MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2011

Mandat Numru. 754/2011/1

Georgina O'Connell, Mary Rose Absolum, Derrick John Hardy, Phyllis Eileen Hardy, Victor Brockdorff, Jessie Zammit, Frederick Tom Chambers, Betty Ellen Chambers, Sarah Jacoba Pienaar, Pamela Ann Chappell, Herbert Richer, Claude William John Wyllie, Barbara Joan Buckley, Annabelle Shirley Foster, Claire Agneta Elizabeth Lovering, Hayden Evans, Megan Evans, Albert Malcolm Lockwood, Sheila Lockwood, John Barry Theabould, Jadwiga Piekarski, Roger Davies, Patricia Owen, John Edward Fryer, Yvonne Fryer, Eric Cook, Jennifer Ann Cook, Roy Merrifield, Felicity Merryfield, Winifred Lesley Fiona Phillips, Charles Rodney James Brown, Helen Brown, Ronald Carl Johnston, Walter Aquilina, Josephine Patricia De Rossius D'Humain, Cornelius Simmonds Styles

vs

CareMalta Group Limited u CareMalta Limited

Il-Qorti;

Rat ir-rikors tat-2 ta Gunju 2011;

Rat ir-risposta tas-socjetajiet intimati li saret fis-6 ta Gunju 2011;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-13 ta Gunju 2011;

Premess li l-ghan ta' talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara lil parti li titlob il-hrug tal-mandat. Bil-ligi jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti; it-tieni haga hi li r-rikkorent ikun jidher li ghandu prima facie dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg elementi huma kumulativi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta' mandat bhal dak; inoltre huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju isir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

It-talba tar-rikorrenti hi bazata fuq id-dritt pretiz taghhom ta' ftehim bil-miktub bejnhom u s-socjeta' CareMalta Group Limited tal-hekk imsejjah 'residential living accomodation' fil-kumpless "Prince of Wales" fi Triq Manwel Dimech Sliema. Huma qed jikkontendu illi dan il-kumpless kien adebit sa minn meta nbena bhala mezz alternattiv ta' akkomodazzjoni ghal hekk imsejha 'independent active adults' li ma xtaqux imorru f'home tal-anzjani billi kienu ghadhom attivi u jistghu jghixu b'mod indipendenti ghalkemm ma xtaqux jibqghu jghixu fir-residenza taghhom u dan il-mezz innovattiv ta' akkomodazzjoni kien joffri s-sigurta u l-kumditajiet

mixtieqa. Huma fil-fatt esibew il-brochures li juru dan, u fejn dan il-kumpless hu reklamat bhala konsistenti biss fi 58 appartament u penthouses individwali b'servizzi u kumditajiet ohra komunitarji. Huwa deskritt fil-fatt bhala kuncett gdid ghal senior citizens li ghalkemm ghadhom f'sikkithom ma ghadhiex facli ghalihom li jibqghu jghixu fid-dar ta residenza taghhom. Ghalkemm il-kuntratt li bih huma dahlu f'dan il-kumpless ma jaghtihom ebda titolu fuq il-proprjeta jew il-kumpless huma jsostnu illi l-iskop u l-intenzjoni tal-partijiet kienet cara. Huma jzidu illi issa l-intimati ser iwettqu xoghlijiet fil-kumpless fejn ser jintuza parti minnu ghal persuni li ghandhom bzonn ta' riabilitazzjoni u mhux ghal skopijiet ta' akkomodazzjoni u dan imur kontra il-ftehim fil-kelma u spirtu tieghu. Ghalhekk huma jsostnu li prima facie ghandhom id-dritt li l-kumpless jintuza u jigi adebit biss ghall-iskop miftiehem u illi dawn ix-xoghlijiet u bdil ta' uzu ser jikkreja pregudizzju ghalihom.

Is-socjetajiet intimati qed jilqghu ghal hrug tal-mandat billi jsostnu illi l-ftehim skritt bejn ir-rikorrenti u s-socjeta CareMalta Group Limited ghandu jittiehed fit-termini li jinsabu fih u mhux b'referenza ghal ebda brochure li mhux fih innifsu xi patt kontrattwali. Inoltre fl-istess ftehim skritt is-socjeta intimata zammet ferma d-drittijiet fuq il-proprjeta kollha fil-kumpless tant li l-okkupanti tal-appartmenti ma ghandhom ebda jedd fuq il-proprjeta tal-kumpanija hlief dritt personali ta' okkupazzjoni tal-appartamenti lilhom koncessi verso pagament. Inoltre s-socjeta zammet ferm id-dritt taghha li taghmel 'all the necessary arrangements and adjustments regarding residency' li mhux altrimenti provdut fil-ftehim skritt. Is-socjetajiet intimati jikkontendu illi r-rikorrenti ma hu qed jitnaqssilhom ebda dritt la fit-tgawdija tal-appartamenti u anqas fis-servizzi provduti. Qed tipprovdi biss facilita gdida ta' riabilitazzjoni.

Kif inghad din il-Qorti hi adita biss biex tinvestiga jekk hemmx dritt prima facie, li din il-Qorti tqis li gie ppruvat fis-sens li r-rikorrenti ghandom dritt ta' akkomodazzjoni u uzu ta' servizzi ohra verso hlas f'kumpless, li prima facie jidher li kien primarjament mibni u attrezzat ghall-iskop li jakkomda persuni ta certa eta li ghalkemm indipendenti

iridu is-sigurta u l-kumdita li joffri tali kumpless.L-Qorti taqbel dejjem fuq bazi prima facie illi bil-bdil tal-iskop anki in parti ta’ dan il-kumpless minn wiehed ta’ residenza ghal wiehed ta’ terapija post traumatiku jippregudika lir-rikorrenti fit-tgawdija tal-kumpless minn wiehed residenzjali agjat ghal wiehed b’tendenzi cari ta’ klinika u dak assocjat ma’ mard jew trauma bl-iskumditajiet u telf ta’ serenita li kien l-iskop li ghalih sar il-kumpless u gew attirati r-rikorrenti. Dan qed jinghad dejjem bla pregudizzju ghad-drittijiet tal-partijiet fil-mertu tal-kwistjoni.

Il-pregudizzju u hsara li jsofru ir-rikorrenti jekk l-intimati ma jinzammewx milli jkompli bil-progett taghhom fit-termini ta’ dan il-mandat sakemm il-vertenza ma tigix deciza fil-mertu jista’ jkun irrimedjabli fil-futur billi l-alterazzjonijiet kemm strutturali u kemm amministrattivi u gestjonali tal-kumpless jistghu iwasslu ghat-telf attwali u mhux merament ipotetiku tat-tgawdija li bhalissa ghandhom ir-rikorrenti skond il-ftehim minnhom raggunt.

In kwantu ghall-eccezzjoni illi l-ftehim sehh biss ma CareMalta Group Limited, din il-Qorti tqis illi CareMalta Limited li tiggestixxi l-kumpless kif gie ammess mill-intimati stess ghandha interess patrimonjali u immedjat fil-kwistjoni u kwindi ghandha tkun parti f’dawn il-proceduri.

Peress li l-Qorti hi sodisfatta li jirrikorru ir-rekwiziti tal-artikolu 873 tal-Kap. 12 sabiex tintlaqa’ t-talba tar-rikorrenti billi jirrizulta li prima facie ir-rikorrenti ghandhom jedd li jisthoqqlu jigi protett u preservat bil-hrug tal-imsemmi mandat minhabba l-pregudizzji li jistghu jsofru fin-nuqqas.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti:

Tilqa’ it-talba tar-rikorrenti definittivament kif migjuba fir-rikors promotur tat-2 ta Gunju 2011 bl-ispejjes a karigu tas-socjetajiet intimati.

< Sentenza Finali >

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