MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-25 ta' Ottubru, 2007

Mandat Numru. 1473/2007/1

Miriam Isabel **CAUSON**

vs

Vincent **FENECH** u martu Antoinette Fenech

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-3 ta' Ottubru, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrenti talbu li l-Qorti żżomm lill-intimati milli jibnu "*penthouse/s*" fuq l-ogħla bejt tal-blokk ta' bini bin-numru uffiċjali mitejn u wieħed u sittin (261) u bl-isem "St. Albert Flats", f'Upper Saint Albert Street, Gżira;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta' Ottubru, 2007, li bih ordnat in-notifika lill-intimati b'jumejn żmien għat-Tweġiba;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati fit-8 ta' Ottubru, 2007, li biha laqgħu għat-talba tar-rikorrenti billi qalu li l-Mandat ma jistax jinħareġ għaliex dak li r-rikorrenti qegħda tipprova twaqqaf diġa' tlesta, u wkoll għaliex il-bini qiegħed jittella' b'mod li l-interessi tar-rikorrenti se' jkunu mħarsa u garantiti. Iżidu jgħidu li l-okkupanti l-oħrajn kollha tal-appartamenti qablu ma' dak li qiegħed isir minkejja li għandhom l-istess jeddijiet tar-rikorrenti;

Semgħet lill-intimat imressaq b'xhud;

Rat l-atti kollha tar-rikors, magħduda l-affidavit tar-rikorrenti u ta' oħtha;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta' Ottubru, 2007, li bih laqgħet it-talba provviżorjament u ħalliet il-każ għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Tqis li r-rikorrenti trid li żżomm lill-intimat milli jkomplu bix-xogħol ta' bini li huma qabbdu lil ħaddieħor li jagħmel fl-arja ta' blokka ta' appartamenti, li f'appartament minnhom – dak bin-numru wieħed (1) – jgħixu l-intimati. Ir-rikorrenti hija s-sid ta' appartament minnhom – internament markat bin-numru erbgħa (4) u jġib l-isem ta' "Melody" – li kisbet mingħand l-intimat innifsu f'Settembru tal-1991[1], iżda llum il-ġurnata tgħix fl-Ingilterra[2];

Tqis li r-rikorrenti tilmenta mill-fatt li fl-aħħar sular qegħdin jinbnew "*penthouses*" b'mod tali li l-arja tal-bejt aċċessibbli għaliha, skond kif imfisser fil-kuntratt tal-akkwist tagħha, sejra tonqos sostanzjalment;

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-blokka[3];

---

[1] Dok "A", f'paġġ. 3-8 tal-atti
[2] Affidavit tagħha, f'paġ. 23 tal-atti
[3] Dok "B", paġġ. 4 sa 16 tal-atti

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 jżomm persuna milli li tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat[4];

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[5]. 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[6];

---

[4] Art. 873(1) tal-Kap 12
[5] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[6] Art. 875(3) tal-Kap 12

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[7]. 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, 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[8];

Tqis li mill-atti[9] u mill-istess xhieda mogħtija mill-intimat innifsu, m'huwiex minnu li x-xogħol tal-bini tal-*penthouse/s* intemm, u dan għalkemm fiż-żmien li kien tressaq dan ir-rikors sar xi xogħol ieħor ta' bini fihom;

Tqis li, mad-daqqa t'għajn, li parti mill-iżvilupp li l-intimati jridu jagħmlu 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 teżerċita fih il-jedd ta' użu sejra tiċkien. Il-fatt li l-intimati – li kien minnu – kienu jkunu disposti li jħalluha tuża l-bejt tal-*penthouse* ma jibdel xejn minn dan il-fatt. L-intimat kien, bħala l-bejjiegħ tal-ġid lir-rikorrenti, intrabat li jiggarantilha 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;

---

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

[8] 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***

[9] Affidavit ta' Joanne Causon Deguara, f'paġ. 28 tal-atti

Tqis ukoll li jekk kemm-il darba l-intimati jmexxu ’l quddiem bl-iżvilupp maħsub, il-jedd tar-rikorrenti jġarrab preġudizzju irrimedjabbli li ma jistax mod ieħor jissewwa 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:

Tilqa’ t-talba għall-ħruġ tal-Mandat, bl-ispejjeż kontra l-intimati; 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 kameralment illum, 25 ta’ Ottubru, 2007.

< Sentenza Finali >

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