Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 685/2013

JXG Limited (C 38816)

vs

Kent Selway u martu Carol Selway;
John Cauchi u martu Maryann Cauchi;
Robert Gauci;
Paul Swinburne sive Swinborne;
Joanna sive Jo Burton

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' JXG Limited, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Fit-13 ta' Marzu 2013, l-intimati tramite l-mandatarju taghhom Dr. Christopher Cilia talbu l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra s-socjeta' rikorrenti sabiex dina tigi inibita milli tkompli bl-izvilupp tal-arja sovrastanti il-Block

3, View Point Apartments, Triq is-Snajjin, il-Mellieha (Rikors Nru. 575/2013), liema rikors gie milqugh provvizorjament fit-13 ta’ Marzu 2013.

Permezz ta’ digriet moghti fis-27 ta’ Marzu 2013, il-Qorti cahdet it-talba tal-intimati.

Id-dritt spettanti lis-socjeta’ minni rapprezentanta ghall-izvilupp tal-imsemmija arja hu wiehed kontrattwali naxxenti minn diversi atti pubblici, kopja ta’ liema qeghdin jigu hawn annessi u mmarkati Dokumenti A, B, C u D rispettivament li gew stipulati mar-rikorrenti jew l-aventi kawza taghhom. L-istipuli fir-rigward huma cari u ma jaghtu lok ghall-ebda ekwivoku jew interpretazzjoni. Id-dicitura fir-rigward tal-imsemmija erba’ kuntratti hija simili u tinqara hekk “the owner of the roof (is-socjeta’ rikorrenti) reserves the ownership of the said roof area overlying the said block of apartments and the right to build further floor or floors of apartments should it obtain the necessary permits......................” jew kliem simili ghal dawn.

Is-socjeta’ rikorrenti ottjeniet il-permessi kollha relattivi minghand l-awtoritajiet kompetenti qabel ma intraprendiet ix-xoghol ta’ kostruzzjoni – dana gie ammess mill-intimati stess fir-rikors ghall-hrug tal-Mandat.

Jirrizulta minn dak illi gie fuq espost fil-paragrafi 3 u 4 illi l-intimati kienu konxji kemm mid-dritt kompetenti lir-rikorrenti illi tizviluppa l-bejt (stipuli kontrattwali) kif ukoll illi kellha l-permessi relattivi biex taghmel dana.

L-Artikolu 873 (“) tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta) jiddisponi hekk:

“*Il-Qorti ma gahndhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak li r-rikorrent prima facie jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.*”

Kif jirrizulta minn din id-dispozizzjoni kif ukoll minn gurisprudenza konstanti:

“Ir-rikorrent fil-hrug ta’ mandat jehtieg li jipprova li jezistu zewg elementi ghall-hrug tal-istess mandat kawtelatorju u cioe (i) li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet li qed jippretendi; u (ii) li r-rikorrent ikun jidher li ghandu (prima facie) dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi” – “Michael Debono et vs Joseph Zammit et” (PA 1289/07 RCP, deciza 30/06/2010).

Dawn iz-zewg elementi kienu karenti fit-talba tal-intimati ghall-hrug tal-Mandat.

Ghall-ahjar istruzzjoni tal-Qorti, ir-rikorrent jispjega illi l-Mandat ta’ Inibizzjoni pprezentat mill-intimati kien l-ahhar fost sensiela ta’ azzjonijiet da parte taghhom diretti kontra s-socjeta’ rikorrenti biex ma tezercitax id-dritt legittimu taghha li tizviluppa l-arja proprjeta’ taghha.

It-talba ghall-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni tal-intimati saret b’malizzja, hi frivola u vessatorja.

Bejn it-13 ta’ Marzu 2013 (data tal-ewwel digriet) u s-27 ta’ Marzu 2013 (data tad-digriet finali), is-socjeta’ rikorrenti ma setghetx tkompli bix-xoghol ta’ kostruzzjoni u bhala rizultat kif sejjer jigi pruvat fit-trattazzjoni tar-rikors soffriet danni ammontanti ghal ghaxart elef ewro (€10,000) li ghalihom huma unikament responsabbli l-intimati.

Talbu l-intimati jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

Tiddeciedi u tiddikjara illi bl-ghemil taghhom, l-intimati kkagunaw danni lis-socjeta’ rikorrenti;

Tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimati huma unikament responsabbli ghad-danni kollha sofferti mis-socjeta’ rikorrenti;

Jigu l-intimati kkundannati jhallsu solidalment bejniethom lis-socjeta’ rikorrenti, is-somma ta’ ghaxart elef ewro (€10,000).

Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimati ngunti minn issa biex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati Kent u Carol Selway, John u Maryann Cauchi, Paul Swinburne u Joanna sive Jo Burton, li in forza taghha gie eccepit illi:

Preliminarjament, l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti *ratione valoris* a tenur tal-artikolu 47(1) maghdud mal-artikolu 748(a) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) stante illi s-socjeta' rikorrenti qed titlob il-hlas ta' somma determinata – ghaxart elef ewro (€10,000) – illi kjarament taqa' fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati (Malta) u mhux ta' din l-Onorabbli Qorti. Ghaldaqstant, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tisma' u tiddeciedi din il-kawza ghaliex ma taqax fil-kompetenza taghha u t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti b'hekk ghandhom jigu sommarjament respinti bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' rikorrenti.

Sussidjarjament u assolutament minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti mhux biss huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk ghandhom jigu michuda bl-ispejjez izda huma addirittura frivoli u vessatorji ghaliex huwa principju bil-wisq rassodat fil-gurisprudenza taghna li kull cittadin ghandu d-dritt li jiehu dawk l-azzjonijiet gudizzjarji mehtiega sabiex jipprotegi u jissalvagwardja d-drittijiet u l-interessi tieghu minghajr b'daqshekk ma jkun assoggettat ghall-kawza ghad-danni mill-parti l-ohra f'kaz li l-Qorti ma taghtix decizjoni favorevoli ghalih. Dan il-principju huwa fundamentali f'kull demokrazija, jifforma parti mid-drittijiet fundamentali tal-bniedem u huwa essenzjali ghar-*rule of law*, u l-unika eccezzjoni li tezisti hija meta jigi ppruvat li l-azzjoni gudizzjarja tkun saret mhux verament biex thares id-drittijiet u l-interessi ta' min ikun esperiha izda malizzjozament biex taghmel hsara u tikkawza danni lill-parti li kontra taghha, tali azzjoni tkun giet intavolata.

Certament, fil-kaz odjern huwa bil-wisq car u manifest illi r-rispondenti kienu pprezentaw ir-rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni mhux malizzjozamenty jew biex jaghmlu hsara lis-socjeta' rikorrenti izda unikament fi sforz biex jippruvaw iharsu, jipprotegu u jissalvagwardjaw id-drittijiet u l-interessi taghhom. Ghaldaqstant, is-socjeta' rikorrenti m'ghandha assolutament ebda dritt li titlob ir-risarciment ta' danni minghand ir-rispondenti.

Oltre dan ghandu jigi rilevat – u dan kollu qed jigi eccepit in linea sussidjarja u assolutament minghajr ebda pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni preliminari tal-inkompetenza *ratione valoris* – illi fil-maggor parti tal-kuntratti ta' bejgh u trasferiment li permezz taghhom is-socjeta' rikorrenti bieghet l-appartament in kwistjoni lir-rispondenti jew lill-ante kawza taghhom, l-istess socjeta' rikorrenti, filwaqt li huwa minnu li zammet l-arja u rriservat id-dritt li tizviluppaha u li testendi l-partijiet komuni, naqset milli zzomm ukoll id-dritt li tiftah twieqi u galleriji u tikkrea servitujiet godda fuq il-proprjetajiet tar-rispndenti jew tal-ante kawza taghhom u ghalhekk ir-rispondenti kellha aspettazzjoni legittima li r-rikors taghhom ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni *de quo agitur* jigi milqugh, u cioe' kellhom il-*probabilis causa litigandi* sufficcjenti li tintitolahom li jipprezentaw ir-rikors ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni minghajr ma b'daqshekk jirrendu ruhhom passibbli ghall-hlas ta' danni lis-socjeta' rikorrenti semplicement ghaliex jezercitaw id-drittijiet legali u legittimi taghhom.

Fir-rikors li kien gie minnhom ipprezentat ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet "Dr. Christopher Cilia LL.D. nomine vs JXG Limited" (Rikors Numru 575/2013), ir-rispondenti odjerni kienu ppremettew is-segwenti:

"Illi skont il-pjanti approvati tal-permessi mahruga mill-awtoritajiet kompetenti, is-socjeta' intimata sejra tiftah twieqi, aperturi u gallerija ghal fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti u b'hekk tohloq piz gdid fuq il-proprjetajiet tal-istess rikorrenti meta s-socjeta' intimata m'gahndha

assolutament l-ebda dritt li taghmel dan la bis-sahha tal-ligi u lanqas kuntrattwalment.”

A bazi ta’ din il-premessa, ir-rispondenti odjerni kellhom aspettattiva legittima li r-rikors taghhom jigi milqugh u dan anke fid-dawl tal-gurisprudenza anke ricenti tal-qrati taghna fosthom is-sentenza fl-ismijiet “Josephine Gerada et vs Alphone Sant et” (Qorti tal-Appell, Sede Superjuri – 25 ta’ Marzu, 2011) li fiha gie enuncjat kif gej: “*Kif kienet osservat din il-Qorti fil-kawza “Gauci vs Saliba” deciza fl-1 ta’ Awwissu 1966, il-fatt li sid ta’ fond mal-bejt ghandu d-dritt li jizviluppa l-arja tal-bejt ma jfissirx li ghandu d-dritt ukoll jiftah twieqi ghal gol-bitha tal-fond sottostanti. L-izvilupp xorta jista’ jsir, b’dan li l-izviluppatur, jekk irid jiftah twieqi, irid jigbed il-bini tieghu lura biex izomm id-distanza li trid il-ligi bejn it-twieqi u l-linja divizorja.*”

Inoltre, is-socjeta’ rikorrenti ma soffriet ebda danni li tista’ tirreklama.

It-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta’ Dicembru 2013, fejn il-partijiet qablu li t-twegiba kienet saret fuori termine ghall-intimati Swinburne u Burton. Ghalhekk din baqghet tajba biss ghall-intimati Selway u Cauchi.

Semghet lid-difensuri jitrattaw l-ewwel eccezzjoni.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza fuq din l-ewwel eccezzjoni.

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din l-eccezzjoni, l-intimati jsostnu li din il-Qorti m’ghandhiex tisma’ u tiddeciedi l-kawza ghaliex din ghandha valur determinat ta’ €10,000, moghti mill-istess rikorrenti, u ghalhekk taqa’ fil-kompetenza tal-Qorti tal-Magistrati.

Dawn il-Qrati jirritjenu illi:

"*Huwa pacifikament assodat illi l-eccezzjoni tal-kompetenza "ratione materiae" jew "ratione valoris" hi ta' ordni pubbliku (Kollezz,* ***Vol. XXIX pII p468; Vol XLI pI p382****). Jinghad infatti illi tali eccezzjoni hi sollevabbli "ex officio" meta ghar-raguni ta' materja l-kawza ma tkunx ta' kompetenza jew gurisdizzjoni tal-Qorti (****Vol XXXIX pII p617****) u inoltre, l-inkompetenza lanqas tista' titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet ("****Patrick Grixti Soler vs Vincent Sultana****", Appell, 27 ta' Marzu 1981).*"

Huwa ritenut inoltre illi, minkejja li, "*huwa l-att kif intavolat, it-talbiet u l-premessi tieghu li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti ghandha tezercita l-gurisdizzjoni taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha*" ("**Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et**", deciza mill-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997), "*ghall-fini tad-determinazzjoni tal-kompetenza tal-Qorti, ghandu jittiehed kont mhux biss tat-talbiet attrici imma wkoll tal-eccezzjonijiet tal-konvenut.*"

Il-Qorti tirreferi wkoll ghall-kawza "Zammit vs Ellul" (Appell Inferjuri – 31 ta' Lulju 1996). Il-Qorti qieset il-fattispecie ta' dan il-kaz u tasal ghad-determinazzjoni illi minkejja li l-istess rikorrenti jpoggu valur ta' €10,000 fuq it-talba taghhom, dan ma jnaqqas xejn min-natura tal-indagini li jehtieg li ssir minn din il-Qorti. Din tinkludi essenzjalment skrutinju tac-cirkostanzi madwar mandat ta' inibizzjoni li huwa fil-kompetenza ta' din il-Qorti, u, konsegwentement id-determinazzjoni ta' malizzja jew vessatorjeta' fit-talba ghall-hrug tieghu, li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti, taqa' kjarament fil-kompetenza ta' din il-Qorti.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimati.

L-ispejjez jibqghu riservati ghall-gudizzju finali.

IMHALLEF

DEP/REG

< Sentenza Finali >

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