MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-28 ta' Novembru, 2008

Mandat Numru. 1781/2008/1

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni
Numru 1781/08 fl-ismijiet:

Diane **GALEA**

vs

Andrew **SPITERI** u Paul Buġeja

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-12 ta’ Novembru, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrenti talbet li l-Qorti żżomm lill-intimati milli “jibni (*sic*) sulari ulterjuri fuq il-fond ‘*Coral Court*’ fi Triq San Aristarku, San Pawl il-Baħar, peress illi hemm difetti strutturali kif ikkonfermat mill-Perit

David Mifsud Parker u mill-Perit Aaron Abela" f'żewġ rapporti maħruġin minnhom u mehmużin mar-rikors tagħha;

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Novembru, 2008, li bih ordnat in-notifika lill-intimat b'erbat (4) ijiem żmien għat-Tweġiba;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati fis-17 ta' Novembru, 2008, li biha laqgħu għat-talba tar-rikorrenti billi ċaħdu għal kollox li feġġew ħsarat strutturali fil-bini minħabba x-xogħlijiet magħmulin minnhom. Kemm hu hekk huma għadhom mabdew l-ebda xogħlijiet, imma nħarġu biss il-permessi relativi mill-awtoritajiet kompetenti. Jirreferu għal rapport tal-perit David Psaila maħruġ fil-15 ta' Novembru li jgħid li l-bini jiflaħ għat-titligħ li qiegħed isir. L-intimati jżidu li r-rikorrenti kienet intrabtet f'kuntratt li tħalli li jittellgħu sulari oħrajn fuq dak il-bini li kien hemm meta xtrat l-appartament tagħha fl-imsemmija blokka. Fuq kollox, huma jgħidu li talbu lir-rikorrenti tħallihom jagħmlu t-tiswijiet fejn meħtieġ u kienet hi li bla raġuni tajba ma ħallithomx jagħmlu x-xogħol, li huma iddikjaraw li għadhom lesti li jagħmlu kif meħtieġ u meta ssejħilhom ir-rikorrenti;

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta' Novembru, 2008, li bih qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tal-lum;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tal-lum li bih ħalliet il-każ għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Tqis li r-rikorrenti trid li l-intimati jinżammu milli jagħmlu jew ikomplu jagħmlu xogħlijiet ta' bini ġdid fl-arja tal-blokka bini li hija għandha minnu appartament bin-numru

sitta (6) fit-tieni sular tal-istess blokka. Il-blokka bini tinsab f'kantuniera mat-triq;

Tqis li jirriżulta li l-intimati għadhom ma bdewx jagħmlu l-ebda xogħlijiet minn dawk proġettati u li dwarhom inħarġu l-permessi relativi mill-awtoritajiet kompetenti;

Tqis li r-rikorrenti taċċetta li, meta kisbet l-appartament tagħha, kien hemm klawsola fil-kuntratt li tippermetti li l-intimat Spiteri jirriżerva għalih l-arja tal-blokka u li jista' jibni fuqha jew b'mod ieħor jiżviluppa sular jew sulari oħrajn;

Tqis li l-blokka li minnha jagħmel l-appartament miksub mir-rikorrenti hija binja li saret madwar sitt (6) snin ilu u kienet binja ġdida;

Tqis li mir-rapporti peritali mressqa mir-rikorrenti[1] jirriżultaw diġa' xi konsenturi u ħsarat oħrajn fl-appartament tagħha. Dawn, iżda, ma jistgħux jitiqesu bħala effett tax-xogħlijiet maħsuba li jsiru mill-intimati, ladarba għadu ma sar xejn;

Tqis li r-rikorrenti tibża' li, ladarba hemm dawk il-konsenturi, dan juri li l-binja kollha tixhed difetti eżistenti li, jekk kemm-il darba kellu jsir ix-xogħol maħsub, aktar se' jżid il-perikolu u l-possibilta' ta' ħsarat akbar;

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli li tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat[2];

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-

[1] Dokti "DG1" u "DG2" f'paġġ. 6 sa 34 tal-atti
[2] Art. 873(1) tal-Kap 12

diskrezzjoni tal-ġudikant[3]. 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 m'huwiex 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[4];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[5]. 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 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 l-ħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat bħal dan tintrabat sewwa ma' l-fatt jekk il-ħsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun waħda li ma tistax tissewwa mod ieħor. Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu[6], jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. B'żieda ma' dan, jekk kemm-il darba ma jintweriex li għad

[3] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[4] Art. 875(3) tal-Kap 12
[5] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***
[6] P.A. AM **2.1.1993** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe***

fadal issir xi ħaġa oħra minn dak li r-rikorrent qieghed jitħasseb minnha, lanqas ma jkun sodisfatt l-element tal-ħtieġa;

Tqis li l-liġi trid li min jitlob il-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni jrid jagħmel dan fuq biżgħa rejalistiku u mhux sempliċement fuq suspetti infondati, jew konġetturi ipotetiċi li jistgħu jfissru kemm ħaġa u kemm oħra. F’dan ir-rigward, il-Qorti tara li r-rapporti peritali *ex parte* mressqin mir-rikorrenti huma, fil-biċċa l-kbira minnhom, ipotetiċi għall-aħħar u ma jispeċifikawx raġuni ċerta għaliex ħarġu l-konsenturi u l-ħsarat l-oħrajn li diġa’ jirriżultaw fl-appartament tagħha;

Tqis li, f’dan il-każ, ir-rikorrenti, filwaqt li jista’ għandha rimedju ta’ xort’oħra fil-konfront ta’ min biegħlha l-appartament, ma wrietx b’mod konklussiv u tajjeb biżżejjed f’dan l-istadju tal-*prima facie* li jekk kemm-il darba kellhom isiru x-xogħlijiet imsemmija fir-rikors, tassew sejjer iseħħ dak li minnu tibża’. Meta dan jitqabbel mad-dikjarazzjoni peritali (ukoll *ex parte*) tal-perit li iddisinja l-binja, joħroġ li dak il-biżgħa jista’ ma jkunx mistħoqq;

Tqis ukoll li l-fatt li tista’ tiġri xi ħsara hu u jsir ix-xogħol, partikolarment meta din il-ħsara tkun waħda kontenuta ma jżommx milli wieħed jitwaqqaf għal kollox milli jagħmel ċerti xogħlijiet. Dan jingħad ukoll fid-dawl tad-dikjarazzjoni magħmula mill-intimati li huma jridu u jintrabtu li jagħmlu tajjeb għal kull ħsara li l-appartament tar-rikorrenti jista’ jġarrab waqt li jkunu għaddejjin ix-xogħlijiet;

Tqis, għalhekk, li f’dan il-każ jonqsu l-elementi meħtieġa mil-liġi li dwarhom il-Qorti tista’ tqis jekk toħroġx il-Mandat mitlub mir-rikorrenti;

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

Tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat minnha mitlub u dan għaliex ma jirriżultawx il-kundizzjonijiet mitluba mil-liġi għall-ħruġ tiegħu; u

Tordna li, fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż ta’ din il-proċedura jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

Mogħti kameralment illum, 28 ta’ Novembru, 2008.

< Sentenza Finali >

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