MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-31 ta' Awwissu, 2006

Rikors Numru. 709/2006

Joseph Zammit u martu Victoria Zammit

vs

Michael Debono u martu Mary Debono

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-atti tar-rikors;
Rat ir-risposta a fol 33;
Rat l-atti kollha tar-rikors u d-dokumenti ezibiti;
Semghet lil Avukati difensuri jittrattaw:

RIKORS

Ir-rikorrenti qed jitolbu li dina l-Qorti joghgobha tirrevoka in toto l-mandat fuq imsemmi u minghajr pregudizzju u sussidjarjament tirrevoka l-istess mandat in parte u tillimitah kif il-Qorti jidhrilha xieraq u opportun, u f'kaz li xi parti minn dan il-mandat tibqa' ssehh, tipprovvdi sabiex l-intimati jaghtu garanzija xierqa u opportun u fin-nuqqas, li tnehhi l-att kawtelatorju, u dana kollu a tenur ta' l-artikoli 836 u 838A tal-Kap 12 rispettivament.

L-intimati wiegbu li t-talbiet tar-rikorrenti m'ghandhomx jigu milqugha billi l-htiega tal-mandat hija ragjonevoli, mehtiega u gustifikata.

KONTESTAZZJONI

L-intimati kienu hargu mandat ta' inibizzjoni kontra r-rikorrenti numru 955/06 fejn kienu talbu li dawn jigu nibiti milli jkomplu jibnu jizvilluppaw u jtellghu sulari ohra fis-sit numru 27 Triq is-Simblija, Naxxar li qieghed magemb il-propjeta' ta' l-intimati. L-izvilupp kellu jigi f'livell ghola mill-propjeta' ta' l-intimati u dan kif deskritt fil-premessi u t-talbiet ta' l-istess mandat.

Ir-rikorrenti qed jissottomettu li dwar id-distanzi legali, dawn saru skond il-ligi. Ghar-rigward tal-hajt divizorju huma bnew fuq il-hajt ezistenti li kien jifred iz-zewg binja. Huma bnew fuq il-hajt antik u kellhom l-obbligu li jibqghu telghin bil-hajt bl-istess hxuna. Inoltre l-hajt divizjorju hu b'sahhtu bizzejjed biex jiflah il-bini gdid kif iccertifikaw il-periti. Ghalhekk il-mandat ghandu jigi revokat.

Ir-rikorrenti ssottomettew wkoll illi l-intimati jistghu jilmentaw biss dwar dik il-parti tal-kostruzzjoni li tmiss mal-hajt divizorju u ghalhekk il-kumplament ta' l-izvilupp ghandu jibqa' tiela liberament konsegwentment almenu l-mandat ghandu jigi revokat in parte.

Finalment ir-rikorrenti qed jissottomettu li jekk il-mandat ghandu jibqa jsehh in toto jew in parte hemm lok li jigi applikat l-artikolu 838A tal-Kap 12 billi hemm kawza gusta

biex il-Qorti tordna li l-intimati jaghtu garanzija biex taghmel tajjeb ghad-danni u imghax li qed isofru jew jistghu jsofru r-rikorrenti, u fin-nuqqas li tinghata dina l-garanzija l-mandat ghandu jitnehha. Ir-rikorrenti qed isostnu li billi l-progett twaqqaf huma qed isofru danni konsistenti fl-interessi li qed jiddekorru fuq il-loan li hadu; li hemm konvenju ma familja magembhom dwar dan l-izvilupp u li minhabba dan il-mandat il-konvenju ma jistax jigi attwat. Inoltre dan l-izvilupp twaqqaf nofs lehja u hu soggett ghal elementi u minhabba f’hekk tista’ ssir hsara kemm lill propjeta’ tar-rikorrenti kif wkoll tal-intimati.

L-intimati wiegbu li x-xoghol li sar fuq it-twieqi sar kontra l-permessi mahrugin mill-Mepa. Dwar il-hxuna tal-hajt divizorju dan kien jifred zewg btiehi u mhux zewg binja u kellu jinbena skond l-artikolu 407 tal-Kap 16 bil-wisa kif impost u mhux kif tkompla jittella bil-*bricks* u mhux bil-franka kif kien, bi pregudizzju ghall intimati li meta jigu biex jibnu ma jistghux iqabbdu u jingalaw mal-*bricks* u jkollhom jokkupaw parti mill-propjeta’ taghhom u jtellghu qoxra mieghu.

L-intimati jirritjenu li l-mandat lanqas m’ghandu jigi revokat in parte billi jekk jitkomplew ix-xogholijiet fuq in-naha l-ohra ma jkunx jistghu jigu rimedjati d-danni u l-hsarat li diga gew kawzati lill-intimati sal lum.

Finalment dwar il-garanzija mitluba ma hemm ebda kawza gusta li titola lir-rikorrenti jitolbuha anzi r-rikorrenti ghandhom jaghtu garanzija lill intimati biex id-danni jigu evitati u jinghataw rimedju adegwat. Il-fatt li r-rikorrenti hadu *loan* ma jintitolahomx li jibnu kif iridu jew li l-intimati ma jinvokawx id-drittijiet taghhom.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-kompitu ta’ dina l-Qorti f’dan l-istadju tal-proceduri hu li tistabbilixxi jekk jezistux l-estremi li trid il-ligi sabiex jigi revokat in toto jew in parte l-att kawtelatorju in kwistjoni. Barra minn hekk hawnhekk qeghdin fil-kamp tal-prima facie. Ghalhekk l-istharrig li trid taghmel dina l-Qorti huwa

wiehed prima facie u dan ghaliex il-mertu ghandu jigi mistharreg fil-kawza proprja bejn il-partijiet.

L-effetti li qed isofru r-rikorrenti bhala konsegwenza tal-hrug ta' dan il-mandat mhux ghall kollox rilevanti. Ir-rikorrenti jghidu li qed igarrbu danni kontinwi bil-mandat fis-sehh ma kull jum li jghaddi. Din il-hsara pero' ma tistax tkun ir-raguni ghaliex il-mandat ghandu jitnehha. Kieku l-ligi kellha titfisser b'dan il-mod, l-ebda mandat effettiv ma jibqa' fis-sehh ladarba jigi muri li l-parti effettwata b'dak il-mandat tkun qeghda tbati.

Il-Qorti diga ddegretat li l-intimat kellu prima facie dritt li jitlob il-hrug tal-mandat imsemmi meta akkordat il-hrug ta' l-istess mandat.

Ir-rikorrenti qed jitlobu r-revoka tal-mandat in kwistjoni a bazi tal-provvediment ta' l-artikolu 836 fis-sens li:

- Il-htiega ghall-hrug tal-mandat m'ghadhiex fil-fatt tezisti;
- Fic-cirkostanzi mhux ragjonevoli, mhux aktar mehtieg u mhux gustifikabbili li jinzamm fis-sehh l-att kawtelatorju;
- Il-kondizzjonijiet rikjesti mill-ligi sabiex jissussisti l-mandat ma jezistux.

Illi pero' meta l-Qorti ezaminat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni sabet li l-istess argumenti li ngabu f'dan ir-rikors kienu diga gew migjuba 'l quddiem dak in-nhar u ezaminati minn dina l-Qorti u jirrizulta li minn meta gie akkordat il-mandat sakemm sar ir-rikors odjern ic-cirkostanzi baqghu l-istess.

Il-Qorti, wara li ezaminat l-atti jirrizultalha li mhemmx l-estremi tal-ligi li jiggustifikaw li l-mandat jigi revokat in toto. Ma jirrizultax li l-htiegijiet ghal hrug tal-mandat, issa m'ghadhomx jezistu, kemm ghal dak li jirrigwarda l-aperturi, distanzi kif ukoll rigward il-kwistjoni tal-hajt. Kwistjonijiet bhal dawn ghad iridu jigu ezaminati fil-kawza fil-mertu. Ghalhekk ma jirrizultax li m'ghadux aktar

ragjonevoli li l-mandat jibqa isehh jew li mhux mehtieg jew gustifikabbli.

Lanqas m'ghandu l-mandat jigi revokat in parte billi jekk jitkompla x-xoghol fuq in-naha l-ohra tal-binja, 'l quddiem ser ikun aktar difficili ghar-rikorrent biex ikollu rimedju ghal hsarat li gew kawzati jew drittijiet li jista' jkun li gew mittifsa.

Ghalhekk it-talba tar-rikorrent ghar-revoka tal-mandat in toto jew in parte qed tigi michuda.

Ir-rikorrenti pero' qed jitlobu wkoll li l-intimati jigu ordnati jaghtu garanzija a tenur ta' l-artikolu 838A tal-kap 12.

Dan l-artikolu jipprovvdi li "l-qorti tista', meta tintwera kawza gusta ghal dan, malli ssirilha talba b'rikors mill-persuna li kontriha jkun inhareg att kawtelatorju, tordna lil dik il-parti li tkun talbet il-hrug ta' l-att kawtelatorju sabiex taghti, fi zmien stabbilit mill-qorti, garanzija xierqa ghall-hlas tal-penali li tista' tigi mposta u ta' danni u imghax, u, fin-nuqqas, li tnehhi l-att kawtelatorju".

Il-fatt li nhareg il-mandat kawtelatorju mhux bizzejjed biex ir-rikorrenti jitlobu din il-garanzija. Dan il-fatt wahdu mhux il-kawza gusta li trid il-ligi. Li kieku kien hekk il-ligi kienet tghid li kull min inhareg mandat kontra tieghu ghandu jinghata garanzija, izda l-ligi trid ukoll, barra l-hrug tal-mandat, li jkun hemm kawza gusta. It-tifsira tal-kawza gusta ma tehodiex minn dak li jghid l-art 836 tal COCP. Jekk ikun hemm dawk ir-ragunijiet, il-mandat ghandu jithassar, u mhux jinzamm fis-sehh. Il-kawza gusta li jrid l-art 838A hija xi haga anqas mir-ragunijiet ghat-thassir tal-mandat migjuba fl-art. 836. Sabiex tinghata l-garanzija li qeghdin jitolbu r-rikorrenti jrid jintwera li ghalinqas hemm possibilita' li hu se jgarrab danni ingustament minhabba l-hrug tal-mandat kontra tieghu.

Hi fehma ta' dina l-Qorti li fil-kaz in ezami tirrizulta kawza gusta billi mhux eskluz li bix-xoghol wieqaf u b'relazzjonijiet kontrattwali tar-rikorrenti ma terzi pendenti, hemm possibilita' li r-rikorrenti se jsofru danni. Huwa

xieraq li kif serhu rashom l-intimati bil-hrug tal-mandat, ghandhom dritt iserrhu mohhom ukoll ir-rikorrenti ghall-eventwali danni li jistghu jsofru. Il-Qorti trid thares f'dan l-istadju kawtelatorju l-interessi legittimi taz-zewg partijiet.

Dwar l-ammont tal-garanzija din hija fid-diskrezzjoni tal-Qorti li fil-proceduri simili m'ghandiex tindaga fid-dettal il-*quantum* pero' fuq dan l-ammont ghandu jincidi konsiderevolment dak li qed jintalab fil-hrug tal-mandati *de quo*. Il-garanzija ghandha tkun proporzjonata u mhux esagerata b'mod li taghmel il-hrug tal-mandat kawtelatorju prattikament impossibili.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tichad it-talba tar-rikorrenti ghar-revoka tal-mandat in kwistjoni in toto jew in parte;
Tilqa' t-tieni talba biex l-intimati jigu ordnati jaghtu garanzija xierqa;
U f'dan is-sens tordna lill-intimati biex jaghtu garanzija ta' erbat elef lira Maltin (Lm4,000) ghal ghanijiet ta' l-artikolu 838(a) tal-Kap 12. Din il-garanzija ghandha tinghata permezz ta' garanzija bankarja favur ir-rikorrenti, zmien hmistax millum u f'kaz li dina l-garanzija ma tinghatax fit-terminu stabbilit il-mandat imsemmi ghandu jithassar.
Spejjez ta' dina l-procedura ghandhom jigu regolati skond is-sentenza fuq il-mertu.

< Sentenza Finali >

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