MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-28 ta' Lulju, 2009

Mandat Numru. 1143/2009/1

Joseph **CALLEJA**, Lucienne Spiteri, Nażżareno Borġ, John Tonna, George Cardona, Emanuel Cutajar, Emanuela Cutajar u Filomena Buħaġiar

vs

Ronald **APAP**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fid-9 ta’ Lulju, 2009, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrenti talbu li l-Qorti żżomm lill-intimat milli jibni, jħaffer, jikkostruwixxi, jingombra jew b’kull mod ieħor ikompli jbiddel l-istat oriġinali tal-bejt u l-partijiet komuni tal-fond ossija blokk *flats* in-numru disgħa (9) bl-isem ta’ “*Monopoly Flats*”, fi Triq il-Ġifen, San Pawl il-Baħar, kif ukoll jikkomunika mas-sistema tad-dawl u ilma ġa eżistenti fil-blokk imsemmi u jikkomunika jew iqabbad mas-sistema tad-drenaġġ u s-servizzi oħra komuni tal-blokk bini msemmi;

Rat id-degriet tagħha tad-9 ta’ Lulju, 2009, li bih ordnat in-notifika lill-intimati b’erbat ijiem żmien għat-Tweġiba, u qiegħdet ir-Rikors għas-smigħ għat-23 ta’ Lulju, 2009;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat fil-21 ta’ Lulju, 2009, li biha laqa’ għat-talba tar-rikorrenti billi qal li l-Mandat ma jistax jinħareġ għaliex dak li r-rikorrenti ma seħħilhomx juru li huwa m’għandux il-jedd li jibni sulari oħrajn fuq dawk li diġa’ hemm u lanqas li għandhom xi jedd li jżommuh milli jqabbad il-bini l-ġdid mas-sistemi ta’ servizzi ta’ dawl elettriku, ilma u drenaġġ ma’ dawk li diġa’ jeżistu fuq il-post. Żied jgħid li huwa xtara l-arja fuq il-blokka eżistenti sa għoli illimitat u kiseb il-jedd li jibni kemm sulari jixtieq, sakemm iċ-ċirkostanzi jippermettu. Ressaq dikjarazzjoni mingħand perit li tgħid li l-binja eżistenti tiflaħ l-iżvilupp propost minnu[1], u qal li jekk kemm-il darba jitwaqqaf milli jwettaq dak li fi ħsiebu jagħmel, sejjer iġarrab danni kbar;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

[1] Dok “B”, f’paġ. 61 tal-atti

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tat-23 ta' Lulju, 2009, li bih ħalliet il-każ għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Tqis li r-rikorrenti jridu li jżommu lill-intimat milli jkompli bix-xogħol ta' bini li huwa fi ħsiebu li jagħmel fl-arja ta' blokka ta' appartamenti li r-rikorrenti huma s-sidien tagħhom;

Tqis li r-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li bl-iżvilupp li jrid jagħmel l-intimat, sejrin jaggravaw servitujiet eżistenti fuq il-partijiet komuni, ser jonqos il-wisgħa disponibbli lilhom ta' aċċess u użu tal-bejt eżistenti billi l-intimat fi ħsiebu jibni *penthouse* fl-ogħla sular fuq iż-żewġ appartamenti li fi ħsiebu jżid ma' dawk diġa' eżistenti, u li l-iżvilupp il-ġdid se' jagħmel ħsara lill-binja li diġa' hemm għaliex dik il-binja ma tiflaħx titligħ ogħla fuqha;

Tqis li f'Diċembru tal-2008, l-intimat kiseb il-permess mill-Awtorita' kompetenti biex jibni żewġ appartamenti fir-raba' sular u *penthouse* fuqhom fuq l-imsemmija blokka ta' appartamenti[2];

Tqis li l-intimat kiseb l-arja fejn irid jagħmel l-iżvilupp propost u approvat f'Diċembru tal-2008 ukoll, skond kuntratt fl-atti tan-Nutar

[2] Dok "Ġ", f'paġġ. 41 – 4 tal-atti

Dottor John Gambin[3], fejn huwa kiseb mingħand ħuh u martu Mariella Apap "*il-bejt u l-arja libera u sa għoli illimitat u li jistgħu jinbnew sovrapposti għall-blokk ta' sitt (6) appartamenti ... (liema) arja in vendita għandha l-istess konfini bħal tal-blokk*" flimkien mas-sehem indiviż fil-komproprjeta' tal-partijiet komuni;

Tqis li, fi kliem l-istess kuntratt, "*il-bini l-ġdid li sejjer jinbena fuqhom ikunu liberament aċċessibbli mill-partijiet u mis-servizzi komuni tal-blokk ta' flats eżistenti u li l-flats il-ġodda jkunu jistgħu jagħmlu użu mis-servizzi u mill-partijiet komuni*";

Tqis fil-kuntratti li bihom il-parti l-kbira mir-rikorrenti kienu kisbu l-appartamenti rispettivi tagħhom u s-sehem tagħhom mill-partijiet komuni, kien hemm imniżżel li l-awturi tagħhom kienu qegħdin jirriżervaw li jibnu sulari oħrajn ma' dawk eżistenti f'dak iż-żmien[4];

Tqis li l-jedd tar-rikorrenti dwar il-bejt tal-blokka huwa wieħed ta' użu ta' sehem mhux maqsum mill-imsemmi bejt li "jinkludi d-dritt li jwaħħal u jmantni *television aerial* u tank tal-ilma u tank tal-gass u li jonxor";

Tqis li bl-iżvilupp li l-intimat qiegħed jipproponi fl-ogħla sular – jiġifieri dak fejn fi ħsiebu jibni l-*penthouse* – il-firxa ta' bejt disponibbli lis-sidien tal-appartamenti (li, skond l-istess proġett approvat, ser jiżdiedu bi tnejn oħrajn) sejjer jonqos sostanzjalment;

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli li tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat[5];

---

[3] Dok "B", paġġ. 57 sa 60 tal-atti
[4] Per eżempju, Dokti "A", "D", "E" u "F"f'paġġ. 9, 30, 33, 37 tal-atti
[5] Art. 873(1) tal-Kap 12

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 minnu. 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[6]. 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 m'huwiex 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[7];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[8]. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-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-

---

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

istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, mad-daqqa t'għajn, li l-iżvilupp li l-intimat irid jagħmel se' jsir sewwasew ġo dik il-parti tal-bejt li fiha r-rikorrenti jgawdu l-jedd tal-użu. Dan qiegħed jingħad b'riferenza partikolari għall-*penthouse* li huwa maħsub li tittella' fuq il-ħames sular. Minbarra dan, bil-bini approvat lill-intimat, il-medda ta' bejt li r-rikorrenti se' jifdlilhom biex jeżerċitaw fih il-jedd ta' użu sejra tiċkien. Il-fatt li l-intimat wera li huwa dispost li jħalli lir-rikorrenti jużaw il-bejt tal-*penthouse* billi jipprovdi aċċess apposta b'taraġ, ma jibdel xejn minn dan il-fatt;

Tqis li dan ifisser li r-rikorrenti wrew li għandhom *prima facie* jedd li jistħoqqlu jkun imħares;

Tqis ukoll li jekk kemm-il darba l-intimat imexxi 'l quddiem bl-iżvilupp maħsub, il-jedd tar-rikorrenti jġarrab preġudizzju irrimedjabbli li ma jistax mod ieħor jissewwa jekk mhux bil-ħruġ tal-Mandat;

Tqis, madankollu, li r-rikorrenti ma seħħilhomx juru li huma għandhom jedd iżommu lill-intimat milli jibni sulari oħrajn bl-istess konfigurazzjoni u kejl tal-appartamenti diġa' eżistenti u lanqas milli jinqeda bil-partijiet komuni fil-proġett maħsub u approvat u lanqas li t-titligħ tal-bini l-ġdid se' joħloq xi periklu għall-binja eżistenti;

Għaldaqstant, l-Qorti ssib li jeżistu l-kundizzjonijiet maħsuba mil-liġi biex it-talba għall-ħruġ tal-Mandat tista' tintlaqa', iżda bil-preċiżazzjonijiet li sejrin jissemmew;

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

Tilqa’ t-talba għall-ħruġ tal-Mandat, iżda dan biss safejn ix-xogħlijiet il-ġodda maħsuba mill-intimat b’xi mod inaqqsu l-firxa (*area*) tal-bejt komuni disponibbli lis-sidien tal-appartamenti biex jibqgħu jeżerċitaw fih il-jedd tagħhom ta’ użu tal-istess bejt, u **tiċħadha għall-bqija**;

Tordna li r-rikorrenti jressqu l-kawża bil-pretensjonijiet dwar il-jedd imħares b’dan il-Mandat fi żmien għoxrin (20) jum minn dak inhar li jingħataw l-avviż imsemmi fl-artikolu 834(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta; u

Tordna li, fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż ta’ din il-proċedura jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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