



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tat-12 ta' Lulju, 2007

Mandat Numru. 877/2007/1

**Fl-Atti tar-Rikors għall-Fruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni
Numru 877/07 fl-ismijiet:**

Giselle ĊINI

vs

Martin BARON

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-12 ta' Ġunju, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrenti talbet li l-Qorti żżomm lill-intimat milli jagħmel kwalunkwe xogħol ta' kostruzzjoni jew xogħol ieħor fil-parti tal-bejt tal-fond li jinsab f'numru 5, Triq Kolu Vella, x-Xgħajra, li tinsab markata bl-aħmar fl-annessa pjanta Dok "A", liema parti hija għandha dritt ta' użu skond il-kuntratt ta' akkwist li r-rikorrenti xtrat mingħand l-intimat fit-28 ta' Settembru,

Kopja Informali ta' Sentenza

2004, fl-atti tan-Nutar Charles Mangion, kif emendat b'kuntratt ieħor tas-16 ta' Diċembru, 2004;

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Ġunju, 2007, li bih laqgħet it-talba provviżorjament u ordnat in-notifika lill-intimat;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat fil-25 ta' Ġunju, 2007, li biha laqa' għat-talba tar-rikorrenti billi qal li huwa s-sid waħdien tal-bejt u r-rikorrenti għandha biss il-jedd tal-użu ta' parti diviża minnu. Huwa ngħata l-permess mill-awtoritajiet kompetenti li jibni *penthouse* u li kien minnu, kien iħalli lir-rikorrenti tuża l-arja tal-istess *penthouse*. Il-fatt li l-liġi u r-regolamenti fis-seħħ ma jħallux li jsir użu minn bejt ta' *penthouse* m'ħijiex għażla tiegħu imma hija impożizzjoni ta' liġi li għaliha ma jaħtix u li r-rikorrenti ma tistax titfa' fuqu;

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta' Ġunju, 2007, li bih appuntat ir-rikors għas-smiġġ għall-għada 28 ta' Ġunju, 2007;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tat-28 ta' Ġunju, 2007, li bih ħalliet il-każ għall-provvediment;

Ilkunsidrat:

Tqis li r-rikorrenti trid li żżomm lill-intimat milli jibni *penthouse* fuq parti mill-bejt ta' blokka ta' appartamenti li fosthom hemm l-appartament tagħha;

Tqis li li l-intimat għandu l-permessi meħtieġa biex jibni l-insemmi *penthouse*;

Tqis li l-intimat huwa l-awtur tal-jeddijiet tar-rikorrenti li mingħandu kisbet il-ġid tagħha (jiġifieri l-appartament

tagħha u l-jedd rejali tal-użu ta' parti diviża mill-bejt tal-blokka¹;

Tqis li, fil-kuntratt li bih ir-rikorrenti kisbet l-appartament tagħha u l-imsemmi jedd tal-użu tal-bejt mingħand l-intimat, kien miftiehem li l-intimat jista' jtella' sulari oħrajn fuq dawk diġa' eżistenti fi żmien il-kuntratt;

Tqis imma li l-intimat iggarantixxa lir-rikorrenti li, f'każ bħal dak, ix-xerrej (ir-rikorrenti) jkollha l-jedd li tibqa' tgawdi sehem mill-bejt il-ġdid indaqs dak li kellha jedd ta' użu fuqu meta xtrat l-appartament tagħha;

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli li tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat²;

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-ġudikant³. 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 tiċhad 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-smiġħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li illum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u

¹ Dok "B", paġġ. 4 sa 16 tal-atti

² Art. 873(1) tal-Kap 12

³ App.Civ. 14.7.1988 fil-kawża fl-ismijiet *Grech pro et noe vs Manfre'* (Kollez. Vol: LXXII.ii.290)

preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda⁴;

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provvedimento legali⁵. 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-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, mad-daqqa t'għajn, li parti mill-iżvilupp li l-intimat irid jagħmel se' jsir sewwasew ġo dik il-parti tal-bejt li fiha r-rikorrenti tgawdi l-jedd tal-użu. Minbarra dan, bil-bini approvat lill-intimat, il-medda ta' bejt li r-rikorrenti se' jifdlilha biex teżercita fih il-jedd ta' użu sejra tiċkien. Il-fatt li l-intimat – li kien minnu – kien ikun dispost li jħalliha tuża l-bejt tal-*penthouse* ma jibdel xejn minn dan il-fatt. L-intimat kien, bħala l-bejjiegħ tal-ġid lir-rikorrenti, intrabat li jggarantilha l-pussess paċifiku ta' dak kollu li begħelha;

Tqis li dan ifisser li r-rikorrenti wriet li għandha *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 jgarrab preġudizzju irrimedjabbli li ma jistax mod ieħor jisewwa jekk mhux bil-ħruġ tal-Mandat;

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

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti:

⁴ Art. 875(3) tal-Kap 12

⁵ Ara, Kumm. 22.9.1994 fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet *Angelo Xuereb vs Marin Hili*

Kopja Informali ta' Sentenza

Tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat, bl-ispejjeż kontra l-intimat; u

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

Mogħti kamerament illum, 12 ta' Lulju, 2007.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----