# FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

## IMĦALLEF

## ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

## ILLUM, il-Gimgha 16 ta' Ġunju, 2017

**Rik. Nru. 748/17JRM**

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 748/17 fl-ismijiet:

**J.S. ZAMMIT & COMPANY LIMITED (C – 3196)**

vs

**F. ZAMMIT NURSERIES COMPANY LIMITED** (C- 36342) u Antoine Żammit

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors imressaq fis-17 ta' Mejju, 2017, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, il-kumpannija rikorrenti talbet li l-Qorti żżomm lill- intimati milli "bi kwalsiasi mod u manjiera, jokkupa, jingombra, jagħmel użu, jamministra u/jew jiġġestixxi jew imexxi kwalsiasi tip ta' negozju kemm f'isem is-soċjeta' rikorrenti jew f'isem terzi, personalment jew tramite terzi, direttament jew indirettament, xi parti jew oħra mill-artijiet agrikoli magħrufa bħala "*Ta' Vżent*" u "*Tal-Lhudi*" fid-distrett magħruf bħala tad-

Dakkara, limiti ta' Ħal Qormi, tal-kejl approssimattiv ta' erbgħa u għoxrin (24) tumoli ('l-art Agrikola'), liema artijiet huma mikrija mis-soċjeta' rikorrenti permezz ta' skrittura privata tal-elf disa' mija u erbgħa u sebgħin (1974)";

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' Mejju, 2017, li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju, ordnat in-notifika lill-intimati bi żmien għat-Tweġiba, u qiegħdet ir-Rikors għas-smigħ tat-23 ta' Mejju, 2017;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati fit-22 ta' Mejju, 2017, li biha laqgħu għat-talba tal-kumpannija rikorrenti billi, wara li qajmu xi kawżali ta' xejra preliminari, qalu li l-kumpannija rikorrenti ma għandha l-ebda jedd li titlob il-ħruġ tal-Mandat għaliex ilha li waqfet topera u wkoll għaliex l-art li tinsab f'idejn l-intimat ingħatat mill-istess kumpannija rikorrenti b'sullokazzjoni li għadha fis-seħħ. Qalet li għalhekk jonqos fil-kumpannija rikorrenti l-interess u l-jedd li titlob il-ħruġ tal-Mandat li, safejn jimmira għat-tneħħija tal-intimati mill-art, jammonta għal żgumbrament qabel il-waqt motivat biss biex idejjaq lill-intimati u biex jagħmlilhom ħsara fid-drittijiet tagħhom;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Semgħet ix-xhieda mressqin mill-kumpannija rikorrenti;

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tal-1 ta' Ġunju, 2017, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment;

## *Ikkunsidrat:*

Illi tqis li l-kumpannija rikorrenti (minn issa 'l hemm imsejħa "JSZ") trid iżżomm lill-intimati, jew lil min minnhom, milli jibqgħu jżommu taħt idejhom xi parti minn art agrikola li l-istess JSZ kienet kisbet bi qbiela f'Ottubru tal-1974[1] u li fuqha għal snin twal mexxiet in-negozju tagħha;

Tqis li bi ftehim magħmul b'kitba privata tal-20 ta' Novembru, 2013[2], JSZ ftiehmet ma' Vincent Żammit (wieħed mill-azzjonisti tal-istess JSZ u

[1] Dok "X", f'paġġ. 3 – 4 tal-atti
[2] Dok "B", f'paġġ. 25 – 7 tal-atti

missier l-intimat Antoine Żammit) biex b'seħħ mill-1 ta' Awwissu ta' dik is-sena, bħala ġestur ("*administrator*") jingħata "*the exclusive right to run, manage, operate and administer the divided portion of arable land measuring approximately nine thousand five hundred and twenty five square metres (9,525m$^2$) including the greenhouses and all other structures and improvements situated thereon…*" u dan bi ħlas ta' korrispettiv ("*fee*") ta' ħmistax-il elf tliet mija u tnejn u ħamsin euro (€ 15,352) fis-sena b'seħħ mill-1 ta' Awwissu, 2013, li jitħallsu b'rati ndaqs kull xahar bil-quddiem u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet l-oħrajn hemm miftehma;

Tqis li l-imsemmi arranġament kien miftiehem għal ħmistax-il (15) sena, li setgħu jiġġeddu mal-għeluq taż-żmien miftiehem b'perjodu ieħor ta' ħmistax-il (15) sena;

Tqis li, flimkien mar-rikors tal-lum għall-ħruġ tal-Mandat, JSZ fetħet kawża fl-istess ismijiet[3] li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, qiegħda titlob li l-Qorti ssib li l-intimati qegħdin iżommu l-art b'mod abbużiv u illegali u biex għalhekk tordnalhom joħorġu minnha u jrodduha lura lil JSZ, u kif ukoll biex dik il-Qorti tillikwida d-danni mġarrbin minn JSZ għal kull jum li l-intimati baqgħu jżommu dik l-art b'mod abbużiv u illegali;

Tqis li, bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku tat-2 ta' Marzu, 2016[4], fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo, il-kumpannija intimata (minn issa 'l hemm imsejħa "FZN") kisbet u xtrat mingħand sid l-art, il-porzjon ta' art mogħtija lil Vincent Żammit bl-arranġament tal-20 ta' Novembru, 2013, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra u bl-għarfien espress tal-kirja (qbiela) li kienet ingħatat lil JSZ bil-kitba tat-23 ta' Ottubru, 1974, li FZN intrabtet li tħares il-jeddijiet u l-obbligi mnisslin minnu. Għal FZN fuq l-imsemmi kuntratt deher l-intimat Antoine Żammit, bħala d-direttur waħdien tal-istess kumpannija;

Tqis li Vincent Żammit (permezz ta' ħlasijiet li kienu joħorġu minn FZN) ħallas il-korrispettiv miftiehem ma' JSZ taħt l-arranġament tal-20 ta' Novembru, 2013, sa dakinhar li FZN xtrat l-art u JSZ baqgħet taċċetta l-ħlas magħmul kull meta sar;

Tqis li f'Mejju tal-2017[5], JSZ bagħtet ittra uffiċjali (għall-finijiet tal-artikolu 166A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta) lil Vincent Żammit biex

---

[3] Rik. Nru. 426/17LSO (imqiegħda għas-smigħ għall-5.10.2017), ara Dok "Y", f'paġġ. 5 sa 10 tal-atti
[4] Dok "Ċ", f'paġġ. 28 sa 39 tal-atti
[5] Dok "D", f'paġġ. 40 – 2 tal-atti

tinterpellah iħallasha s-somma ta' € 14,072.63[6] bħala ħlasijiet mhux imwettqa;

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[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 meżż 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' 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-għemil 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;

---

[6] Li huma ekwivalenti għal 11-il rata ta' korrispettiv miftiehem fl-arranġament tal-20.11.2013
[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***

Tqis 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[11], jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li għal dak li jirrigwarda l-jedd mad-daqqa t'għajn, JSZ tgħid li r-raġuni li wasslitha biex titlob il-ħruġ tal-Mandat hija l-ksur tal-ħarsien tal-arranġament li ntlaħaq bejnha u Vincent Żammit, liema ksur qiegħed jirriżulta bil-waqfien tal-ħlas tal-korrispettiv miftiehem. Dan il-waqfien jintrabat ukoll maż-żmien minn mindu FZN ilha li xtrat l-art li għat-tmexxija tagħha kienet tħallas il-korrispettiv lil JSZ;

Tqis li l-pretensjoni li parti f'kawża tistenna lil parti oħra tħares ftehim li jkun sar magħha hija pretensjoni li tnissel jedd għaliex ir-rabtiet kuntrattwali joħolqu l-istennija li kull parti twettaq dak li ntrabtet bih. Sa dan l-aspett, JSZ seħħilha turi l-jedd tagħha;

Tqis, madankollu, li l-jedd ta' JSZ joħroġ fil-konfront ta' Vincent Żammit, għaliex ir-rabtiet saru miegħu u mhux mal-intimati. Vincent Żammit mhuwiex parti f'din il-proċedura. Huwa minnu li JSZ tagħraf li l-ħlasijiet tal-korrispettiv saru minn FZN u li l-arranġament sar biex bih l-intimat ikompli jaħdem[12], imma r-rabtiet kuntrattwali maħluqa bl-arranġament tal-20 ta' Novembru 2013, ma sarux mal-intimati;

Tqis ukoll li, kif xehed rappreżentant ta' JSZ[13] l-għan li wassal għat-talba għall-ħruġ tal-Mandat kien il-ħsara li JSZ qiegħda ġġarrab bit-twaqqif tal-ħlasijiet u wkoll bil-biżgħa li hija ma tkunx tista' aktar taħdem l-art imqabbla lilha[14] (u li issa xtratha FZN);

Tqis li dawn iż-żewġ raġunijiet ma jistgħux jintużaw biex iwasslu għall-ħruġ tal-Mandat mitlub. F'tal-ewwel, billi Mandat ta' Inibizzjoni ma jistax ħlief jirrigwarda obbligazzjoni "*di non fare*"[15], u ma jistax iservi biex iġiegħel lill-parti intimata biex iżżomm il-wegħda li hija setgħet intrabtet biha fil-ftehim mal-parti rikorrenti. Dwar dan, JSZ tista' ddur għar-rimedji l-oħrajn li l-liġi tagħtiha, f'dak li għandu x'jaqsam ma' nuqqas ta' twettiq

---

[11] 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***
[12] Xhieda ta' Richard Żammit f'paġ. 47 tal-atti
[13] *Ibid.*
[14] *Ibid.* f'paġ. 48 tal-atti
[15] P.A. **23.4.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Żerafa vs Buħaġiar*** (Kollez. Vol: **XLII.ii.983)**

ta' obbligazzjoni. F'tat-tieni għaliex il-biżgħa waħdu ma joħloqx jedd mad-daqqa t'għajn li jista' jsejjes talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dan. Għall-kuntrarju, mad-daqqa t'għajn jidher li meta FZN xtrat l-art mingħand is-sidien fl-2016, hija espressament għarfet li jeżisti titolu ta' qbiela favur JSZ u li kienet qiegħda tintrabat li tibqa' tħares dak it-titolu safejn jirrigwarda l-art li hija xtrat;

Tqis li, b'żieda ma' dan, lanqas ma ntwera li hemm il-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat, għaliex l-element tal-ħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat bħal dan tintrabat sewwa mal-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 jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li ż-żewġ talbiet ewlenin li JSZ ressqet fil-kawża miftuħa minnha kontra l-intimati huma talba għal żgumbrament fuq żamma illegali u talba għad-danni (kumpens) għall-istess żamma;

Tqis li huwa miżmum li l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma jingħatax ġeneralment fejn il-pretensjoni ta' min jitolbu tkun waħda li tirreferi għall-kumpens kwantifikabbli u l-ħlas tad-danni[16] meta dan jista' jitħares b'rimedju proċedurali kawtelatorju ieħor skond il-liġi u meta l-ħsara mġarrba tista' tagħmel tajjeb għaliha l-ħlas ta' somma b'danni;

Tqis għalhekk li l-fatt li l-Mandat ma jinħariġx mhuwiex se jissarraf fi ħsara li ma tissewwiex għall-kumpannija rikorrenti u bit-twaqqif tal-intimati milli jibqgħu jżommu l-art mhuwiex ser jintradd lura l-pussess tagħha lil JSZ ladarba għadu ma tħassarx l-arranġament tal-20 ta' Novembru, 2013;

Tqis, għalhekk, li JSZ ma seħħilhiex turi lill-Qorti li jeżistu l-elementi kostitutivi kollha meħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat minnha mitlub;

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

**Tħassar *contrario imperio* d-degriet tagħha tas-17 ta' Mejju, 2017,** safejn kienet laqgħet it-talba tal-kumpannija rikorrenti b'mod provviżorju;

**Tiċħad it-talba** tal-istess kumpannija rikorrenti billi ma jirriżultawx l-elementi mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat mitlub minnha; u

---

[16] Ara P.A. NC **11.3.2003** fl-Atti tar-Rikors fl-ismijiet ***IWT Group Malta Ltd vs Direttur Ġenerali Kuntratti et***

**Tordna** li l-kumpannija rikorrenti tħallas l-**ispejjeż** ta' din il-proċedura.

Mogħti kameralment illum, is-16 ta' Ġunju, 2017.

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

**Carmen Scicluna**
**Deputat Registratur**