MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-17 ta' Awwissu, 2010

Rikors Numru. 903/2009

John **FARRUĠIA** u martu Carmen Farruġia

vs

Noel **CHETCUTI** u martu Joanne Margaret Chetcuti Pirrone

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-18 ta' Settembru, 2009, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-eżekutati Noel u Joanne Margaret miżżewġin Chetcuti talbu li din il-Qorti tħassar għal kollox il-Mandat ta' Inibizzjoni fuq imsemmi maħruġ kontrihom fis-27 ta' Mejju, 2009, fuq talba tal-intimati miżżewġin Farruġia, u dan għaliex ma huwiex raġonevoli li l-imsemmi Mandat jibqa' fis-seħħ kif maħruġ; li, f'każ li l-Qorti ma ssibx li għandha tilqa' l-ewwel talba tagħhom,

żżomm l-imsemmi Mandat fis-seħħ biss safejn l-eżekutati jinżammu milli jiftħu aperturi ġodda li jagħtu għal fuq il-ġid tal-intimati eżekutanti, u tħassru safejn huma jridu li jagħmlu x-xogħlijiet ta' twaqqigħ, bini mill-ġdid u żvilupp tal-ġid tagħhom skond il-pjanti ġodda ta' żvilupp approvati mill-awtoritajiet; li, f'kull każ, il-Qorti tħassar f'parti l-imsemmi Mandat b'mod li tħalli li l-eżekutati jitħallew iwaqqgħu l-meżżanin diġa' eżistenti u jibnu mill-ġdid floku u fuq l-arja tiegħu; li tordna lill-eżekutanti jressqu garanzija tajba biex tagħmel tajjeb għal kull danni eventwali li l-eżekutati jistgħu jġarrbu matul iż-żamma fis-seħħ tal-mandat u, fin-nuqqas li jressqu l-imsemmija garanzija fiż-żmien mogħti, tħassar għal kollox l-effetti tal-imsemmi Mandat; u li, f'kull każ, tikkudanna lill-eżekutanti jħallsuhom penali skond il-liġi;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Settembru, 2009, li bih ordnat in-notifika lill-eżekutanti, bi żmien għan-Nota bħala tweġiba għat-talbiet tal-eżekutati;

Rat in-Nota mressqa mill-intimati eżekutanti fit-30 ta' Settembru, 2009, li biha laqgħu għat-talba tal-eżekutati billi qalu li ma kienx minnu li seħħ xi bdil fiċ-ċirkostanzi minn dak inhar li nħareġ il-Mandat ta' Inibizzjoni li jista' jwassal għat-tħassir tal-istess Mandat, imqar f'parti minnu kif qegħdin jitolbu l-eżekutati. Ċaħdu wkoll li l-bdil fil-pjanti magħmul mill-eżekutati tassew iħares il-jeddijiet ta' servitu' li l-eżekutanti jgawdu fuq il-post. F'kull każ, qalu li kull għamla ta' xogħlijiet li l-Qorti tħalli lill-eżekutati jagħmlu kif minnhom mitlub, iġibilhom ħsara li ma tkunx tista' titneħħa f'każ li tingħata sentenza favurihom fil-kawża li huma fetħu kontra l-istess eżekutati[1];

Rat l-atti kollha rilevanti, magħduda dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni li għalihom jirreferu;

Ikkunsidrat:

[1] Rik. Nru. 632/09JRM

Illi din hija azzjoni maħsuba taħt l-artikolu 836 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Din hija t-tieni talba li qiegħda ssir mill-eżekutati quddiem din il-Qorti għat-tħassir tal-istess Mandat. Ma' din it-talba – għat-tħassir għal kollox jew imqar f'biċċa minnu tal-istess Mandat – l-istess rikorrenti eżekutati żiedu wkoll it-talbiet għall-kundanna tal-intimati eżekutanti għall-ħlas ta' penali u wkoll dik għat-tressiq ta' garanzija tajba minflok it-tħassir tal-mandat skond l-artikolu 838A tal-istess Kodiċi;

Illi mill-ewwel tliet talbiet li għandha quddiemha l-Qorti, jidher li r-rikorrenti eżekutati qegħdin jitolbu t-tħassir ta' Mandat ta' Inibizzjoni maħruġ kontrihom fis-27 ta' Mejju, 2009, fuq talba tal-intimati eżekutanti Farruġia. Ir-rikorrenti jrid li l-Qorti tħassar il-Mandat għaliex, b'xi bidliet li aċċettaw li jsiru fil-pjanti approvati mill-awtoritajiet jgħidu li nbidlu ċ-ċirkostanzi li kien hemm fiż-żmien li nħareġ il-Mandat b'mod li issa m'għadux aktar raġonevoli li l-istess Mandat kif maħruġ jinżamm fis-seħħ;

Illi fit-Tweġiba tagħhom, l-intimati eżekutanti Farruġia (bħalma għamlu fil-każ tal-ewwel darba li l-eżekutati ressqu talba għat-tħassir tal-Mandat) jerġgħu jwarrbu l-argumenti tar-rikorrenti għaliex jgħidu li bejn il-kliem tar-rikorrenti eżekutati u l-fatti hemm qabża kbira u s-sempliċi bdil fil-pjanijiet ta' bini proposti m'humiex se' jirrimedjaw għar-raġunijiet li wassluhom jitolbu l-ħruġ tal-Mandat in kwestjoni. B'mod partikolari jgħidu li, kull xogħol li jista' jsir mill-eżekutati jġib fix-xejn u b'mod li ma jkunx jista' jissewwa, kull jedd ta' servitu' li huma jgħidu li jgawdu fuq il-ġid tal-istess eżekutati. Dawn il-jeddijiet huma qegħdin isostnuhom f'kawża li fetħu kontra l-istess eżekutati, u sakemm tinqata' l-imsemmija kawża ma jkunx xieraq li l-ordni mogħti fil-Mandat sa minn dak inhar li nħareġ jitħassar u jitneħħew l-effetti tiegħu;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti jirriżulta li fl-1 ta' April, 2009[2], inħareġ permess favur l-eżekutati għall-bidliet strutturali fil-post tagħhom f'numru 29, Triq iż-Żnuber, Ħ'Attard. Il-permess hu għal żieda ta' sular ieħor u *penthouse* fuq il-

[2] Paġġ. 36 – 8 tal-atti tar-Rikors Nru. 656/09JRM (dekretat fil-5.8.2009)

post eżistenti. L-eżekutanti joqogħdu fil-post li jiġi taħt dak tal-eżekutati. Fil-5 ta' April, 2009[3], l-eżekutati kitbu lill-eżekutant Noel Chetcuti b'ittra minn idejn avukat, biex iwiddbuh kontra kull bini ġdid skond il-permess maħruġ. Lejn l-aħħar jiem ta' April, 2009, l-eżekutanti ressqu talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-eżekutati. It-talba ntlaqgħet fis-27 ta' Mejju, 2009, wara li kienu l-istess partijiet li, dak inhar tas-smigħ, kienu talbu lill-Qorti tagħtihom ftit żmien biex jippruvaw jaslu f'arranġament bonarju bejniethom. Meta l-Qorti laqgħet it-talba għall-ħruġ tal-Mandat, kienet ippermettiet lill-eżekutati biss "li jkunu jistgħu jlestu l-kontrobejt biex ma ssirx ħsara lill-proprjeta'". L-eżekutanti fetħu kawża kontra l-eżekutati fit-30 ta' Ġunju, 2009[4], bi twettieq tar-raġunijiet li wassluhom jitolbu l-ħruġ tal-imsemmi Mandat;

Illi fit-8 ta' Lulju, 2009, l-eżekutati ressqu rikors[5] għat-tħassir tal-imsemmi Mandat. B'degriet mogħti fil-5 ta' Awissu, 2009, u għar-raġunjiet hemm fih imsemmija, din il-Qorti ċaħdet it-talba. L-eżekutati qabbdu lill-perit arkitett tagħhom biex jħejji pjanti ġodda għall-iżvilupp li dwaru kien inħareġ permess mill-awtoritajiet. It-talba għall-approvazzjoni tal-pjanti kif mibdula ngħatat mill-MEPA f'Settembru, 2009[6]. Dan ir-rikors għat-tħassir f'biċċa minnu tal-imsemmi Mandat tressaq fit-18 ta' Settembru, 2009;

Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali</u> tajjeb li jingħad li r-rikorrenti jistrieħu fuq ir-raġuni msemmija fl-artikolu 836(1)(f) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi l-Qorti tirrileva li dwar din il-kawżali, ingħad li din id-dispożizzjoni timplika li, **wara l-ħruġ tal-Mandat,** tkun tbiddlet xi ċirkostanza li minħabba fiha ma jkunx xieraq li l-istess Mandat jibqa' (għal kollox jew in parti) fis-seħħ[7]. Din it-tifsira toħroġ mill-kliem "jinżamm" u "aktar meħtieġ" li

[3] Paġ. 24 tal-imsemmija atti
[4] Rik. Nru. 632/09JRM
[5] Rik. Nru. 656/09JRM
[6] Dok "NCC1" f'paġ. 7 tal-atti
[7] Ara P.A. GC **3.8.2001** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Dr Tonio Fenech noe vs Dr Patrick Spiteri et noe et***

jinsabu fl-imsemmija dispożizzjoni, liema termini t-tnejn jimplikaw li dak li qabel kien jiġġustifika l-ħruġ u ż-żamma fis-seħħ tal-Mandat issa m'għadux il-każ;

Illi r-rikorrenti jqisu li bil-bidliet li saru minnhom fil-pjanti oriġinali l-ilmenti tal-intimati Farruġia m'hemmx lokhom aktar u li saħansitra l-Mandat jista' jitneħħa għal kollox. B'żieda ma' dan, iressqu dikjarazzjoni[8] dwar metodu maħsub biex il-medda ta' katusi li jferrgħu d-drenaġġ tal-ilma mill-ġid tagħhom għal barra ma jgħabbix is-sistema ta' drenaġġ tal-eżekutanti;

Illi, l-intimat eżekutanti mhux talli ma jqisux dawk il-bidliet bħala serħan il-moħħ għall-ilmenti tagħhom, talli jgħidu li jekk kemm-il darba l-Mandat kellu jitneħħa mqar f'biċċa minnu sakemm tinqata' l-kawża li huma fetħu biex jitqiesu fil-mertu d-drittijiet rejali tagħhom, huma jġarrbu ħsara li lanqas jekk kemm-il darba jirbħu l-imsemmija kawża ma jkunu jistgħu jreġġgħu kollox lura għal li kien sa dak inhar li nħareġ il-Mandat;

Illi l-Qorti qieset sewwa u fil-limiti li tagħtiha din il-proċedura (jiġifieri dik li ma tidħolx fil-mertu tal-kwestjoni ta' bejn il-partijiet) ċ-ċirkostanzi kollha kif joħorġu mill-Mandat, mid-degriet tagħha ta' qabel u minn dak li seħħ sa ma tressaq dan ir-rikors, u ssib li ma ngħatat l-ebda raġuni tajba għaliex, fiċ-ċirkostanzi tal-lum, hija għandha tilqa' t-talba għat-tħassir tal-Mandat imqar f'biċċa minnu. Il-bdil kollu li l-eżekutati aċċettaw li jagħmlu fil-pjanti tal-iżvilupp maħsub minnhom ma jistgħux jinqatgħu mill-fatt li huma jridu jwaqqgħu dak li hemm eżistenti bħala mezzanin tagħhom u t-titligħ ta' binja ġdida minflok u fuq dak li hemm illum. It-tneħħija waħedha ta' dan il-bini eżistenti tolqot fil-laħam il-ħaj il-mertu tal-jeddijiet pretiżi mill-eżekutanti dwar is-servitu' u l-jeddijiet rejali li huma jtennu li jgawdu, u jżommu attwali wħud mill-istess ċirkostanzi li kienu wasslu lill-Qorti li tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

[8] Dok "NC4", f'paġ. 15 tal-atti

Illi għalhekk, l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu;

Illi, dwar it-talba tar-rikorrenti eżekutati għall-għoti ta' garanzija irid jingħad li l-liġi trid li lill-Qorti tintwera "kawża ġusta" biex twassalha tqiegħed fuq il-parti eżekutanti ta' Mandat kawtelatorju l-piż li toffri garanzija tajba. Il-fatt waħdu li jkun inħareġ il-Mandat ma jitqiesx bħala "kawża ġusta" għall-finijiet ta' dan l-artikolu[9]. Irid ikun hemm raġunijiet oħrajn, iżjed serji u impellenti, li jwasslu lill-Qorti tagħti dik is-sanzjoni, x'aktarx imsejsin fuq il-ħtija kif imfissra fl-artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili[10];

Illi ngħad ukoll li d-danni li għalihom jirreferi l-artikolu taħt eżami huma dawk li l-intimat eżekutant jista' jipprova li jkun ġarrab direttament minħabba l-ħruġ tal-att kawtelatorju u bħala konsegwenza ta' tali ħruġ[11], u dment li jikkonkorru l-elementi mitluba mil-liġi għal tali likwidazzjoni;

Illi l-ammont tal-garanzija li jrid jiġi iffissat irid iżomm bilanċ xieraq bejn il-jedd li persuna tressaq att kawtelatorju biex tħares il-pretensjonijiet tagħha f'kawża pendenti, u l-effett li tali att iħalli fuq il-persuna li kontra tagħha jinħareġ dak il-Mandat. Ta' min jgħid hawnhekk li l-ordni biex tingħata garanzija m'hijiex l-istess bħal kundanna ta' penali jew kundanna għall-ħlas ta' danni: l-għan waħdieni tagħha huwa li tqiegħed lill-parti eżekutata f'qagħda li, meta u jekk tibda proċeduri għal dan il-għan, issib assi li fuqhom tkun tista' teżegwixxi deċiżjoni favorevoli għaliha;

Illi l-eżekutati wrew li minħabba li ntlaqa' l-Mandat, mhux biss kellu jitwaqqaf kull xogħol ta' żvilupp li kien għadu kif beda jsir fi ħwejjiġhom, imma jidher li biex huma ħarġu mill-post li ma setgħux jibqgħu jgħixu aktar fih minħabba tali xogħlijiet, kellhom jidħlu f'kirja ta' post ieħor. Huma jsemmu kera ta' ħames mija u ħamsin euro (€ 550) kull xahar, għalkemm wieħed jifhem li wkoll kieku x-xogħol ma twaqqafx bil-ħruġ tal-Mandat, l-eżekutati xorta waħda kien

---

[9] Ara P.A. GC **4.10.2002** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Paul Caruana vs Rudolphe Gaerty***
[10] Ara P.A. TM **18.9.2002** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***John Żarb vs Port Cottonera Ltd.***
[11] Ara P.A. GC **2.3.2001** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Avukat Vincent Falzon noe vs Alex Sullivan***

ikollhom ifittxu post x'jikru mqar sakemm jintemmu x-xogħlijiet;

Illi meta jittieħed b'qies ta' dawn iċ-ċirkostanzi flimkien, il-Qorti ssib li l-eżekutati seħħilhom juruha fil-grad tal-*prima facie* li l-Mandat effettivament żammhom milli jissoktaw bit-twettiq tal-proġett tagħhom ukoll f'dik il-parti li tinsab fi ħwejjiġhom u li fuqha l-eżekutanti m'għandhomx jeddijiet. Dan ġab miegħu l-konsegwenza tat-telf ta' dħul li kieku kienu jdaħħlu kieku l-bini tħalla jitlesta u wkoll aktar 'il quddiem bil-ħlas ta' kera li jkollhom iħallsu sakemm il-proġett jinżamm milli jitkompla. Intwera, fuq kollox, li dan kollu seħħ direttament bħala konsegwenza tal-Mandat;

Illi wara li qieset il-fatti kollha tal-każ u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-partijiet, il-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li teżisti raġuni tajba biex tordna t-tqegħid min-naħa tal-eżekutanti ta' garanzija xierqa biex tagħmel tajjeb għall-eventwalita' ta' ħsara, imgħax u spejjeż li r-rikorrenti eżekutati jistgħu juru li ġarrbu minħabba l-ħruġ tal-Mandat. Il-Qorti qiegħda tistabilixxi tali garanzija fis-somma ta' tmint elef euro (€8,000), liema garanzija għandha titressaq fi żmien għoxrin (20) jum minn dak inhar li kopja ta' dan il-provvediment ikun notifikat lill-eżekutanti, liema notifika għandha ssir mill-eżekutati;

Illi għalhekk il-Qorti sejra tilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti eżekutati;

Illi għal dak li <u>jirrigwarda t-talba għall-kundanna tal-eżekutanti għall-ħlas ta' penali</u> huwa ċar li t-talba tinbena fuq l-artikolu 836(8) tal-Kodiċi Proċedurali. Il-Qorti, fid-diskrezzjoni tagħha, <u>tista'</u> taqbel li tgħabbi lil min ikun ħareġ Mandat kawtelatorju kontra persuna, u fuq talba ta' din, b'piena ta' ħlas ta' penali. Minbarra li tali impożizzjoni hija fakultativa, irid jintwera għas-sudisfazzjon tal-Qorti li trid tkun seħħet waħda miċ-ċirkostanzi maħsubin mil-liġi biex tali sanzjoni tiġi imposta. Erbgħa (4) huma ċ-ċirkostanzi maħsuba mil-liġi f'dan ir-rigward u, ladarba huma sanzjoni punittiva, għandhom jitqiesu strettament

bħala tassattivi[12]. F'dan il-każ, ir-rikorrenti jissuġġerixxu ċ-ċirkostanzi msemmija fl-artikolu 836(8)(b) u l-oħra maħsuba fl-artikolu 836(8)(d);

Illi huwa magħruf li biex ma jseħħx l-effett tal-kundanna tal-penali taħt l-artikolu 836(8)(b) tal-Kap 12, min ikun ħareġ Mandat irid juri (i) li l-att kawtelatorju kellu jinħareġ, jew (ii) li fi żmien ħmistax-il jum qabel ma nħareġ kien talab lill-parti li kontriha nħareġ dak l-att biex tħallas jew tagħti garanzija, jew (iii) li kien hemm raġuni ta' urġenza għall-ħruġ tal-att kawtelatorju li jkun[13]. Jibqa' dejjem fl-għażla tal-Qorti jekk, minkejja li l-eżekutant jonqos li jissoddisfa l-ħtiġiet hawn fuq imsemmija, tikkundannax lill-istess eżekutant għall-ħlas tal-penali xorta waħda: dan jingħad għaliex kliem l-artikolu 836(8) innifsu huwa msawwar fuq il-kelma "tista'", liema kelma tagħti marġini ta' diskrezzjoni[14];

Illi l-Qorti ma ssibx li jeżistu l-elementi biex tasal għall-fehma li t-talba għall-kundanna tal-penali hija mistħoqqa taħt l-ebda waħda miż-żewġ kawżali. Il-motivi għaliex l-eżekutanti waslu biex kellhom jirrikorru għall-qrati huma mfissra tajjeb fir-rikors tagħhoma tad-29 ta' April, 2009[15]. Min-naħa l-oħra, ma jista' jingħad bl-ebda mod li r-raġunijiet li fuqhom intalab il-ħruġ tal-Mandat kienu fiergħa, u dan bla ma jingħad li l-eżekutanti ressqu bla dewmien il-pretensjonijiet tagħhom b'kawża wara li kienu l-istess eżekutati li taw konċessjoni b'nota tal-11 ta' Ġunju, 2009, biex jittawwal iż-żmien li fih setgħet titressaq l-istess kawża;

Illi għalhekk il-Qorti, f'dan l-istadju u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet diġa' magħmula iżjed 'il fuq ma jirriżultawlhiex iċ-ċirkostanzi għall-impożizzjoni tal-penali minħabba l-ħruġ tal-Mandat[16]. F'dan il-każ, il-Qorti sejra

---

[12] Ara P.A. TM **13.3.2003** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Cole Foods Ltd. vs Euro Imports Ltd.***
[13] Ara P.A. GCD **26.10.1999** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Office Technology Ltd vs J.M. Supplies Co. Ltd.***
[14] P.A. RCP **29.11.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Vincent Merċieca vs George Galea***
[15] Paġ. 1 u 2 tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 706/09JA
[16] P.A. TM **5.6.2003** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Emanuel Sammut et vs Josephine Sammut***

timxi wkoll fuq il-massima li l-bona fede hija preżunta u li l-ħażen irid jiġi ippruvat[17];

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

Tiċħad l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti eżekutati Chetcuti,

Tilqa' r-raba' talba u tordna li l-intimati eżekutanti miżżewġin Farruġia jressqu garanzija tajba għall-ammont ta' tmint elef euro (€8,000) fiż-żmien u bil-mod li ssemma aktar 'il fuq;

Tiċħad il-ħames talba tar-rikorrenti eżekutati; u

Tordna li l-**ispejjeż ta' din il-proċedura** jinqasmu bejn il-partijiet f'żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) għall-istess rikorrenti eżekutati u terz ($^{1}/_{3}$) għall-intimati eżekutanti.

< Sentenza Finali >

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

[17] Ara, per eżempju, App. Ċiv **7.7.1920** fil-kawża fl-ismijiet ***Miller Blacker pro et noe vs Howard*** (Kollez. Vol: **XXIV.i.554**)