MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-8 ta' April, 2014

Mandat Numru. 400/2014/1

Mark A. **SAMMUT**

vs

Albert **XUEREB** u s-soċjeta' AL Investments Limited (C – 7715)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-12 ta’ Marzu, 2014, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrent talab li l-Qorti żżomm lill-intimati milli, b’kull mod li jkun jew billi jqabbdu lil ħaddieħor, “jiżviluppaw l-arja li l-użu tagħha huwa konċess b’mod esklussiv lir-rikorrent f’*penthouse*” li jagħmel mill-binja ta’ appartamenti bl-isem “*Medina Court*”, fi Triq il-Qoton, Naxxar;

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta’ Marzu, 2014, li bih laqgħet it-talba provviżorjament għall-finijiet tal-artikolu 875(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta, ordnat in-notifika lill-intimati b’għaxart (10) ijiem żmien għat-Tweġiba, u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tat-3 ta’ April, 2014;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati fit-18 ta’ Marzu, 2014, li biha laqgħu għat-talba tar-rikorrent billi qalu li l-Mandat ma jistax jinħareġ għaliex dak li r-rikorrent ma għandu l-ebda jedd mad-daqqa t’għajn x’iħares bi ħruġ ta’ Mandat bħal dak. Huma jisħqu li saħansitra fl-istess kuntratt li bih ir-rikorrent kiseb l-appartament tiegħu, kien aċċetta r-riżerva magħmula mill-bejjiegħ (l-intimata AL Investments Limited) li jista’ jibni l-arja tal-bejt b’sulari oħrajn skond kemm tagħti l-liġi, imbasta b’hekk ma jnaqqasx mill-jeddijiet tax-xerrej fuq il-kuntratt. Jgħidu wkoll li lanqas hemm il-ħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat minħabba li r-rikorrent ma huwiex se’ jġarrab l-ebda preġudizzju jew ħsara li ma tissewwiex ladarba l-ebda wieħed mill-intimati għadu mqar ressaq talba mal-awtoritajiet għall-iżvilupp li r-rikorrent qiegħed jitlob li jinżamm milli jseħħ, u jista’ dejjem, f’kull każ, iressaq proċeduri ’l quddiem għat-tneħħija ta’ dak kollu li jkun inbena bi ksur tal-jeddijiet tiegħu;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta’ April, 2014, li bih ħalliet il-każ għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Tqis li r-rikorrent irid iżomm lill-intimati milli b’xi mod jiżviluppaw l-arja ta’ blokka ta’ appartamenti bl-isem ta’ “*Medina Court*”, fi Triq il-Qoton, Naxxar, safejn dan l-iżvilupp ikun jikkonsisti minn titligħ ta’ *penthouse*. Huwa jgħid li jekk kemm-il darba ssir dik l-għamla ta’ żvilupp, jonqoslu l-aċċess u l-jeddijiet li huwa jgawdi minn biċċa diviża tal-bejt tal-blokka kif mogħtija lilu mill-kuntratt li bih kiseb l-appartament tiegħu;

Tqis li r-rikorrent huwa sid l-appartament numru tnejn (2) mill-imsemmija blokka, liema appartament hu kien kiseb mingħand il-kumpannija intimata b’kuntratt tal-10 ta’ Ottubru, 2002[1]. Fost il-kundizzjonijiet miftehma kien hemm dik li tagħtih l-użu esklussiv ta’ parti maqsuma mill-bejt tal-blokka;

Tqis li sallum, ma għadha saret l-ebda talba mill-intimati għall-ħruġ ta’ permess għal żvilupp;

Tqis li l-għan ta’ talba għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tkun li tista’ tkun ta’ ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat[2];

[1] Dok “A”, f’paġġ. 25 sa 31 tal-proċess
[2] Art. 873(1) tal-Kap 12

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[3]. 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[4];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[5]. 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;

---

[3] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[4] Art. 875(3) tal-Kap 12
[5] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

Tqis li, kif sewwa irrilevaw l-intimati, fil-kuntratt li bih ir-rikorrent kiseb l-appartament tiegħu, il-bejjiegħ kienet irriżervat il-jedd li tibni sular/sulari oħrajn fl-arja tal-bejt. Ir-rikorrent ma jiċħadx dan, u jgħid li hu ma jopponix għal żvilupp li jkun jaqbel mal-kejl u s-sura tal-appartamenti li diġa' jeżistu fil-blokka. Kif fisser b'enfasi l-għaref difensur tiegħu waqt it-trattazzjoni tal-każ, huwa jopponi biss għal żvilupp li jkun jikkonsisti f'*penthouse* (u huwa f'dan is-sens speċifiku li qiegħed jitlob il-ħruġ tal-Mandat), għaliex b'dan il-mod il-jedd ta' użu li huwa jgawdi se' jkun tabilfors milqut ħażin;

Tqis li, għal dak li jirrigwarda l-jedd mad-daqqa t'għajn il-Qorti ssib li huwa minnu li jekk kemm-il darba l-iżvilupp kellu jikkonsisti f'titligħ ta' *penthouse* il-jeddijiet li jgawdi r-rikorrent bħalissa fuq l-arja maqsuma tal-bejt jintlaqtu b'mod negattiv. Dan għaliex huwa magħruf li ma jista' jsir l-ebda aċċess jew użu fuq bejt ta' *penthouse* jekk mhux għal raġunijiet limitati ħafna ta' manutenzjoni jew stallazzjoni ta' tagħmir;

Tqis għalhekk, li dan l-element jirriżulta jekk kemm-il darba jsir mill-intimati, jew min minnhom, żvilupp bħal dak;

Tqis ukoll li, dwar il-ħtieġa li jinħareġ il-Mandat, tali element jintrabat sewwa ma' l-fatt jekk il-ħsara li minnha l-parti rikorrent jilminta tistax tkun waħda li ma tistax tissewwa mod ieħor. Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu[6], jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, fil-każ tal-lum, ma jidhirx li l-intimati tabilħaqq kisbu jew tabilħaqq talbu li jagħmlu żvilupp konsistenti f'*penthouse* fl-imsemmija arja. L-istess rikors promotur jgħid li l-intimati "fl-aħħar jiem indikaw" li xtaqu jagħmlu żvilupp bħal dak;

---

[6] P.A. AM **2.1.1993** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe***

Tqis li hawnhekk tqum il-kwestjoni tal-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat fuq sitwazzjoni li għadha ipotetika u għalhekk jekk it-talba tressqitx qabel waqtha;

Tqis li fil-każ ta' Mandat ta' Inibizzjoni il-ħtieġa li jinħareġ Mandat bħal dak tkun trid tqum qabel ma l-ħaġa li wieħed irid iżomm milli ssir tkun fil-fatt saret. Kemm hu hekk, talba għall-ħruġ ta' Mandat ma tistax tintlaqa' wara li l-ħaġa tkun saret. Jidher li ċ-ċirkostanza dwar jekk talba tkunx saret f'waqtha trid titqies dejjem minn każ għal każ. U jekk tintlaqa' jaqa' fuq il-parti rikorrenti li tara li ssegwi l-ħruġ tal-Mandat b'azzjoni fiż-żmien li tagħti l-liġi b'ħarsien tal-pretensjoni tad-dritt milqut u mhux biex jintalab sempliċiment li l-effetti tal-mandat jittennew għal dejjem;

Tqis li, f'dan il-każ, u wara l-preċiżazzjonijiet magħmulin mill-għaref difensur tar-rikorrent, kif fuq ingħad, il-Qorti ssib li jeżisti wkoll dan l-element tal-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat limitatament għall-każ fejn l-iżvilupp li sejrin jew fi ħsiebhom jagħmlu l-intimati jkun jikkonsisti f'titligħ ta' *penthouse* li jkun jolqot direttament l-arja maqsuma tal-bejt li fuqha r-rikorrent igawdi l-jedd esklussiv tal-użu;

Tqis għalhekk li r-rikorrent seħħlu juri tajjeb biżżejjed 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-rikorrent iressaq il-kawża bil-pretensjonijiet dwar il-jedd imħares b’dan il-Mandat fi żmien għoxrin (20) jum minn dak inhar li jingħata l-avviż imsemmi fl-artikolu 834(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta.

< Sentenza Finali >

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