MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2013

Mandat Numru. 1615/2013/1

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni
Numru 1615/13 fl-ismijiet:

John **CUSCHIERI**, Madeleine Ellul, Victoria Portelli,
Marguerite Borġ, u l-Prim'Imħallef Emeritus Prof.
Giuseppe Mifsud Bonniċi

vs

RAISE FIELDS LIMITED (C – 38089), u Dargens
Developments Limited (C – 31096)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fil-21 ta' Ottubru, 2013, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrenti talbu li l-Qorti

żżomm lill-intimati milli "jkomplu bix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni li qegħdin isiru mill-intimati fuq in-naħa ta' wara tal-fond magħruf bħala '*Savoy Hotel*', Rue d'Argens, Sliema" u dan billi r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-imsemmi fond fi kwota ta' terz ($^{1}/_{3}$) bejniethom; minħabba li biċċa mill-ħajt li jmiss mat-triq twaqqa'; minħabba li fis-16 ta' Ottubru, 2013, iddaħħlu nġenji fil-fond imsemmi bil-ħsieb li jittella' *tower crane*; minħabba li, wara li ntrama l-imsemmi *tower crane*, twaqqa' biċċa mill-ħajt li jifred part mill-ġid minn parti oħra u l-imsemmi *crane* intrama fuq art li minnha għandhom ir-rikorrenti, kif joħroġ minn rapport maħruġ minn perit imqabbad minnhom; u minħabba li dan kollu sar mingħajr ma nkiseb il-kunsens tagħhom;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' Ottubru, 2013, li bih laqgħet it-talba provviżorjament, ordnat in-notifika lill-intimati b'għaxart ijiem għat-tweġiba u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tas-7 ta' Novembru, 2013;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-kumpanniji intimati fil-31 ta' Ottubru, 2013, li biha laqgħu għat-talba tar-rikorrenti billi qalu li ma jeżistux l-elementi mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat. Bdew biex jgħidu li l-intimata hija sid – ta' sehem indiviż ta' wieħed minn ħmistax-il ($^{1}/_{15}$) parti – flimkien mar-rikorrenti tal-art li biswitha qegħdin isiru x-xogħlijiet filwaqt li hija sidt l-art li fuqha qiegħed isir ix-xogħol mill-kumpannija l-oħra intimata. Wara li fissru x'inhu x-xogħol li sar u x'hemm x'isir, qalu li ma hemm l-ebda xogħol maħsub li jsir fl-art li għandhom minnha r-rikorrenti u t-titligħ mill-ġdid tal-ħajt diviżorju li twaqqa' m'huwiex ta' l-ebda ħsara għall-istess rikorrenti;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Novembru, 2013, li bih ħalliet ir-rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Tqis li r-rikorrenti jridu jżommu lill-intimati milli jissoktaw b'xogħlijiet ta' bini "fuq in-naħa ta' wara tal-fond magħruf bħala '*Savoy Hotel*' ";

Tqis li r-rikorrenti huma s-sidien, flimkien ma' oħrajn, tas-sit magħruf bħala '*Savoy Hotel*' li bħalissa jinsab mitluq u mhux użat;

Tqis li l-kumpannija intimata Dargens Development Limited għandha sehem mill-imsemmi sit '*Savoy Hotel*' bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tal-24 ta' Ġunju, 2004[1]. Hija wkoll sidt il-fond numru 448, ġja 440, Rue d'Argens, li jmiss mit-tramuntana mal-imsemmi sit, u dan skond kuntratt tad-9 ta' April, 2003[2];

Tqis li l-kumpannija intimata qiegħda tagħmel xogħol ta' żvilupp fl-art li hija tagħha, filwaqt li qabbdet lill-kumpannija l-oħra intimata bħala kuntrattur biex iwettaq l-imsemmi proġett;

Tqis li x-xogħol ta' tħammil tal-art tal-kumpannija intimata sar għall-ħabta ta' Marzu ta' din is-sena u l-intimata kienet avżat b'dan lir-rikorrenti. Talbithom ukoll jaraw jekk ridux jaħtru *surveyor* ieħor qabel ma jinħatt il-ħajt tas-sejjieħ li jifred l-art li fuqha kien sar it-tħammil mis-sit tas-'*Savoy Hotel*'[3];

Tqis li t-tħammil tas-sit tal-kumpannija intimata baqa' jsir sewwasew sa taħt is-sit tas-'*Savoy Hotel*', imma kien intemm qabel ma r-rikorrenti ressqu r-rikors;

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-

[1] Dok "D1", f'paġġ. 20 – 3 tal-atti
[2] Dok "D3", f'paġġ. 25 – 9 tal-atti
[3] Dok "D4", f'paġġ. 30 – 1 tal-atti
[4] Art. 873(1) tal-Kap 12

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[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 alternattivi. 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];

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 illi għalkemm dehrilha li kien meħtieġ li taħtar perit tekniku, minħabba li l-liġi timponi żmien ristrett ħafna dwar meta qorti trid taqta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni, il-fatt li l-imsemmi perit ma kienx f'qagħda li

---

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

jressaq il-fehmiet tiegħu fiż-żmien mogħti m'għandux iżomm lill-Qorti milli tgħaddi biex tipprovdi dwar it-talba għall-ħruġ tal-mandat;

Tqis li, għal dak li jirrigwarda l-jeddijiet mad-daqqa t'għajn tagħhom, ir-rikorrenti seħħilhom juru li sar xogħol ta' tqattigħ u skavar f'bogħod anqas mill-minimu maħsub fl-artikolu 439 tal-Kodiċi, iżda ma wrew bl-ebda mod x'jedd jista' għandhom biex iżżommu lill-intimati milli jkomplu jiżviluppaw is-sit;

Tqis li, safejn l-ilment tagħhom jirrigwarda t-tħammil f'bogħod anqas minn dak maħsub fl-artikolu 439 tal-kodiċi Ċivili, tali lment huwa mistħoqq bħala jedd *prima facie*;

Tqis min-naħa l-oħra li, mad-daqqa t'għajn, l-kumpannija intimata għandha l-jedd li tinqeda bil-ħajt li jifred ħwejjiġha mill-ġid tar-rikorrenti, u li r-rikorrenti ma jistgħux iċaħħdulha dan il-jedd, jekk kemm-il darba l-użu jsir fil-qies tiegħu[8] u ladarba l-liġi nnifisha tagħtih li jagħmel hekk[9];

Tqis ukoll li l-intimati m'huwa maħsub li jagħmlu l-ebda xogħol fuq is-sit li għandhom minnu r-rikorrenti. Kulma sar kien it-twaqqif ta' *tower crane* f'parti mill-imsemmi sit qrib is-sit fejn qiegħed isir l-iżvilupp. Dan il-fatt waħdu, madankollu, ma jnissilx il-ħtieġa tal-ħruġ tal-mandat, għaliex biex tagħmel tajjeb għal ħsarat jew dannu li setgħu ġarrbu r-rikorrenti minħabba f'hekk m'hemmx lok għall-ħruġ tal-Mandat ta' inibizzjoni, imma l-liġi tagħti rimedji oħrajn;

Tqis ukoll 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[10]. Fil-każ tal-lum ħareġ (u mhux kontestat) li l-għamil li r-rikorrent trid li din il-Qorti tordna li ma jsirx twettaq diġa' u dan ġara saħansitra qabel ma l-atti tar-Rikors twasslu

---

[8] P.A. **31.10.1964** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Blackman vs Crossey*** (Kollez. Vol: **XLVIII.ii.1254**)
[9] Art. 418(1) tal-Kap 16
[10] 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***

f'idejn l-intimati. Għalhekk, meta l-Qorti laqgħet it-talba b'mod provviżorju, l-att kien diġa' ntemm;

Tqis li kemm it-tneħħija tal-ħajt diviżorju, tal-ħajt li jagħti għal fuq Rue d'Argens u kif ukoll it-titligħ tat-*tower crane* seħħew qabel ma tressqet din il-proċedura, u għalhekk ma hemm xejn aktar x'tista' twaqqaf il-Qorti bil-ħruġ tal-Mandat mitlub;

Tqis li, minn kif inhi mfassla t-talba tar-rikorrenti, l-ħaġa waħdanija li l-Qorti tista' tipprovdi dwarha hija li ma jerġax jittella' l-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ siti. Iżda r-rikorrenti nfushom qegħdin jikkundizzjonaw it-talba tagħhom li jżommu x-xogħlijiet "sakemm huma (jiġifieri, l-intimati) ma jirripristinawx l-fond in kwestjoni għall-istat li kien qabel";

Tqis li b'Mandat ta' inibizzjoni l-parti intimata ma tistax ħlief titwaqqaf milli tagħmel jew tkompli tagħmel xi ħaġa: ma tistax tkun imġiegħla tagħmel xi ħaġa li tista' tammonta għal *specific performance*[11]. Talba bħal din ma ssibx postha fi proċedura għall-ħruġ ta' Mandat ta' inibizzjoni, li ma jistax ħlief jirrigwarda obbligazzjoni *di non fare*[12];

Tqis li, minn kif inhi mfassla t-talba tar-rikorrenti ma hemm xejn li jista' jwaqqaf lill-intimata Dargens Developments Limited ħlief li tinżamm milli tiżviluppa ħwejjiġha. Dan ma jagħtix jedd *prima facie* lir-rikorrenti;

Tqis li għalhekk ma jirriżultawx l-elementi meħtieġa biex il-Qorti tkun tista' tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat mitlub;

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

Tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat minnhom mitlub u dan għaliex ma jirriżultawx il-kundizzjonijiet mitluba mil-liġi għall-ħruġ tiegħu;

---

[11] Ara Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***
[12] P.A. **23.4.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Żerafa vs Buħaġiar*** (Kollez. Vol: **XLII.ii.983)**

Tirrevoka u tħassar id-degriet tagħha tal-21 ta’ Ottubru, 2013, *contrario imperio* safejn kienet laqgħet provviżorjament it-talba tar-rikorrent; u

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

Mogħti kameralment illum, 12 ta’ Novembru, 2013.

< Sentenza Finali >

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