli jikkostruwixxi ***lift shaft*** u jinstalla ***lift*** fil-korp tal-bini 32, Sir Luigi Preziozi Square, floriana, kif ukoll jikkostruwixxi cumnija fuq l-arja ta’ l-istess korp ta’ bini. Ir-rikorrenti semmiet li huma sidien tal-korp ta’ bini in kwistjoni hlief ghal ***flat*** numru 4 tal-intimati u numru 3 ta’ George Brincat. Sostniet li l-kostruzzjoni msemmija tostakola d-dhul ghall-appartament numru 1 kif ukoll ghall-kantina.

Fir-risposta tal-intimati nghad li c-cumnija mhix ser tigi kostruwita u li riferibbilment ghall-istallazzjoni tal-***lift*** kienu qed jezercitaw id-dritt moghti lilhom taht il-Kap 398.

Illi fil-Kapitolu 398 fuq il-***condominia*** fl-artikolu 8 subartikolu 5 jinghad:
"(5) Condominus jista' a spejjez tieghu jinstalla u jibni kull fa`ilita ne`essarja li tnaqqas jew telimina problemi ta' mobilita salv li dawn ma jo]olqux ebda pre[udizzju serju, wara li ji[u installati jew mibnija, fil-konfront tal-*condomini* l-o]ra. Id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 9 g]andhom japplikaw, *mutatis mutandis,* g]all-ispejje\ li jsiru f'dik l-istallazzjoni jew binja."

Illi ghalhekk huwa car li l-ezami li trid taghmel il-Qorti huwa l-ezami ta' jekk hux ser jinholoq pregudizzju serju fil-konfront tal-***condomini*** l-ohra. Inoltre minhabba l-proceduri odjerni dawn iridu jkunu ta' natura ***prima facie***. L-istess kuncett jinsab moghti mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **John Vella et vs Dennis Gatt et** tat-28 ta' April 2006 fejn inghad:
"La darba huwa permess legalment li jigi installat *lift* u dana anke kontra l-volonta` ta' uhud mill-condomini, kien dmir tal-Qorti li, fil-konsiderazzjonijiet taghha dwar it-talba attrici, tara li jinzamm bilanc bejn l-allegat pregudizzju li ser isofru il-condomini dissidenti u l-beneficcju li jgawdi sew il-blokk ta' appartamenti kif ukoll l-condimini kollha in generali. Dan l-ezercizzju sar mill-ewwel Qorti li, fuq skorta ta' gurisprudenza u espressjonijiet ta' esperti in materja u anke wara li accediet fuq il-post biex tiehu konjizzjoni hija stess tac-cirkostanzi tal-kaz, waslet ghall-konkluzjoni li bl-istallazzjoni tal-*lift* fix-*shaft* in kwistjoni ma kienx ser jinholoq tali pregudizzju lill-atturi li jista' jeghleb l-interess generali."

L-istess motivi kienu nghataw mill-Prim'Awla presjeduta mill-Onor. Imhallef T. Mallia li ezaminat dettaljatament dan l-aspett.

Issa fil-kaz in ezami l-Perit Cassar ikkonkluda li x-xogholijiet mhux ser ifixklu jew jikkompromettu bl-ebda mod id-dritt u l-fakulta` ta' access tar-rikorrenti kemm ghall-kantina u kemm ghall-appartament taghha.

Izda l-Qorti hija ferm preokkupata li jekk ma tilqax it-talba tar-rikorrenti tkun qed tinholoq sistema fejn kullhadd jaqbad u jagixxi u wara nispiccaw il-qorti. Ghalkemm huwa ferm possibbli li l-Qorti wara li tevalwa c-cirkostanzi kollha fi proceduri normali in segwitu ta' rikors guramentat u mhux fil-proceduri odjerni, tasal ghall-konkluzjoni li tali ***lift*** jista' jigi istallat xorta wahda din il-Qorti thoss li jkun opportun li tilqa' t-talba tar-rikorrenti u tinibixxi lill-intimati mill-istallazzjonighax is-sens logiku jitlob li l-ewwel jittiehdu l-proceduri u mbaghad jigi istallat il-***lift*** u mhux vice versa kif sejjer jirrizulta jekk ir-rikors ghall-mandat ma jigix milqugh. F'dan il-kaz it-talba ghall-mandat qedha bl-iskop li jinzammu l-intimati milli jaghmlu xogholijiet liema xogholijiet jikkawzaw certu molestja lir-rikorrenti. ***Prima facie*** r-rikorrenti ghandha d-dritt li timpedixxi x-xogholijiet u dan minhabba l-possibbli pregudizzju li sejra tissubixxi ghalkemm dan jista' jigi modifikat wara evalwazzjoni dettaljata u kompleta meta wiehed iqis kont ta' dak li jitlob il-Kapitolu 398 izda fi proceduri ordinarji. F'dan il-kaz il-mandat huwa necessaju biex jigi konservat id-dritt tar-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi tilqa' t-talba ghall-mandat izda minhabba n-natura tal-kaz spejjez bin-nofs.

< Sentenza Finali >

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