MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tal-11 ta' Lulju, 2013

Citazzjoni Numru. 517/2012/1

John sive Gino Cutajar u martu Lilliana Cutajar
vs
Alfred Falzon Sant Manduca

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta’ Alfred Falzon Sant Manduca wara l-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni fl-istess ismijiet fuq premessi numru 184/2013 JPG u dan ai termini tal-artikolu 838A tal-Kap. 12 sabiex il-konjugi Cutajar jaghtu garanzija xierqa biex jaghmlu tajjeb ghal hlas ta’ penali li tista’ tigi imposta u danni u imghax li jista jsofri r-rikorrenti bil-hrug ta’ tali mandat;

Rat ir-risposta tal-konjugi Cutajar li opponew ghal din it-talba;

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Inhareg permess tal-bini favur Alfred Falzon Sant Manduca li qed jirresistuh l-konjugi Cutajar bil-kawza li qed tinstema' quddiem din il-Qorti kif preseduta peress li qed jigi allegat li d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tat-22 ta' Gunju 2011 li permezz taghha inhareg il-permess kienet ultra vires il-poteri taghha.

Fil-fratemp ir-rikorrenti Alfred Falzon Sant Manduca beda xogholijiet ta' zvilupp skond il-permess li jigib in-numru PA 2399/03 u l-intimati Cutajar talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra Alfred Falzon Sant Manduca liema hrug ta' mandat intlaqa' bi provvediment ta' din il-Qorti diversament preseduta fis-6 ta' Marzu 2013, u dan ghar-ragunijiet hemm premessi.

Jinghad ghal kompletezza illi l-fondi tal-kontendenti jinsabu biswit xulxin b'faccata fuq Triq Borg Olivier, Slilema.

Hu pacifiku illi r-rimedju mitlub mir-rikorrenti hu disponibbli ghalih minghajr il-htiega illi ssir talba ghar-revoka tal-mandat ta' inibizzjoni kif irid l-artikolu 836 tal-Kap. 12. irid pero jipprova a sodisfazzjon tal-Qorti illi ghandu kawza gusta ghall-akkoljiment ta' din it-talba. Din il-garanzija fi kliem l-istess ligi ghandha tintalab biex taghmel tajjeb ghal penali li jistghu jigu imposti (rifless fl-artikolu 836(8)) u danni u imghax li l-hrug tal-mandat jistgha jikkaguna effett tal-istess hrug tal-mandat.

Il-fatt illi r-rikorrenti ghandu l-liberta li flok ir-revoka tal-mandat jitlob il-hrug ta' garanzija fiha pero l-implikazzjonijiet taghha. Fl-ewwel lok il-fatt innifsu li ma ntalabx ir-revoka tal-mandat f'dan l-istadju jfisser illi sa dan l-istadju ma jidhirx li jezistu l-elementi rikjesti fl-artikolu 836(1)(a) sa (f) ghal tali talba ghar-revoka tal-mandat u fil-kaz ta' ezitu pozittiv l-impozizzjoni tal-penali u danni u imghax kif irid l-artikolu 836(8)(a) sa (d).

F'dan l-istadju ghalhekk il-Qorti hi marbuta mal-provvediment tal-mandat ta' inibizzjoi cioe li l-konjugi Cutajar ghandhom prima facie dritt ghal hrug tal-mandat u illi minghajr il-hrug tieghu l-istess konjugi Cutajar ser isofru pregudizzju ta' natura profonda kif qalet il-Qorti fid-digriet taghha li laqghet it-talba ghal hrug tal-mandat.

Hu minnu illi b'daqshekk ma jfissirx illi r-rikorrenti f'din l-istanza ma ghandu ebda drittijiet pero irid juri ragunijiet gravi u impellenti li jwasslu lil Qorti takkolji t-talba tieghu biex tigi imposta garanzija fuq il-konjugi Cutajar ghad-danni u imghax li sofra u jista' jsofri r-rikorrenti konsegwenti ghad-divjet li jkompli bl-izvilupp u ghall-ezitu favorevoli tal-mertu, f'dan l-istadju ipotetiku tal-ezitu tal-kawza. Irid jittiehed ukoll in konsiderazzjoni l-principju legali li kull minn juza bil-qies dritt moghti lilu bil-ligi qatt ma jista' jkun suxxettibbli ghad-danni.

Ir-rikorrenti jargomenta illi d-danni finanzjarji jista' jkunu ingenti peress illi l-permess tal-bini ghandu hajja ta' hames snin u jekk is-sentenza tal-Qorti ittul, il-permess jista jilhaq jiskadi bil-possibilta li r-regim ta' ppjanar jista' jkun sfavorevoli ghalih meta jitlob renewal jew addirittura permess gdid. Dawn id-danni gew kwalifikati f'rapport tal-perit arkitett ex parte mqabbad mir-rikorrenti a bazi ta' telf ta' spazju edifikabbli skond ma jrid in-North Harbour Local Plan a kuntrarju ta' dak moghti bhala spazju edifikabbli li jfisser inqas bini ghal bejgh jew kiri u telf ta' parking spaces, telf ta' kiri minhabba t-tul tal-kawza, zieda fl-ispejjez ta' kostruzzjoni aktar ma jdum ma jibda x-xoghol, u hlas aktar ta' imghaxijiet jekk il-bank iwaqqaf il-facilitajiet ta' loan ghall-izvilupp kollu kif inhi l-prassi llum.

Il-Qorti wara li qieset l-argumenti kollha tal-partijiet hi ftit titubanti fuq it-talba tar-rikorrenti. Ir-rapport ex parte tar-rikorrenti hu wiehed mhux fattwali izda ipotetiku ghall-ahhar u jiddependi fuq fatturi li huma

biss spekulattivi u fejn jitrattaw xenarju possibbli pero mhux reali fattwalment jew probabbilment.

Il-pozizzjoni bhalissa hi li r-rikorrenti ghandu permess tal-bini li ghadu lura sew milli jiskadi u ghalhekk ma jistax f'dan l-istadju jinghad x'ser ikunu l-policies tal-bini tal-Awtorita tal-Ippjanar u xi pregudizzju ser ikun isofri r-rikorrenti fuq il-permess ezistenti u illi ma hemm ebda potenzjal ta' telf bhalissa fuq l-area edifikabbli. In oltre ma ngeiebet ebda prova ta' telf ta' finanzjament jew zieda fl-ispejjez ta' kostruzzjoni billi zieda fl-ispejjez generalment juru rifless fil-prezz tal-bejgh tal-bini.

Ghalhekk f'dan l-istadju il-Qorti tqis bhala prematura u mhux floka t-talba tar-rikorrenti ghall-impozizzjoni ta' garanzija fuq l-intimati billi ma giex pruvat, almenu f'dan l-istadju, gusta causa ghal tali impozizzjoni necessitata mill-fatti biex jinzamm bilanc bejn id-drittijiet tal-partijiet.

Decide

F'dawn ic-cirkostanzi u f'dan l-istadju safejn jirrizulta sallum, il-talba tar-rikorrenti mhix misthoqqa u qed tigi michuda. Spejjez ghar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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