QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Gimgha 24 ta` Gunju 2016

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 796/2016 JZM fl-ismijiet :

Karkanja Developments Limited (C34155)

kontra

Emanuel Galea, fil-kummerc, iben il-mejtin Paul Galea u Mary nee` Borg, imwieled Msida, Malta, fit-tlieta (3) ta` Dicembru 1950 u residenti San Pawl tat-Targa, Naxxar, Malta, detentur tal-karta tal-identita` numru 21951(M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Ir-rikorrenti pprezentat rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni ("il-Mandat") fis-26 ta` Mejju 2016.

Mar-rikors, kienu prezentati dokumenti.

Fis-26 ta` Mejju 2016, il-Qorti tat digriet fejn, wara li laqghet provizorjament it-talba ghall-hrug tal-Mandat, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimat, taghtu ghaxart (10) ijiem zmien biex iwiegeb bil-miktub, u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghad-9 ta` Gunju 2016 fl-10.00 a.m.

L-intimat kien notifikat fis-26 ta` Mejju 2016.

Fil-31 ta` Mejju 2016, l-intimat ipprezenta risposta bil-miktub.

Ir-rikors kien ittrattat fl-udjenza tad-9 ta` Gunju 2016 u thalla sabiex il-Qorti taghti provvediment kamerali.

Dan huwa l-provvediment.

II. It-talba

Ghar-ragunijiet li kienu specifikati fir-rikors, ir-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tordna l-hrug ta` l-Mandat kontra l-intimat sabiex dan jinzamm :-

personalment jew permezz ta` terzi milli jbiegh jew b`xi mod iehor jittrasferixxi, jaljena taht kwalsiasi titolu, jikkostitwixxi privileggi, jipoteka jew jersaq ghal weghda ta` bejgh u/jew kuntratt kwalsiasi, jew b`xi mod iehor jaggrava jew ixekkel bil-kostituzzjoni ta` drittijiet reali jew personali is-sit bil-kejl globali ta` cirka sitt mitt metru kwadri (600 m.k.) konfinanti fl-intier mill-punent ma` Triq Mikiel Anton Vassalli u cioe` Regional Road, mil-lvant in parti ma` beni ta` terzi u in parti ma` Triq Johnny Catania u mit-tramuntana ma` beni tal-Knisja jew Centru Parrokkjali Familja Mqaddsa jew irjieh aktar korretti li jinkludi wkoll : (a) hames (5)garaxxijiet fi Triq John Catania maghrufa bhala D`Argens Junction, Msida, Malta, kontigwi ma` xulxin bi dhul komuni minn drive-in u b`bitha interna komuni, accessibbli minn Triq John Catania u li jinsabu fuq il-lemin inti u diehel mid-drive-in li taghti ghal Triq John Catania, bla numru ufficjali, enumerati min-numru sitta (6) san-numru ghaxra (10) inklusivament bl-arga libera taghhom konfinanti flimkien min-nofsinhar mad-drive-in komuni, punent ma` Triq Mikiel Anton Vassalli (Regional Road) u mil-lvant mas-sit indikat aktar `l isfel fir-rikors ; (b) kif ukoll is-sit

ghal garaxx iehor markat bin-numru tnax (12) tal-kejl dan is-sit ta` cirka erbghin metru kwadri (40 m.k.) u bil-kejl kollu li fih bl-arja libera tieghu kif ukoll l-arja sovrastanti l-garaxx numru hdax (11) konfinanti mil-lvant ma` Triq John Catania, tramuntana mal-Knisja u nofsinhar ma` sit li ghandu jservi bhala entratura ghall-izvilupp u l-kaxxa tat-tarag li jappartjenu fl-intier lill-intimat bil-komunjoni tad-drive-in, il-bitha interna u tal-entratura li hija proposta li sservi bhala entratura ghall-izvilupp sovrastanti l-arja tal-garaxxijiet flimkien ma` Paul Galea u Helen Galea.

III. Il-posizzjoni tal-intimat

L-intimat cahad li r-rikorrenti ghandha jedd li titlob il-hrug tal-Mandat ghar-ragunijiet li specifika fir-risposta li pprezenta.

IV. Il-kwistjoni

Sintetikament il-kwistjoni bejn il-partijiet hija din. Min-naha l-wahda, ir-rikorrenti tikkontendi li bejn il-partijiet hemm fis-sehh konvenju li permezz tieghu l-intimat obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lir-rikorrenti l-propjeta` in kwistjoni. Tikkontendi li l-weghda ta` bejgh ghadha fis-sehh ghaliex wara li l-intimat irrifjuta li jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh hija pprezentat ittra ufficjali kif irid l-Art 1357 tal-Kap 16, segwita fit-terminu prefiss mil-ligi bil-prezentata ta` rikors guramentat, kontestwalment mar-rikors tal-lum, fejn talbet it-twettieq tal-weghda tal-bejgh. Min-naha l-ohra, l-intimat isostni li l-konvenju m`ghadux jikkostitwixxi rabta fil-konfront tieghu ghaliex ir-rikorrenti ma osservatx il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju. Ghalhekk, skont ir-rikorrenti, ladarba m`ghadx hemm rabta, ghaliex il-konvenju m`ghadux fis-sehh minhabba l-inadempjenzi taghha, ir-rikorrenti ma tistax tippretendi li ghandha jedd titlob it-twettieq ta` konvenju.

V. Dritt

Id-disposizzjoni li tirregola procediment tax-xorta tal-lum hija l-**<u>Art 873 tal-Kap 12</u>**. L-artikolu huwa kompost minn erba` subincizi. Dawk rilevanti ghall-kaz tal-lum huma l-ewwel tnejn. Ighidu hekk :-

(1) L-iskop tal-mandat ta` inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tkun li tista` tkun ta` pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

(2) Il-qorti m`ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Minn analizi tas-subincizi (1) u (2) tal-Art 873 tal-Kap 12, wiehed isib illi l-Qorti hija prekluza milli ("***m`ghandhiex***") tordna l-hrug tal-Mandat, sakemm ma jirrikorrux dawn ir-rekwiziti :-

i) Illi l-Mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrenti ;
ii) Illi jidher sal-livell ta` *prima facie* li r-rikorrenti ghandha dawk il-jeddijiet ;
iii) Illi bil-fatt illi ma jkunx ordnat il-hrug tal-Mandat, il-pregudizzju li garrab ir-rikorrenti jkun irrimedjabbli.

Billi fil-procedura tal-lum, it-talba ghall-hrug tal-Mandat tittratta dwar propjeta` mmobbli, tkun necessarja l-applikazzjoni tal-**Art 874(2) tal-Kap 12**, fil-kaz li t-talba tkun milqugha.

VI. Gurisprudenza

Il-Qorti sejra taghmel riferenza ghal principji li hargu mill-gurisprudenza tal-qrati taghna dwar kif ghandhom jitqiesu r-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat :-

1) Dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, fis-sentenza taghha tal-14 ta` Lulju 1988 fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`** (Kollez. Vol. LXXII.II.290) il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

... huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru `prima facie`, ma` l-ewwel daqqa t`ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.

2) L-elementi li jwasslu ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi **mhux** alternattivi. Li allura jfisser illi jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti **hija obbligata** tichad it-talba ghall-hrug ta` l-Mandat.

3) Il-procedura tal-Mandat hija eccezzjonali u straordinarja ("**Xuereb noe vs Hili noe**" : Qorti tal-Kummerc : 22 ta` Settembru 1994).

4) Il-procedura tal-lum hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Huwa propju ghalhekk li l-ligi stabbiliet zminijiet qosra u precizi li fihom it-talba ghall-hrug ta` l-Mandat ghandha jew tintlaqa` jew tigi michuda. Mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem din il-Qorti, fi procediment bhal dak tal-lum, kull ma ghandu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar il-jedd. Dan ifisser illi l-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug ta` l-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud, allura l-jedd pretiz ma jezistix. Unikament ghall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta` din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Hadd mill-partijiet ma jista` jew m`ghandu jippretendi li bil-metodu sommarju ghandha tkun propju din il-Qorti li tiddeciedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-procedura specjali u partikolari tal-Mandat ta` Inibizzjoni. Il-mansjoni ta` din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv Mandat ta` Inibizzjoni.

VII. <u>Risultanzi</u>

1) ***<u>Il-jedd prima facie tar-rikorrenti</u>***

Kuntrarjament ghal dak illi sostna l-intimat, ir-rikorrenti ghandha jedd *prima facie* sabiex titlob il-hrug tal-Mandat. Dan il-jedd jirrizulta anke *prima facie* mill-konvenju tas-16 ta` Mejju 2014 bejn il-partijiet (Dok A). Il-jedd huwa kostitwit mill-fatt illi skont dak il-konvenju r-rikorrenti tista` titlob lill-intimat sabiex jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta` kompravendita. Jirrizulta li l-konvenju kien debitament registrat skont il-ligi (Dok B). Jirrizulta wkoll illi qabel ghalaq il-konvenju, ir-rikorrenti pprezentat ittra ufficjali skont l-Art 1357 tal-Kap 16 fejn l-intimat kien interpellat sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali (Dok C). Mhuwiex kontestat illi fit-terminu ta` tletin (30) jum mid-data tal-gheluq tal-konvenju, ir-rikorrenti pprezentat rikors guramentat sabiex il-Qorti tordna lill-intimat sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Ghalhekk il-jedd *prima facie* jissussisti. Mhuwiex argument kontra l-jedd *prima facie* dak li qed jinghad mill-intimat illi tul il-kors tal-konvenju r-rikorrenti kienet inadempjenti mal-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju b`tali mod li dak il-konvenju m`ghandux jorbot lill-intimat li allura huwa liberu li jikkontratta ma` haddiehor. Il-validita` o meno ta` pretensjoni ta` din ix-xorta jew xi raguni ohra li biha l-intimat jikkontendi li mhuwiex obbligat jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali huma konsiderazzjonijiet fil-mertu li din il-Qorti mhijiex sejra tidhol fihom fi procedura bhal dik tal-lum izda jridu jigu trattati u decizi mill-Qorti li sejra tittratta u tiddeciedi l-mertu tal-jedd tar-rikorrenti.

2) *__Il-htiega tar-rikorrenti__*

Fil-provvediment taghha tat-18 ta` Dicembru 2009 fl-atti tar-rikors Nru 1935/09 fl-ismijiet **"__Ohanebo et noe vs Il-Kummissarju tal-Pulizija__"** din il-Qorti (**__PA/JRM__**) ippronunzjat ruhha hekk –

Tqis li l-htiega ghall-hrug ta` Mandat bhal dan tintrabat sewwa ma` l-fatt jekk il-hsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun wahda li ma tistax tissewwa mod iehor. Jekk l-inkonvenjent jew il-hsara lamentat jista` jitnehha, mqar b`decizjoni wara li jigi mistharreg il-kaz fil-mertu, jigi nieqes it-tieni element mehtieg ghall-hrug tal-Mandat.

(**__ara wkoll__** : il-provvediment ta` din il-Qorti **__PA/AM__** moghti fit-2 ta` Jannar 1993 fl-atti tar-Rikors ghall-hrug tal-Mandat ta` Inibizzjoni fl-ismijiet "**__Borg Grech vs Gasan et noe__**").

L-intimat isostni li r-rikorrenti hija negozjant tal-bini u artijiet. Ir-rikorrenti trid il-propjeta` biex taghmel negozju u allura qligh minnha. Ghalhekk skont l-intimat ir-rikorrenti m`ghandhiex bzonn tal-Mandat biex tikkawtela l-interess taghha ghaliex dejjem tista` tirrikorri ghal azzjoni ghal danni. Ghall-Qorti dan l-argument huwa nfondat. Li kieku r-rikorrenti riedet id-danni kienet titlob id-danni mhux it-twettieq tal-konvenut bit-trasferiment tal-propjeta` in kwistjoni. Fic-cirkostanzi tal-kaz, u fil-kuntest tal-Art 1357 tal-Kap 16, l-esekuzzjoni tal-jedd tar-rikorrenti ma tissewwiex b`azzjoni ghal danni. L-element tal-htiega jissussisti ghaliex bil-Mandat fis-sehh ir-rikorrenti tkun tista` tassikura ruhha b`mod effettiv illi jekk il-kawza fil-mertu dwar il-jedd tkun deciza favur taghha l-intimat ikun imgieghel jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

3) *__Il-pregudizzju rrimedjabbli tar-rikorrenti__*

Il-Mandat ta` Inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali ta` provvediment legali. Il-harsien li l-ligi timmira ghalih fit-talba tar-rikorrent huwa dak li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista` jkollu r-rikorrent jitnehha darba ghal dejjem u b`mod irrimedjabbli. Il-Qorti hija tal-fehma illi f`kaz bhax-xorta ta` dak tal-lum jekk l-intimat ma jkunx inibit bil-mod kif qieghed jintalab, in-natura tal-pregudizzju li ggarrab ir-rikorrenti fl-esekuzzjoni tal-jedd *prima facie* naxxenti mill-konvenju jkun tali li kwazi kwazi jgib dak il-jedd fix-xejn ghaliex fil-kuntest tieghu dak il-jedd prattikament jintilef u difficilment jissewwa xort`ohra. Jekk l-intimat ma jkunx inibit, eventwali trasferiment tal-propjeta` da parti lil terzi fil-

mori tal-kawza dwar l-esekuzzjoni tal-konvenju in kwistjoni tiftah xenarju ta` litigazzjoni b`esitu u konsegwenzi ghal kollox imprevedibbli.

<u>Provvediment</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tilqa` t-talba tar-rikorrenti ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni kontra l-intimat kif dedotta fir-rikors taghha tas-26 ta` Mejju 2016. Tordna lir-Registratur tal-Qrati sabiex jiehu hsieb in-notifika tan-nota ta` iskrizzjoni skont il-ligi. Tordna li l-ispejjez ta` dan il-procediment jibqghu riservati ghall-gudizzju finali fil-kawza dwar il-mertu.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur