MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-4 ta' Lulju, 2007

Mandat Numru. 838/2007/1

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 838/07 fl-ismijiet:

Noel ŻERAFA, l-Avukat Nicholas Vella Falzon, Sandra Aġius, Julian Cassar Torregiani, Robert Paċe Bonello, Anthony Aquilina, John Valenzia u Andrew Xuereb fl-kwalita’ tiegħu bħala amministratur tal-kondominju “*Milner Grove Owners Association*”

vs

Vincent SAVONA

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fil-5 ta’ Ġunju, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrenti talbu li l-Qorti żżomm lill-intimat milli (a) jiftaħ ħanut jew uffiċċju kummerċjali jew professjonali fil-fond li jinsab fil-livell tat-triq ’il ġewwa mid-

daħla tal-kumpless magħruf bħala "*Milner Grove*" minn Triq Għar id-Dud jew kull fond ieħor li l-intimat xtara fl-istess kumpless li huwa purament residenzjali, u wkoll li jinżamm milli jwaħħal kaxxa tal-ittri jew qanpiena għall-ewwel fond imsemmi; (b) jew li mod ieħor jagħmel xi użu mhux residenzjali tal-partijiet komuni (jiġifieri l-pjazza li tifforma l-aċċess privat u esklussiv tal-appartamenti tal-kumpless u x-xatba tas-sigurta') tal-kumpless residenzjali msemmi; (ċ) jew milli jdaħħal jew jawtorizża jew jagħti ċwievet jew mezzi oħra indipendenti lil terzi persuni biex jiftħu l-imsemmija xatba għal xi skop li mhux konness mal-użu tal-kumpless ta' appartamenti residenzjali jew li b'xi mod ibiddel jew iżid xi ħaġa mat-tħaddim tal-imsemmija xatba;

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Ġunju, 2007, li bih laqgħet it-talba provviżorjament u ordnat in-notifika lill-intimat;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat fil-15 ta' Ġunju, 2007, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissrin, oppona għat-talba tar-rikorrenti billi qali li huwa kiseb il-fond bħala ħanut u li ma hemm xejn fil-kuntratt tar-rikorrenti li jżomm milli jkun hemm ħwienet f'xi partijiet tal-imsemmi kumpless ta' appartamenti. Żied jgħid li huwa wkoll wieħed mis-sidien ta' wieħed mill-appartamenti tal-korp u m'għandu l-ebda ħsieb li juża l-ħanut kontra r-regoli tal-istess kumpless. Jiċħad li jista' jinżamm milli jagħti kopja taċ-ċavetta tal-post lil ħaddieħor, għaliex ukoll kieku l-post ma kienx se' jintuża bħala ħanut, kien ikollu kull jedd jagħti kopja tagħha lil min ikun krieh. Dwar il-kaxxa tal-ittri, din tinsab diġa' mwaħħla ma' ħajt ta' wieħed mis-sidien ta' appartament ieħor fil-kumpless innifsu u din il-kaxxa twaħħlet bil-permess ta' tali sid. Il-qanpiena li minnha jilmentaw ir-rikorrenti hija mwaħħla ma' din il-kaxxa tal-ittri. Temm jgħid li huwa ma jaħti blebda mod għall-jeddijiet li ngħata minn min begħlu l-post u għan-nuqqas tar-rikorrenti li jaraw l-affarijiet tagħhom sewwa qabel ma xtraw l-appartamenti tagħhom;

Rat id-degriet tagħha tal-20 ta' Ġunju, 2007, li bih appuntat ir-Rikors għas-smigħ tal-25 ta' Ġunju, 2007;

Semgħet it-trattazjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Rat id-degriet tagħha tal-25 ta' Ġunju, 2007, li bih ħalliet il-każ għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Illi tqis li r-rikorrenti jridu jwaqqfu lill-intimat milli juża bħala ħanut jew bħala uffiċċju għal użu kummerċjali kamra li tagħmel minn kumpless ta' residenzi u remissi (*garages*) għaliex jgħidu li użu bħal dan imur kontra l-użu residenzjali li għalih inbena l-kumpless li huma jqisu bħala wieħed "mibni u mibjugħ purament u esklussivament għall-użu residenzjali". Huma jridu jżommuh ukoll milli jħalli terzi persuni li m'għandhomx ir-residenzi tagħhom fl-istess kumpless milli jidħlu fil-partijiet komuni tal-istess mingħajr ir-rieda tagħhom;

Tqis li r-rikorrenti – għajr ir-rikorent Andrew Xuereb li hu l-amministratur tal-partijiet komuni tal-kumpless – huma lkoll sidien residenti tal-imsemmi kumpless;

Tqis li l-intimat – flimkien ma' martu – xtara l-ħanut u r-remissa tiegħu mingħand l-istess sid li biegħet l-appartamenti lil kull wieħed mir-rikorrenti. L-intimat kiseb il-ġid tiegħu f'Novembru tal-2004[1], għal użu bħala ħanut ta' kategorija partikolari ta' kummerċ;

Tqis li l-intimat ingħata liċenza ta' kummerċ mill-awtoritajiet kompetenti f'Mejju tal-2007[2], biex ibiegħ żraben u oġġetti tal-ġilda;

Tqis li l-kundizzjonijiet "standard" kemm fil-kuntratt tal-intimati u kif ukoll f'dak tar-rikorrenti[3] huma l-istess;

---

[1] Dok "A". f'paġġ. 28 sa 38 tal-atti
[2] Dok "G". f'paġ. 52 tal-atti
[3] Dok "A", f'paġġ. 3 sa 23 tal-atti

Tqis meta s-sid żviluppat il-kumpless, kienet inkludiet fil-pjanijiet approvati mill-awtoritajiet kompetenti u qabel ma bdiet tbiegħ l-appartamenti u r-remissi, partijiet maħsuba għal użu ta' ħwienet jew ambjenti kummerċjali[4]. Din il-qagħda reġgħet ġiet konfermata aktar 'il quddiem u speċifikatament dwar il-ħanut tal-intimat[5];

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[6];

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[7]. 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[8];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta'

[4] Dok "B", f'paġġ. 39 sa43 tal-atti
[5] Dok "H", f'paġ. 53 tal-atti
[6] Art. 873(1) tal-Kap 12
[7] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[8] Art. 875(3) tal-Kap 12

provediment legali[9]. 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;

Tqis li xogħol il-Qorti, meta tiġi biex tara jekk għandhiex tordna l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni m'huwiex dak li tiddetermina l-kwestjoni bejn il-partijiet[10] jew li b'xi mod tiddeċiedi dwar id-drittijiet rispettivi tagħhom fil-każ. 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, l-element tal-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat jimplika xi ħaġa iżjed minn skomdu jew diffikulta' għall-parti li tkun talbet il-ħruġ ta' dak il-Mandat[11]. Il-preġudizzju li l-parti rikorrenti tkun trid twaqqaf irid ikun wieħed li ma jkunx hemm rimedju ieħor għalih jekk mhux bil-ħruġ tal-Mandat;

Tqis, madankollu, 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-ħruġ tal-istess Mandat tintlaqa', ladarba l-iskop tat-twaqqif ikun inġab fix-xejn[12];

Tqis li, fir-rigward ta' dik il-parti tal-ewwel talba fejn ir-rikorrenti jridu jżommu lill-intimat milli jwaħħal kaxxa tal-ittri u "qanpiena", dan ix-xogħol diġa' sar u għalhekk il-ħruġ tal-Mandat ma jistax jintalab għaliex ukoll Mandat ta' Inibizzjoni ma jistax ħlief jirrigwarda obbligazzjoni "*di non fare*"[13]. Dan jingħad minbarra li jidher li l-intimat ingħata l-permess jagħmel dan, ukoll jekk imqar b'sempliċi

[9] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***
[10] P.A. PS **27.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Vassallo vs Edwin Bartolo et noe.***
[11] Kumm **26.5.1995** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Cassar Pulliċino noe vs Caruana Curran noe*** (Kollez. Vol: **LXXIX.iv.1387**)
[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)**

tolleranza, mis-sid tal-post[14] li mal-ħajt tiegħu twaħħlet il-kaxxa tal-ittri u l-"qanpiena";

Tqis fil-każ preżenti, r-rikorrenti ma wrewx li huma ngħataw xi rabta min-naħa tal-awtur tal-jeddijiet tagħhom – li kien ukoll l-istess awtur tal-jeddijiet tal-intimat – li l-ebda parti mill-kumpless ma kellu jintuża għal xi skop kummerċjali; filwaqt li lill-intimat ingħata l-jedd espress li l-post li xtara jintuza (kif fil-fatt tfisser fil-kuntratt talakkwist) bħala ħanut;

Tqis li, f'dawn iċ-ċirkostanzi u f'istanza bħal din, jonqos l-element tal-jedd *prima facie* min-naħa tar-rikorrenti, li r-rimedju tagħhom f'każ bħal dan m'huwiex li jinħareġ favurihom il-Mandat mitlub, imma rimedju ieħor iżjed dirett kontra s-sid;

Tqis ukoll li l-ħruġ tal-Mandat m'huwiex meħtieġ fis-sens tal-liġi biex, jekk hemm rimedju, r-rikorrenti jistgħu jikkontrollaw jew iwaqqfu l-użu maħsub mill-intimat dwar il-ġid li huwa kiseb fl-imsemmi kumpless;

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

Tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, u dan għaliex ma jirriżultawx l-elementi mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat; u

Tirrevoka *contrario imperio* d-degriet tagħha tal-5 ta' Ġunju, 2007, in kwantu kienet laqgħet it-talba b'mod provviżorju.

Mogħti kameralment illum, 4 ta' Lulju, 2007.

< Sentenza Finali >

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

[14] Dok "F", f'paġ. 51 tal-atti