FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM, il-Ħamis, 2 ta' Frar, 2017

Rik. Nru. 9/17JRM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 9/17 fl-ismijiet:

Mary **D'ANASTASI**

vs

John **MICALLEF** għan-nom ta' Bastille Malta Trustees Limited (C – 25994) u Charles Vella Rapa

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fl-4 ta' Jannar, 2017, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti talbet li l-Qorti żżomm lill-intimati, fil-kwalita' tagħhom fuq imsemmija, milli "jkisser, jaċċedi, jiddemolixxi, jwaqqa', jillimita l-aċċess jew jagħmel ħsara" fil-post bin-numru sebgħa u tletin (37), Triq Zimmermann Barbaro, f'Tas-Sliema, liema fond huwa mikri lilha u li fih ilha tgħix bosta snin. Talbet ukoll li, minħabba n-natura urġenti, il-mandat jintlaqa' provviżorjament;

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Jannar, 2017, li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju għall-finijiet tal-artikolu 875(2) tal-Kap 12, ordnat in-notifika lill-intimati bi żmien għat-Tweġiba, u qiegħdet ir-Rikors għas-smigħ tas-26 ta' Jannar, 2017;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati fis-16 ta' Jannar, 2017, li biha u għar-raġunijiet imsemmija, laqgħu għat-talba tar-rikorrenti billi, b'mod preliminari, qalu li l-proċedura ma tiswiex u mingħajr effett ladarba ma kenitx l-istess rikorrenti li ħalfet ir-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat, minkejja li tinsab f'Malta, imma kien binha li ħalef ir-Rikors bħala l-mandatarju ġenerali tagħha. Żiedu jgħidu li t-talba ma tiswiex għaliex ir-rikorrenti ma ngħatat l-ebda awtorizzazzjoni biex tmexxi 'l quddiem proċeduri dwar it-titolu li tippretendi fuq il-post u li huma jiċħduh u ma jagħrfuhx. L-intimat Micallef qal li mhuwiex il-kontradittur leġittimu għaliex ma jirrappreżentax lill-kumpannija intimata, u deher fuq kuntratt f'isimha biss biex jikseb il-post, filwaqt li l-intimat Vella Rapa qal li lanqas hu ma huwa l-kontradittur leġittimu billi mhuwiex rappreżentant legali u lanqas ġudizzjarju tal-istess kumpannija intimata. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li ma jeżistux l-estremi għall-ħruġ tal-Mandat mitlub, billi r-rikorrenti ma tgħix fil-post u billi, ladarba huma s-sidien, ma jistgħu qatt jinżammu milli jidħlu fi ħwejjiġhom;

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Jannar, 2017, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment, bil-fakulta' li r-rikorrenti tressaq prova dokumentali tat-titolu tagħha fuq il-post;

Rat in-Nota mressqa mir-rikorrenti fit-30 ta' Jannar, 2017[1], flimkien mad-dokumenti hemm mehmużin;

Ikkunsidrat:

Illi tqis li r-rikorrenti trid li żżomm lill-intimata milli b'xi mod jidħlu fil-post bin-numru 37, Triq Zimmermann Barbaro, f'Tas-Sliema, jew li jwaqqgħu xi parti minnu, ladarba hija tikri dak il-post;

[1] Paġġ. 35 sa 43 tal-atti

Tqis li r-rikorrenti wriet li, dwar l-imsemmi post, tħallas kera b'mod regolari (bħalissa tħallas mija u ħdax-il euro kull sena) u li dan ilha tagħmlu għal bosta snin;

Tqis li bħalissa, ir-rikorrenti qiegħda tgħix f'dar tax-xjuħ fi Triq l-Irmiġġ, Imsida;

Tqis li fit-3 ta' Jannar, 2017[2], sar rapport mal-Pulizija minn qraba tar-rikorrenti li raw persuni barranin li daħlu fi u żgassaw il-post u bdew ineħħu affarijiet minnu. Meta l-Pulizija marru fuq il-post sabu l-bieb żgassat u xi affarijiet imqiegħda f'kaxex biex jinħarġu minn hemm;

Tqis li, normalment, "eċċezzjonijiet preliminari" ma jsibux posthom fi proċedura bħalma hija dik fejn jintalab il-ħruġ ta' Mandat kawtelatorju. Dan jingħad għaliex it-tiftix li trid tagħmel il-Qorti għas-siwi ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat m'għandux jitfixkel jew jitwaqqaf b'indaġni dwar kwestjonijiet ta' eċċezzjonijiet preliminari, jekk mhux għax jirriżulta xi difett fil-ħtiġijiet jew fil-forma li l-liġi titlob minn Mandat bħal dak[3];

Tqis madankollu li waħda mill-kwestjonijiet 'preliminari' mqajma mill-intimati tolqot is-siwi formali tal-att imressaq mir-rikorrenti u għalhekk sejra tistħarrġu. Mhijiex sejra tistħarreġ il-kwestjoni interna dwar jekk l-intimati humiex ukoll il-kontraditturi leġittimi tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti;

Tqis li l-intimati jgħidu li r-Rikors ma jiswiex għaliex ma nħalifx mir-rikorrenti, imma minn binha li huwa prokuratur tagħha;

Tqis li l-liġi trid li kull Mandat kawtelatorju ikun konfermat b'ġurament minn min iressqu jew, f'każ li jitressaq minn aktar minn persuna waħda, minn wieħed minnhom[4];

Tqis li r-Rikors tressaq taħt isem ir-rikorrenti u mhux taħt isem il-mandatarju tagħha, ladarba r-rikorrenti tinsab f'Malta;

Tqis li r-Rikors inħalef minn binha li huwa prokuratur ġenerali ta' ommu r-rikorrenti[5];

---

[2] Dok "Ċ", f'paġġ. 16 – 9 tal-atti
[3] App. Ċiv. **11.5.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Sammut vs Sammut et*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.242**)
[4] Art. 831(2) tal-Kap 12
[5] Dok "D", f'paġġ. 20 – 2 tal-atti

Tqis li tħalli li t-tressiq ta' atti ġudizzjarji jsir ukoll minn "dixxendent tal-parti … li jkunu għal daqshekk maħtura bħala prokuraturi mill-parti li tidher"[6];

Tqis għalhekk li l-'eċċezzjoni preliminari' mqanqla mill-intimati mhijiex tajba u, fil-fehma tal-Qorti, ir-rikors imressaq mir-rikorrenti jiswa, ukoll minħabba li, safejn huwa possibbli, att ġudizzjarju jmissu jkun salvat sakemm in-nuqqas ta' siwi ma jġibx ħsara jew preġudizzju lill-parti li kontra tagħha jkun inħareġ;

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[7];

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 ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[8]. 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[9];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[10]. 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'

[6] Art. 180(1)(d) tal-Kap 12
[7] Art. 873(1) tal-Kap 12
[8] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[9] Art. 875(3) tal-Kap 12
[10] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

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 tar-rikorrenti joħroġ mill-atti li hija tgħid li tgawdi minn kirja tal-post li trid iżżomm lill-intimati milli jidħlu fih jew iwaqqgħu;

Tqis li l-intimati ma jagħrfux il-pretensjoni tar-rikorrenti u jgħidu li meta nkiseb il-post ma kienx suġġett għall-ebda jeddijiet ta' terzi[11]. Madankollu, l-istess att jgħid ukoll li "*the possession to the property herein transferred is being delivered to the Purchasers on this deed, save for any tenancy rights if applicable*";

Tqis li l-kwestjoni dwar jekk ir-rikorrenti tabilħaqq għandhiex jedd ta' kirja fuq il-post jew jekk dak il-jedd għadu fis-seħħ hija kwestjoni li tmur lil hinn minn konsiderazzjonijiet ta' jedd *prima facie* li jsiru fi proċedura bħal din, imma jmisshom jitqajmu fi proċedura xierqa quddiem il-Qorti xierqa;

Tqis li, safejn jidher mad-daqqa t'għajn, ir-rikorrenti seħħilha turi li, għal bosta snin u żgur sa Novembru tal-2016 (jiġifieri wara li l-kumpannija intimata kisbet il-post) ir-rikorrenti kienet qiegħda tħallas il-kera tal-post u tinħarġilha riċevuta;

Tqis għalhekk li r-rikorrenti seħħilha turi b'mod tajjeb biżżejjed li hija għandha jedd mad-daqqa t'għajn li jixraqlu l-ħarsien mitlub bil-ħruġ tal-Mandat;

Tqis ukoll li l-ħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat bħal dan tintrabat sewwa ma' l-fatt jekk il-ħsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta 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[12], jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li jekk kemm-il darba l-intimati ma jinżammux minn dak li r-rikorrenti qiegħda titlob li jsir bil-ħruġ tal-Mandat, il-jedd tar-rikorrenti jintemm fix-xejn. Sakemm jista' jingħad li r-rikorrenti għandha jedd ta' lokazzjoni

[11] Ara kuntratt tas-16 ta' Marzu, 2016 in atti Nutar Sam Abela, Dok "A", f'paġ. 9 tal-atti
[12] 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***

mad-daqqa t'għajn fuq il-post, dan ifisser li għandha l-jedd tħalli ħwejjiġha fih biex tista' tinqeda bihom meta tkun qiegħda fih, u kif ukoll li l-post bl-ebda mod ma jsiru bidliet fih li jagħmluh mhux aktar tajjeb biex ir-rikorrenti tkun tista' tinqeda bih għall-għan li għalih inkrielha;

Tqis li s-sottomissjoni tal-intimati li, ladarba huma s-sidien tal-post, ma jistgħux jinżammu milli jidħlu fih, għandha titqies bħala waħda subordinata għall-jeddijiet li r-rikorrent jista' għandha fuq l-istess post mikri lilha. Mhuwiex mogħti lil sid ta' post mikri li, x'ħin jogħġob lilu, iqabbad niex biex jisgassaw il-post mikri lil ħaddieħor u jiżbarazzah bħallikieku kien post abbandunat;

Tqis għalhekk, li ladarba diġa' kien hemm tentattiv li wera x'inhu l-għan ta' min wettqu, joħroġ ċar li jekk kemm-il darba ma jinħariġx il-Mandat mitlub, l-intimati wrew li kellhom il-ħsieb li jieħdu l-liġi f'idejhom u joħolqu stat irriversibbli qabel ma l-kwestjoni tal-jedd tar-rikorrenti jkun determinat u deċiż;

Tqis għalhekk li dan l-element jirriżulta wkoll ippruvat b'mod tajjeb biżżejjed biex il-Qorti tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

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

Tilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat minnha mitlub billi t-talba tirriżulta mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

Tordna li l-**ispejjeż** ta' din il-proċedura jitħallsu mill-intimati fil-kwalita' tagħhom imsemmija.

Mogħti kameralment illum, it-2 ta' Frar, 2017.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

Carmen Scicluna
Deputat Reġistratur

Illum 2 ta' Frar, 2017