MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-7 ta' April, 2014

Mandat Numru. 395/2014/1

Perit George **CILIA** u Matthew Manġion

vs

Charles **FENECH**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fil-11 ta' Marzu, 2014, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrenti talbu li l-Qorti żżomm lill-intimat milli "jkompli jibni fuq il-bejt tal-*penthouse* f'Lilton Flats, Triq il-Ġifen, Buġibba, u jkompli jokkupa ż-żona tal-istess bejt .. u milli jagħlaq l-aċċess għas-servizzi fejn kien hemm it-tankijiet tal-ilma tar-rikorrenti kif ukoll l-aċċess għax-*shaft* għal liema r-rikorrenti għandhom dritt ta' aċċess";

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Marzu, 2014, li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju għall-finijiet tal-artikolu 875(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ordnat in-notifika lill-intimat b'għaxart (10) ijiem għat-Tweġiba, u qiegħdet ir-Rikors għas-smigħ tat-3 ta' April, 2014;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat fl-24 ta' Marzu, 2014, li biha, u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqa' għat-talba tar-rikorrenti billi qal li l-mandat ma għandux jinħareġ għaliex ma jeżistux l-elementi meħtieġa mil-liġi għall-ħruġ tiegħu. Beda biex jgħid li r-rikorrenti ma għandhom l-ebda interess dwar il-post fejn qiegħed isir il-bini tal-*penthouse* għaliex il-jedd tagħhom (u tas-sidien l-oħrajn tal-appartamenti li jagħmlu mill-blokka tal-bini) jieqaf sal-partijiet komuni tal-istess blokka, filwaqt li fejn qiegħed isir l-iżvilupp impunjat l-istess rikorrenti ma għandhom l-ebda jedd. Żied jgħid li kemm l-aċċess għax-xaft u kif ukoll għall-bejt baqgħu bla mittiefsa, filwaqt li t-tankijiet tal-ilma tqiegħdu fuq il-parti tal-bejt li hija komuni għas-sidien kollha. Minkejja li l-qisien tax-xaft tas-servizz huma tassew żgħar li ebda bniedem ma jista' jgħaddi minnha, l-aċċess għaliha ma tteħidx lir-rikorrenti li llum xorta waħda jistgħu jaċċedu għaliha bi skalapiża minn fuq il-bejt tal-kamra tal-bejt jew b'sellum minn fuq il-bejt komuni. Temm jgħid li sa minn qabel ma ntalab il-ħruġ tal-Mandat, il-bini

kien tlesta u kulma fadal isiru huwa t-titligħ tal-opramorta u t-tqegħid tal-kontrobejt li bl-ebda mod ma jolqtu l-jeddijiet tar-rikorrenti. Għall-kuntrarju, kien ir-rikorrent Manġion li, wara li nbdiet din il-proċedura talab lill-intimat ifittex jispiċċa x-xogħol tal-kontrobejt minħabba l-biżgħa li jidħol l-ilma tax-xita;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti tar-Rikors;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta’ April, 2014, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Illi tqis li r-rikorrenti jridu li jwaqqfu lill-intimat milli jkompli bil-bini tal-*penthouse* li tinsab fuq ir-raba’ sular tal-blokka ta’ bini bl-isem ta’ “*Lilton Flats*” fi Triq il-Ġifen, f’Buġibba, fil-limiti ta’ San Pawl il-Baħar, b’mod li ma jokkupax il-bejt komuni li għandhom jedd għalih ir-rikorrenti (u s-sidien l-oħrajn tal-appartamenti tal-istess blokka), jew li jagħlaq l-aċċess għas-servizzi fejn kien hemm it-tankijiet tal-ilma u l-aċċess għas-*service shaft*;

Tqis li l-intimat (flimkien ma’ martu) huwa s-sid tal-appartament bin-numru sebgħa (7) li jagħmel mill-imsemmija blokka flimkien mat-

terrazzini li jinsabu fuq quddiem u li jmissu mal-imsemmi appartament[1], sa minn Jannar tal-2005[2];

Tqis li wara li fl-2010[3] l-intimat kiseb il-permess mill-awtoritajiet biex jestendi l-appartament minnu miksub, fil-bidu ta' din is-sena nbdew ix-xogħlijiet[4]. Dan kien jinkludi l-bdil tas-saqaf imqagħbar tal-appartament tal-intimat u t-tneħħija minn fuqu ta' wħud mit-tankijiet tal-ilma li kienu jservu xi wħud mill-appartamenti tal-blokka. It-tankijiet tqiegħdu fuq il-parti tal-bejt komuni tal-blokka, biswit tankijiet oħrajn li kien hemm qabel ma nbdew ix-xogħlijiet[5];

Tqis li r-rikorrenti huma s-sidien ta' tnejn mill-appartamenti l-oħrajn li jagħmlu mill-blokka msemmija, u jiġifieri l-appartament numru tlieta (3) rigward ir-rikorrent Ċilia u l-appartament numru ħamsa (5) rigward ir-rikorrent Manġion;

Tqis li l-intimat beda x-xogħolijiet fuq imsemmija fl-ewwel ġimgħat ta' din is-sena u, hekk kif kien qed jibda x-xogħlijiet, ir-rikorrenti qabbdu avukat biex jiktiblu u jitolbu jieqaf mix-xogħlijiet[6];

Tqis li għalkemm ir-rikorrenti qabbdu lill-avukat u l-intimat baqa' għaddej bix-xogħol, kien biss f'Marzu ta' din is-sena li r-rikorrenti talbu l-ħruġ tal-Mandat. Sa dak inhar, x-xogħol kien għaddej b'ritmu mħaffef;

[1] Ara Dok "CG", f'paġ. 58 tal-atti
[2] Dok "A", f'paġġ. 24 – 6 tal-atti
[3] Dok "J", f'paġġ. 50 – 2 tal-atti
[4] Dok "D", f'paġġ. 42 – 3 tal-atti
[5] Ara paġ. 44 tal-atti
[6] Dok f'paġ. 74 talatti

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat[7];

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-diskrezzjoni tal-ġudikant[8]. 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 mhuwiex 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[9];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[10]. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-

[7] Art. 873(1) tal-Kap 12
[8] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[9] Art. 875(3) tal-Kap 12
[10] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

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, għal dak li jirrigwarda l-jeddijiet mad-daqqa t'għajn tagħhom, ir-rikorrenti jgħidu li l-bejt tal-appartament tal-intimat ma jistax isir xogħol fuqu u huma għandhom jeddijiet ta' aċċess għalih. F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li dan il-jedd ma jidhirx daqstant ċar, minħabba li l-kuntratt tal-kisba (għallanqas minn dak li jirriżulta mill-kuntratt li bih ir-rikorrent Manġion kiseb l-appartament tiegħu) jitkellem fuq il-komunjoni ta' medda ta' bejt tal-kejl ta' tletin metru kwadru (30m^2) u mhux tal-bejt tal-appartament tal-intimat li kien maqtugħ għalih u li miegħu tkabbar il-post biex saret il-*penthouse*[11];

Tqis li, għalkemm x'aktarx b'mod aktar skabruż, l-aċċess tar-rikorrenti (u tas-sidien l-oħrajn tal-appartamenti) għax-xaft tas-servizz ma tteħidx. It-tankijiet tneħħew minn fejn kienu u jidher li tqiegħdu band'oħra qabel ma nfetħet din il-proċedura. Ma saret l-ebda allegazzjoni waqt is-smigħ li, sa minn meta l-Qorti laqgħet it-talba b'mod provviżorju, l-intimat kompla bix-xogħlijiet;

Tqis li jekk kemm-il darba jintwera li l-ħaġa li r-rikorrent irid li jżomm li ma ssirx bil-ħruġ tal-Mandat tkun diġa' saret, ma jibqax lok biex it-talba tal-

[11] Ara Dok "Ċ", f'paġġ. 38 – 40 tal-atti

ħruġ tal-istess Mandat tintlaqa', ladarba l-iskop tat-twaqqif ikun inġab fix-xejn[12]. Fil-każ tal-lum ħareġ (u mhux kontestat) li l-egħmil li r-rikorrenti jridu li din il-Qorti tordna li ma jsirx twettaq diġa' u dan ġara saħansitra qabel ma nfetħet din il-proċedura u qabel ma l-atti tar-Rikors twasslu f'idejn l-intimat. Għalhekk, meta l-Qorti laqgħet it-talba b'mod provviżorju, l-att kien diġa' ntemm. Dan il-fatt sar magħruf waqt is-smigħ tar-Rikors;

Tqis ukoll li huwa stabilit li l-Mandat ta' Inibizzjoni ma jistax ħlief jirrigwarda obbligazzjoni "*di non fare*"[13], u ma jistax iservi biex iġiegħel lill-parti intimata biex tagħmel xi ħaġa biex tirrimedja għal xi ħaġa li diġa wettqet. Dwar dan, il-parti rikorrenti tista' ddur għar-rimedji l-oħrajn li l-liġi tagħtiha, f'dak li għandu x'jaqsam ma' nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni. Minbarra dan, il-Qorti tqis talba bħal din bħala waħda li tagħti lok għal *specific performance*[14], li wkoll imur lil hinn minn dak li jgħid l-artikolu 873 tal-Kap 12;

Tqis li għalhekk ma jirriżultawx l-elementi meħtieġa biex il-Qorti tkun tista' tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat mitlub, billi jonqos l-element kostitutiv tal-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat;

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

---

[12] P.A. RCP **23.7.2001** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***James Pearsall et noe vs Maurice Żarb Adami et noe***

[13] P.A. **23.4.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Żerafa vs Buħaġiar*** (Kollez. Vol: **XLII.ii.983)**

[14] Ara Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

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

Tirrevoka u tħassar id-degriet tagħha tal-11 ta' Marzu, 2014, *contrario imperio* safejn kienet laqgħet provviżorjament it-talba tar-rikorrenti; u

Tordna li r-rikorrenti jħallsu **l-ispejjeż ta' din il-proċedura**.

< Sentenza Finali >

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