MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-2 ta' April, 2014

Mandat Numru. 351/2014/1

Maria Carmela **SCERRI**, Joseph Xerri, Victoria Xerri, Paul u Isabel konjuġi Sant, Godfrey u Marianne Gauċi u Victoria Falzon

vs

Peter Paul **MUSCAT**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-3 ta’ Marzu, 2014, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrenti talbu li l-Qorti żżomm lill-intimat milli “jkompli jew jinkariga lil min ikompli kwalsijasi xogħol ta’ kostruzzjoni fil-fond 24, Triq il-Plajja tal-Bornor, San Pawl il-Baħar” u dan għaliex waqt ix-xogħol ta’ bini li l-intimat qiegħed itella’ fuq is-sit imsemmi, fetaħ aperturi li ma jħarsux il-bogħod li l-liġi titlob li jinżamm fl-artikolu 443(1) tal-Kodiċi Ċivili;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta’ Marzu, 2014, li bih laqgħet it-talba b’mod provviżorju għall-finijiet tal-artikolu 875(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta, ordnat in-notifika lill-intimat b’sebat (7) ijiem għat-Tweġiba, u qiegħdet ir-Rikors għas-smigħ tas-27 ta’ Marzu, 2014;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat fl-10 ta’ Marzu, 2014, li biha laqa’ għat-talba tar-rikorrenti billi qal li l-mandat ma għandux jinħareġ. Beda biex jgħid li l-artikolu 443(1) tal-Kodiċi Ċivili mhux dispożizzjoni ta’ ordni pubbliku u għalhekk il-partijiet jistgħu bil-kunsens tagħhom jidderogaw minn dak li l-istess artikolu jistabilixxi. Jgħid li r-rikorrenti, jew min minnhom, diġa’ wrew li ma kinux jopponu għal dak li għamel u dan bil-kunsens presunt tagħhom. Jgħid li dan il-kunsens taċitu joħroġ mill-fatt li waqt li kien qiegħed jittella’ l-bini rikorrenti kienu jafu x’qed isir u ma ressqu l-ebda lment; bil-fatt li sa mill-istadju tal-applikazzjoni tal-permessi, kien intwera biċ-ċar x’kien maħsub li jsir; u, fuq kollox, billi f’applikazzjoni li l-istess rikorrenti ressqu biex jiżviluppaw sit li jinsab imiss ma’ dak tiegħu, huma diġa’ wrew li lanqas huma stess ma kienu se’ jżommu l-bogħod mitlub fil-liġi;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet u ħadet qies tal-provi dokumentali mressqa minnhom;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti tar-Rikors;

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta' Marzu, 2014, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Illi tqis li r-rikorrenti qegħdin jilmintaw li, bil-mod kif l-intimat bena s-sit tiegħu (u għadu għaddej fl-istess proġett) se jkun hemm ksur fid-dieher tal-artikolu 443(1) tal-Kodiċi Ċivili billi aperturi jew terrazzini li jagħmlu mill-binja l-ġdida li hu qiegħed itella' jaslu sa qrib ħafna l-art tagħhom u jittawlu għal fuqha;

Tqis li l-intimat qiegħed jgħid li t-talba għall-ħruġ tal-Mandat ma jmisshiex tintlaqa' għaliex kull xogħol li sar kien bla ħabi u skond il-permessi maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti. Fuq kollox, jisħaq li r-rikorrenti taw il-kunsens taċitu tagħhom għal dak li sar, kemm għaliex fiż-żmien kollu li l-proġett kien ilu għaddej ħadd minnhom ma kien qallu xejn kontra dak li kien qed isir, u kif ukoll minħabba l-fatt li, f'talba li l-istess rikorrenti ressqu biex jiżviluppaw sit li jmiss ma' tiegħu, kienu ressqu pjanti li juru li fil-bini maħsub ma kienx sejjer jinżamm il-bogħod imsemmi fl-istess artikolu 443(1) tal-Kodiċi Ċivili li fuqu qegħdin jibnu t-talba tagħhom għall-ħruġ tal-Mandat. Huwa jgħid ukoll li fl-istess triq hemm bosta bini ieħor li segwa l-istess xejra ta' ftuħ ta' aperturi li ma jżommux mal-imsemmi bogħod bejn ġid ta' wieħed u ġid tal-oħrajn;

Tqis li r-rikorrenti huma s-sidien ta' post li jġib l-isem ta' "*Rożina*", f'numri 25 u 26, Triq il-Plajja tal-Bornor, f'Buġiba, limiti ta' San Pawl il-Baħar;

Tqis li l-intimat qiegħed jiżviluppa sit li jmiss mal-imsemmi post tar-rikorrenti, liema sit għandu faċċata kemm fuq l-imsemmija triq u kif ukoll, minn ġenb minnhom, fuq Triq San Xmun, b'mod li jiġi wara l-post tar-rikorrenti. L-iżvilupp propost mill-intimat iġib l-isem "*Tronpet Flats*", bil-faċċata ewlenija f'numru 24, Triq Plajjet Bognor;

Tqis li, wara li nħareġ il-permess oriġinali għall-iżvilupp fl-2009, l-intimat talab awtorizzazzjoni għal bidliet fl-imsemmi permess maħruġ u fit-30 ta' Lulju, 2013, din it-talba ntlaqgħet[1];

---
[1] Ara Dok "PPM1", f'paġġ. 13 – 4 tal-atti

Tqis li l-intimat beda x-xogħolijiet fuq l-imsemmi proġett tiegħu fit-tieni nofs tal-2013[2];

Tqis li fil-bidu tal-2014, r-rikorrenti qabbdu perit biex jara x'xogħol kien qed isir u, fl-ewwel jiem ta' Frar ħarġilhom rapport biex jiġbed l-attenzjoni li wħud mill-aperturi li l-intimat fetaħ fuq il-bitħa ta' wara u fil-wisgħa tal-faċċata ma kenux jirrispettaw il-bogħod stabilit mil-liġi[3]. Biex wettaq dan l-istħarriġ, huwa ġibed ukoll ritratti li juru f'liema stat kien jinsab il-bini tal-proġett sa dak inhar[4];

Tqis li għalkemm ir-rikorrenti qabbdu lill-perit u nħareġ rapport minn taħt idejh fi Frar tal-2014, kien biss f'Marzu ta' din is-sena li r-rikorrenti talbu l-ħruġ tal-Mandat. Sa dak inhar, x-xogħol kien għaddej b'ritmu mħaffef u regolari[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

[2] Xhieda tal-intimat 27.3.2014, f'paġ. 36 tal-atti
[3] Dok "B", f'paġ. 5 tal-atti
[4] Xhieda tal-A.I.Ċ. Martin Farruġia 27.3.2014, f'paġ. 30 tal-atti
[5] Xhieda tar-rikorrent Paul Sant 27.3.2014, f'paġġ. 39 u 40 tal-atti
[6] Art. 873(1) tal-Kap 12

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 mhuwiex 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' 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. 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, għal dak li jirrigwarda l-jeddijiet mad-daqqa t'għajn tagħhom, ir-rikorrenti seħħilhom juru li sar xogħol ta' bini f'bogħod anqas mill-minimu maħsub fl-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili, u li dan jidher sewwa mill-provi dokumentali mressqa mir-rikorrenti;

---

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

Tqis li l-intimat jgħid li dak li jilmintaw minnu r-rikorrenti jinsab f'għadd ta' postijiet oħrajn fl-istess triq, uħud minnhom imissu saħansitra mal-istess ġid tar-rikorrenti mill-ġenb l-ieħor. Il-Qorti ma tqisx dan l-argument bħala wieħed tajjeb: x'seta' għamel ħaddieħor hu u jtella' l-bini tiegħu ma jirriflettix tabilfors fuq il-jeddijiet tar-rikorrenti fuq ħwejjiġhom. Min-naħa l-oħra, l-perit imqabbad mir-rikorrenti ċaħad l-allegazzjoni tal-intimat li r-rikorrenti nfushom fi ħsiebhom jibnu bi ksur tal-imsemmi artikolu tal-liġi meta se' jtellgħu l-binja tagħhom;

Tqis li, safejn l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda t-tħammil f'bogħod anqas minn dak maħsub fl-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili, tali lment huwa mistħoqq bħala jedd *prima facie*;

Tqis, iżda, 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-rikorrenti jridu li din il-Qorti tordna li ma jsirx twettaq diġa' u dan ġara saħansitra qabel ma nfetħet din il-proċedura u qabel ma l-atti tar-Rikors twasslu f'idejn l-intimat. Għalhekk, meta l-Qorti laqgħet it-talba b'mod provviżorju, l-att kien diġa' ntemm. Dan il-fatt sar magħruf waqt is-smigħ tar-Rikors;

Tqis ukoll li huwa stabilit li l-Mandat ta' Inibizzjoni ma jistax ħlief jirrigwarda obbligazzjoni "*di non fare*"[11], u ma jistax iservi biex iġiegħel lill-parti intimata biex tagħmel xi ħaġa biex tirrimedja għal xi ħaġa li diġa wettqet. Dwar dan, il-parti rikorrenti tista' ddur għar-rimedji l-oħrajn li l-liġi tagħtiha, f'dak li għandu x'jaqsam ma' nuqqas ta' twettiq ta' obbligazzjoni. Minbarra dan, il-Qorti tqis talba bħal din bħala waħda li

[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***
[11] P.A. **23.4.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Żerafa vs Buħaġiar*** (Kollez. Vol: **XLII.ii.983)**

tagħti lok għal *specific performance*[12], li wkoll imur lil hinn minn dak li jgħid l-artikolu 873 tal-Kap 12;

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

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;

Tirrevoka u tħassar id-degriet tagħha tat-3 ta' Marzu, 2014, *contrario imperio* safejn kienet laqgħet provviżorjament it-talba tar-rikorrenti; u

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

< Sentenza Finali >

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

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