FIL-QORTI ĊIVILI – PRIM AWLA

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgha 20 ta' Ottubru, 2021

Mandat ta' Inibizzjoni Numru. **1299/2021 ISB**

Fl-atti tar-Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru **1299/2021ISB** fl-ismijiet:-

RCC Co. Ltd (C-73641)

Vs

Carmen Brenna (KI nru 841436M), **Anthony sive Toni Grima** (KI nru 636041M) u martu **Pawla Grima** (KI nru 22476M), **Alfred Grima** (KI nru 696155M) u martu **Rita Grima** (KI nru 0169557); **John Micallef** (KI nru 325768M); **Sylvana Cassar** (KI nru 348670M); **Angela Micallef** (KI nru 189172M); **Elvira Micallef** (KI nru 0821537M); **Frances Grech** (KI nru 554142M) u martu **Mary Grech** (KI nru 894344) **Doreen Pace** (KI nru 36475M); **Marie Louise Pace** (KI nru 233372M); **John Joseph Pace** (KI nru 130582M); **Emanuel Vassallo** (KI nru 861747M); **Paul Grima** (KI nru 173451M); **Andreana Zammit** (KI nru 932046M) u **John Grima** (KI 696055M)

U

kif gie dikjarat fis-seduta tad-9 ta' Settembru 2021, l-istess **Carmen Brennan hija awtorizzata tirrapprezenta** lill-assenti **Joseph Grima** (detentur tal-passaport Awstrlajan numru N1042106) u b'digriet tal-11 ta' Ottubru 2021 **l-atti f'isem John Grima gew trasfuzi f'isem Carmen Brennan, filwaqt illi l-atti f'isem Paul Grima gew trasfuzi f'isem uliedu u cioe` Michael Angelo Grima, David Grima u Marlon Grima.**

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI

Rat ir-rikors ipprezentat mis-socjeta` rikorrenti fis-27 ta' Awissu 2021 minn fejn jirrizulta illi huma qeghdin jitolbu il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni, sabiex in kawtela tal-jeddijiet taghhom, izommu lill-intimati milli:

> jbiegh, inehhi, jitrasferixxi, jew jiddisponi *inter vivos*, sew b'titolu oneruz jew gratuwitu xi proprjeta`, u b'mod partikolari:
>
> *i.* ***L-ewwel Proprjeta** – il-fond residenzjali bil-garaxx interkoness mieghu kollox proprjeta` wahda, inkluz l-arja relattiva taghhom, liema fond jinsab ufficjalment numerat 185 (gja numerat 165) u l-garaxx ufficjalment numerat 187 fi Triq Ninu Cremona, Paola, kif ukoll l-arja adjacenti ufficjalment bin-numru 189;*
>
> *ii.* ***It-tieni Proprjeta'** – il-fond residenzjali ufficjalment numerat 206 (gja mmarkat 170; gja mmarkat 133) bl-isem ta' St. John, gewwa Triq l-Arkata, Paola, bl-arja inkluza, inkluz il-bitha retroposta;*
>
> *iii.* ***It-tielet Proprjeta'**:*
> *a) Il-kumpless ta' 14 il-garaxx minghajr numru ufficjali u minghajr isem il-garaxxijiet pero` internament immarkati bin-numru 1 sa 14, komun u entratura inkluzi, liema entratura hija mmarkata 189, gewwa Triq Ninu Cremona, Paola;*
> *b) Il-fond minghajr isem ufficjalment numerat 208, fi Triq l-Arkata, Paola, bl-arja inkluza, bil-bitha retroposta, l-arja u bis-sottswol taghha inkluzi;*
> *c) Iz-zewg garaxijiet attigwi ghal xulxin minghajr isem u ufficjalment numerate bin-numri 198 u 196 rispettivament fi Triq l-Arkata, Paola, bl-arja inkluza u*

bitha retroposta inkluza, inkluza l-arja sovraposta ghall-garaxx ufficjalment numerat 200, fi Triq l-Arkata, Paola.

U dan ghar-ragunijiet hemmek premessi.

Rat id-digriet tas-27 ta' Awissu 2021 fejn il-Qorti laqghet it-talba provvizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghall-Hamis 9 ta' Settembru 2021, u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti bi zmien ghar-risposta (fol 51).

Rat l-atti kollha pprezentati, inkluz mir-risposta tal-intimati tat-2 ta' Settembru 2021.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti tad-9 ta' Settembru 2021 inkluz mid-dikjarazzjoni hemmek maghmula fis-sens illi ma kienx hemm il-htiega ta' hatra ta' kuraturi deputati peress illi l-intimata Carmen Brennan kienet awtorizzata tirrapprezenta l-interessi tal-assenti Joseph Grima.

Rat illi fl-istess seduta il-Qorti giet mgharrfa illi fil-mori kienu mietu l-intimati John Grima u Paul Grima u kien jinhtieg illi ssir l-legittimazzjoni tal-atti, liema procedura saret u fil-fatt ir-rikors relattiv kien milqugh fis-seduta sussegwenti tal-11 ta' Ottubru 2021, b'dan illi l-atti f'isem Paul Grima gew trasfuzi f'isem uliedu Michael Angelo Grima, David Grima u Marlon Grima, filwaqt illi l-atti f'isem John Grima gew trasfuzi f'isem Carmen Brennan.

Rat id-dikjarazzjoni tal-abbli difensur tal-intimati maghmula fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2021 li permezz taghha iddikjara illi r-riposta tat-2 ta' Settembru 2021 kellha titqies applikabbli ghall-intimati kollha.

Rat d-dokumenti kollha pprezentati mill-partijiet.

Semghet it-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet.

Rat illi l-Mandat thalla ghal digriet kamerali, li qed jinghata llum.

II. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi permezz tar-rikors odjern, is-socjeta` rikorrenti qed titlob lil din il-Qorti biex twaqqaf lill-intimati milli jbieghu, inehhu, jitrasferixxu, jew jiddisponu *inter* vivos, sew b'titolu oneruz jew gratuwitu xi proprjeta`, u b'mod partikolari:

L-ewwel Proprjeta *– il-fond residenzjali bil-garaxx interkoness mieghu kollox proprjeta` wahda, inkluz l-arja relattiva taghhom, liema fond jinsab ufficjalment numerat 185 (gja numerat 165) u l-garaxx ufficjalment numerat 187 fi Triq Ninu Cremona, Paola, kif ukoll l-arja adjacenti ufficjalment bin-numru 189;*
It-tieni Proprjeta' *– il-fond residenzjali ufficjalment numerat 206 (gja mmarkat 170; gja mmarkat 133) bl-isem ta' St. John, gewwa Triq l-Arkata, Paola, bl-arja inkluza, inkluz il-bitha retroposta;*

It-tielet Proprjeta'*:*
a) Il-kumpless ta' 14 il-garaxx minghajr numru ufficjali u minghajr isem il-garaxxijiet pero` internament immarkati bin-numru 1 sa 14, komun u entratura inkluzi, liema entratura hija mmarkata 189, gewwa Triq Ninu Cremona, Paola;
b) Il-fond minghajr isem ufficjalment numerat 208, fi Triq l-Arkata, Paola, bl-arja inkluza, bil-bitha retroposta, l-arja u bis-sottswol taghha inkluzi;
c) Iz-zewg garaxijiet attigwi ghal xulxin minghajr isem u ufficjalment numerate bin-numri 198 u 196 rispettivament fi Triq l-Arkata, Paola, bl-arja inkluza u bitha retroposta inkluza, inkluza l-arja sovraposta ghall-garaxx ufficjalment numerat 200, fi Triq l-Arkata, Paola.

Illi dan qed jintalab peress illi l-kontendenti dahhlu fi ftehim/konvenju fil-5 ta' Marzu 2019 fir-rigward tal-proprjeta` msemmija, liema konvenju kien estiz diversi drabi kif premess, b'dan illi l-ahhar estensjoni kellha validita` sad-29 ta' Lulju 2021.

Is-socjeta` rikorrenti issostni illi ghal ebda raguni valida fil-ligi, l-intimati naqqsu milli jersqu ghall-att finali u qabel l-iskadenza tal-ahhar estensjoni, huma ressqu ittra giudizzjarja skond l-artikolu 1357(2) tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta' Malta (DOK C – fol 48). Ukoll illi kontestwalment mat-talba ghall-hrug tal-Mandat odjern, hija ressqet Rikors Guramentat (DOK RCC1).

Is-socjeta` rikorrenti issostni illi hija ser issofri pregudizzju kbir jekk il-mandat ma jintlaqax, u partikolarment minhabba l-biza' illi l-proprjeta` tghaddi ghand terzi persuni.

Illi l-intimati, minn naha taghhom, jikkontendu illi mhux minnhu illi l-intimati ma ressqux ghall-att finali ghal ebda raguni valida, u jakkuzaw lis-socjeta`

rikorrenti li kienet hi li naqqset mill-obbligi taghha. Din jidher illi hija l-posizzjoni li hadu l-intimati anke permezz tal-ittra ufficjali risponsiva taghha tas-6 ta’ Awissu 2021.

Ir-rikorrenti ighidu illi r-Rikors ghall-hrug tal-Mandat kif mitlub huwa monk peress illi thalla barra Alex Mercieca u talbet lis-socjeta` rikorrenti qabel xejn tipprova illi l-konvenju u l-estensjonijiet kien gew debitament registrati skond il-ligi.

Dritt:

Skont l-**artikolu 873(1) tal-Kap 12**, l-iskop ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista’ tkun ta’ pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

Skont l-**artikolu 873(2) tal-Kap 12**, 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 r-rikorrent *prima facie* jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Ghalhekk, bil-ligi, jehtieg li jigu soddisfatti zewg kriterji.

L-ewwel kirterju hu li r-rikorrent jrid juri li l-mandat hu mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent, tant li bin-nuqqas tal-hrug tieghu ir-rikorrent ser isofri pregudizzju.
It-tieni kriterju hu li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie* dawk il-jeddijiet.

Il-htiega li jintwera li l-parti li titlob il-hrug ta’ mandat bhal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretizi hija htiega oggettiva u mhux soggettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-gudikant.

Ikkonsidrat li mill-istess kliem tal-ligi, iz-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jekk xi wiehed minn dawn l-elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug tal-mandat bhal dak. Illi din hi procedura intiza biex titqies bhala wahda sommarja billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dak kull ma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigh ta’ kawza dwar l-istess jedd.

Ukoll, li l-Mandat ta’ Inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali u mhux normali ta’ provvediment legali. L-istharrig li jrid isir mill-Qorti f’talba bhal din huwa dak, jekk minghajr il-hrug tal-mandat, il-jedd li jista’ jkollu jitnehha darba ghal dejjem u b’mod irrimedjabbli.

B'applikazzjoni ta' dawn il-principji ghall-kaz odjern, il-Qorti ser taghmel is-segwenti kostatazzjonijiet.

Jedd 'Prima facie'

Illi s-socjeta` rikorrenti qed tittenta twaqqaf lill-intimati milli jbieghu, inehhu, jitrasferixxu, jew jiddisponu *inter* vivos, sew b'titolu oneruz jew gratuwitu xi proprjeta`, u b'mod partikolari il-proprjeta' indikata fir-Rikors.

Hawnhekk, issir referenza ghall-kaz **Valley Properties Limited vs Chianti Storm Limited**[1], fejn intlaqghet it-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni u gie stabbilit is-segwenti:

> *Tqis li l-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti sehhilhom juru mad-daqqa t'ghajn (prima facie) li huma ghandhom il-jedd li dwaru talbu l-hrug tal-Mandat. Sakemm l-att tal-konvenju ma jithassarx (bir-rieda tal-partijiet) jew b'xi decizjoni li tista' tinghata), l-interess tar-rikorrenti dwar l-istess art milquta' bih jibqa' fis-sehh. ...."*

Illi fil-kaz in ezami, ma jirrizulta bl-ebda mod illi l-konvenju bejn il-partijiet gie rexxiss.

Anzi, jirrizulta illi s-socjeta` rikorrenti pprocediet bil-hrug ta' ittra ufficjali qabel l-iskadenza tal-konvenju u konsegwentament intavolat il-kawza apposita entro t-terminu preskritt mill-ligi. Il-mertu ta' kemm hija valida o meno tali procedura, jew kemm ghandha ragun jew le is-socjeta` rikorrenti, tispetta issa lill-Qorti li tikkunsidrha u tiddererminha f'dik il-kawza – imma certament mhux hawnekk u f'dan l-istadju.

Fic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti tqis li s-socjeta` rikorrenti irnexxielha jissoddisfaw l-ewwel element, dak tal-jedd, u dan fuq bazi *prima facie* tant illi ghandu jigi kkawtelat.

Il-Qorti rat ukoll ir-risposta tal-intimati fis-sens illi ecceppew illi s-socjeta` rikorrenti kellha tipprova illi l-konvenju u l-estensjonijiet kienu debitament registrati skond il-ligi. Il-Qorti hija sodisfatta minn dan, mhux biss in vista tad-dokumenti esebiti fis-seduta tal-11 ta' Ottubru b'nota tas-socjeta` rikorrenti, izda ukoll mill-fatt illi l-istess estensjonijiet ghall-liema l-istess intimati ffirmaw jistupalaw illi l-konvenju kien jinsab registrat u hemm anke indikat il-PS number relattiv.

---

[1] Prim' Awla, Mandat numru 225/2007, deciz fid-9 ta' Marzu 2007

Finalment, in kwantu l-imsemmi Alex Mercieca, illi l-intimati jsostnu illi kellu jkun inkluz fil-Mandat u li l-fatt li mhux, jirrendi r-Rikors monk, din il-Qorti tinnota illi l-imsemmi Alex Mercieca mhux venditur fuq il-konvenju, izda huwa persuna li favur tieghu jidher illi saret promessa ta' cessjoni tad-drittijiet tas-socjeta` rikorrenti, liema cessjoni ma jirrizultax lill-Qorti li ghada saret.

Irrimedjabilita`

Illi jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti uriet li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi minnha tant li bin-nuqqas tal-hrug tal-mandat, is-socjeta` rikorrenti tista' ssofri pregudizzju peress illi kwalsiasi azzjoni minnha mehuda issir superfluwa u irrelevanti.

Ghaldaqstant, darba illi kkunsidrat li jirrizultaw ir-rekwiziti mehtiega mil-ligi biex ikun jista' jinhareg il-Mandat kif mitlub mis-socjeta` rikorrent il-Qorti ghalhekk, ghal dawn il-motivi, wara li rat l-atti kollha relattivi u wara li semghet lill-abbli difensuri tal-partijiet,

taqta' u tiddeciedi, billi **<u>tilqa'</u>** t-talba ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimati kif dedott.

Bl-ispejjez ta' din l-istanza li jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali tal-kawza fil-mertu li gja tinsab intavolata.

Mogħti kameralment illum, **l-Erbgha 20 ta' Ottubru, 2021**.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur