MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2013

Mandat Numru. 86/2013/1

Nicholas Cassar, Anna Cassar, John Cassar, Graziella Cassar, ilkoll ulied Nicholas Cassar u l-mejta Maria Carmela nee Farrugia

vs
P & S Limited,
Paul Vella iben Joseph u Rosa nee' Micallef imwieled u residenti l-Imgarr Malta

Il-Qorti

Rat ir-rikors ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati tat-18 ta' Jannar 2013 liema rikors gie milqugh provvizorjament minn din il-Qorti fl-istess jum;
Rat ir-risposta tal-intimati tat-22 ta' Jannar 2013;
Rat l-atti kollha u semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat

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 jew pregudizzju 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 tant li bin-nuqqas ta’ hrug tieghu ir-rikorrenti ser isofri pregudizzju; it-tieni haga hi li r-rikorrent 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 intiza biex l-intimati jinzammu milli jwaqqghu hajt li jiddividi l-proprjeta taghhom minn dik tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti qed jallegaw li l-hajt tas-sejjiegh, li hu wiehed antik, hu kollu proprjeta taghhom u qed jitolbu lil Qorti tordna li l-intimati jieqfu milli jkomplu b’xogholijiet fuq il-hajt divizorju proprjeta tar-rikorrenti.

L-intimati fl-ewwel lok jirrispondu illi l-intimat Paul Vella f’ismu proprju mhux legittimu kontradittur ghax il-proprjeta biswit dik tar-rikorrenti giet akkwistata mis-socjeta P&S Limited u hu direttur u azzjonist tas-socjeta. Inoltre l-applikazzjoni ghal permess ta’ zvilupp sar minnu in rapprezentanza tal-istess socjeta.

Ir-rikorrenti ma gabu ebda prova illi Paul Vella personalment ghandu xi jedd fuq il-proprjeta li qed tigi zviluppata u ghalhekk talba ghal hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni ma ghandhiex treggi fil-konfront tieghu personali izda biss kontra l-proprjetarju cioe s-socjeta intimata. Dan ma jezonorax lil Paul Vella mill-obbligi u responsabilitajiet legali qua direttur tas-socjeta izda ma jistax f’din is-sede jigi inibit personalment milli jaghmel jew jiddesisti li jaghmel xi haga f’fond li tieghu mhux

proprjetarju, u fejn hu rikonoxxut illi l-proprjeta u r-responsabilta ghal permessi u xogholijiet huma tas-socjeta rapprezentata minnu qua direttur.

In kwantu ghal mertu l-intimati qed jinvokaw l-artikolu 418(1) tal-Kap. 16 li jghid
Kull sid jista' wkoll jagħmel komuni, kollu jew biċċa minnu, ħajt li jmiss mal-fond tiegħu, billi jħallas lil sid dan il-ħajt in-nofs ta' kemm jiswa kollu, jew in-nofs ta' kemm tiswa l-biċċa li hu jkun irid jagħmel komuni, u n-nofs ta' kemm tiswa l-art li fuqha l-ħajt ikun mibni, u billi jagħmel ukoll ix-xogħlijiet li jkunu meħtieġa sabiex ma ssirx ħsara lill-ġar.

L-intimati jaghmluha cara li mhix jaccettaw illi l-hajt hu fil-fatt proprjeta tar-rikorrenti izda anki jekk ghal grazzja tal-argument dan il-hajt hu proprjeta tar-rikorrenti, l-intimati jistghu irenduh komuni. Inoltre izidu li b'applikazzjoni tal-artikolu 415 tal-Kap. 16
Jekk il-ħajt komuni ma jkunx tajjeb biex jerfa' l-għoli li jiżdied, dak li jkun irid igħolli għandu jibni l-ħajt kollu mill-ġdid bi spejjeż tiegħu, u kwantu għaż-żjieda fil-ħxuna, għandu jibniha fuq l-art tiegħu

Il-Qorti filwaqt li hi konsapevoli ta' dak li qed jallegaw ir-rikorrenti li dak li jsostnu l-intimati, jibqa' l-kwistjoni li hawn si tratta ta' hrug ta' mandat ta' inibizzjoni. Ir-rikorrenti iridu jippruvaw dritt prima facie. Il-hajt li jiddevidi l-proprjetajiet hu wiehed tas-sejjieh. Ir-rikorrenti isostnu illi jekk l-intimati jithallew jiskavaw vicin il-hajt u jwaqqghu dan il-hajt huma ser isofru danni li hu irrimedjabbli ghax mhux ser jibqa' jezisti fl-istat li hu llum.

Il-Qorti tqis illi hajt li mhux komuni jista' jigi rez komuni anki kontra l-kunsens tal-vicin l-iehor. Dan johrog mill-artikolu 418 tal-Kap. 16. Il-Qorti ghal mument mhix tqis il-kwistjoni taz-zamma tad-distanzi.

Il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Neil Bianco vs A. Bonello** Limited deciza fit-30 ta' Novembru 2012 irribadiet f'sentenza studjata illi d-dritt tal-garr li jirrendi hajt divizorju hu awtomatiku minghajr il-bzonn ta' ebda formalita u d-dritt ghal kumpens tal-garr 'l iehor a bazi tal-artikou 418

ma jistax jintuza biex jintralcja lill-garr milli jirrendi l-hajt wiehed komunit b'xogholijiet fih.

Ir-rikorrenti pero qed jallegaw ukoll illi l-intimati huma awtorizzati jizviluppaw u jwaqqghu l-hajt. Din il-Qorti ma tqis li dan per se jista' jkun ta' pregudizzju irrimedjabbli ghar-rikorrenti billi la darba l-intimati ghandhom id-dritt irendu l-hajt komuni, jistghu wkoll a bazi tal-artikolu 415 tal-Kap. 16 jibnu l-hajt mill-gdid jekk ma jiflahx il-piz tal-bini li ser isir fuqu. Biex isir hekk irid bilfors isiru xogholijiet vicin u fil-hajt li jezisti prezentement.

Dak li pero ghandu jkun car ghal partijiet hu illi l-hajt il-gdid jinbena fuq il-linja divizorja bejn il-proprjetajiet liema linja trid tigi stabbilita mill-periti tal-partijiet u illi biex jinbena dan il-hajt ma jsirx abbuz ta' skavar li jista' jipperikola jew jiddanneggja l-proprjeta tar-rikorrenti fejn allura fiz-zewg ipotesi ikun hemm lok li l-intimati jigu inibiti milli jkomplu.

Maghdud dan pero ghal finijiet ta' dan il-mandat ir-rikorrenti naqsu jippruvaw li ghandhom jedd prima facie ghall-esklussivita fuq il-hajt divizorju fil-konfront tal-intimati jew li dawk id-drittijiet li taghti l-ligi lill-intimati jistghu jkunu ta' pregudizzju irrimedjabbli ghalihom.

Decide

Ghalhekk il-Qorti filwaqt li tirrevoka contrario imperio d-digriet taghha tat-18 ta' Jannar 2013, tichad it-talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, salv kull dritt spettanti lir-rikorrenti fi stadju ulterjuri tax-xogholijiet previsti mill-intimati fuq l-istess hajt.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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