PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 26 ta' Marzu, 2024

Rikors Nru. 399/2024

għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni

fl-ismijiet:

Franco Buttigieg

u

Maria Borg Costanzi

v.

Albert Calleja għan-nom tal-assenti

Maronna Calleja, Erminia sive Roberta Calleja,

Rachelle Buttigieg,

Alessandra sive Sandra Kirkpatrick

u

Garnet Investments Limited

1. Il-partijiet (ħlief għal Garnet Investments Limited) huma ko-proprjetarji ta' biċċa art fil-limiti tas-Siggiewi. Bejn dawk il-ko-propjerjetarji li huma intimati u Garnet Investments Limited hemm wegħda ta' bejgħ u xiri fir-rigward tal-imsemmija biċċa art.

2. Ir-rikorrenti ma jridux li l-art tinbiegħ lil Garnet Investments Limited skont l-imsemmi ftehim; anzi iridu li jkunu huma li jixtru l-ishma tal-ko-proprjetarji intimati. Minħabba f'hekk, u għaliex Garnet Investments Limited trid takkwista kull sehem fil-proprjetà, inkluż dak tar-rikorrenti, saret kawża skont l-art. 495A tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jippermetti lill-qorti li, fejn ma jkunx hemm qbil bejn il-ko-proprjetarji, tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetà kollha skond ir-rieda tal-maġġoranza. Dan jista' jsir jekk il-qorti tkun sodisfatta li ħadd mill-ko-proprjetarji dissidenti ma jkun gravement preġudikat b'dak li tordna.

3. Il-kawża ġiet deċiża kontra r-rikorrenti kemm fil-prim'istanza u kif ukoll fil-grad ta' appell. Is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell ngħatat fid-19 ta' Ottubru 2023, u għaddiet in ġudikat.

4. Billi, però, ir-rikorrenti dehrilhom li l-applikazzjoni jew it-tħaddim tal-art. 495A tal-Kodiċi Ċivili tikser jew jikser, jew x'aktarx tikser jew jikser, id-dritt fondamentali tagħhom protett taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, huma ressqu rikors għal rimedju għal dan il-ksur attwali jew potenzjali; rikors li qiegħed jinstema' minn din il-qorti presjeduta mill-Onor Imħallef Joanne Vella Cuschieri (Rik. 556/23 fl-ismijiet *Franco Buttigieg et v L-Avukat tal-iStat et*).

5. Fl-istess ħin, ir-rikorrenti ressqu ukoll talba għal rimedju - hekk imsejjaħ *interim measure* – biex l-eżekuzzjoni tas-sentenza tiġi sospiża sakemm tinqata' l-kawża konvenzjonali. Din it-talba ġiet miċħuda permezz ta' deċiżjoni tal-11 ta' Jannar 2024 (Dok F). Mhux kompletament ċar għaliex it-talba ġiet miċħuda, però billi l-qorti rriferiet għar-rimedju mitlub bħala wieħed 'estrem' u billi qalet li ma jissustistux l-elementi biex jingħata tali rimedju, wieħed forsi jista' jikkonkludi li l-qorti qablet mal-pożizzjoni meħuda f'*Avv. Larry Formosa noe v L-Avukat Ġenerali,*[1] deċiżjoni li għaliha kienu għamlu referenza l-intimati fir-risposta tagħhom. F'dik id-deċizjoni, bħal f'oħrajn, il-qorti addottat, bħala il-

[1] 48/2017 JZM, deċiża fit-30 ta' Novembru 2017

kejl għall-ħruġ ta' miżura *interim*, dak li tapplika l-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem meta tiġi biex tiddeċiedi hi stess dwar talba għal tali miżura.

6. Permezz tat-talba f'dawn il-proċeduri r-rikorrenti qiegħdin effettivament jitolbu lill-qorti tissospendi l-effett tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tad-19 ta' Ottubru 2023 sakemm tiġi deċiża il-kawża konvenzjonali. Din hi, fis-sustanza jekk mhux fil-forma, l-istess talba li saret lil din il-qorti, presjeduta mill-Onor Imħallef Vella Cuschieri, għal *interim measure*.

7. Waqt it-trattazzjoni tqajmu varji punti, fosthom dawn:

   a. Ir-rikorrenti qiegħdin jitolbu rimedju konvenzjonali jew ordinarju?
   b. Jekk ir-rikorrenti qiegħdin jitolbu rimedju konvenzjonali, il-qorti tista' tapplika r-rimedju maħsub fl-art. 873 *et seq.* tal-Kap. 12?; u jekk tista' tagħti tali rimedju, kif inhu differenti mir-rimedju li jista' jingħata skont l-art. 4(2) tal-Kap. 319?

8. Il-partijiet ittrattaw ukoll l-applikazzjoni tal-elementi meħtieġa biex jingħata rimedju taħt l-art. 873(2) f'każ li jista' jiġi applikat l-art. 873.

9. Il-mistoqsijiet f'para. 7 huma bla dubju ta' interess, imma l-qorti ma tqisx li għandha bżonn tieħu pożizzjoni dwarhom biex tiddeċiedi t-talba tar-rikorrenti. Dan għaliex jekk il-qorti tassumi - mingħajr ma tiddeċiedi li hu l-każ - li r-rimedju mitlub hu disponibbli, hi l-fehma tagħha li t-talba xorta ma tistax tirnexxi, għaliex il-kriterji li jridu jiġu sodisfatti biex jinħareġ mandat ta' inibizzjoni (skont l-art. 873(2)) mhumiex sodisfatti.

10. Nibdew (loġikament) bil-ħtieġa li r-rikorrenti jistabbilixxu dritt fuq bażi *prima facie.* Ir-rikorrenti jgħidu li dan l-element hu sodisfatt għaliex mhux kontestat li huma ko-proprjetarji tal-art in kwistjoni u għaliex, kif rajna, huma ressqu pretensjoni konvenzjonali (ara fol. 9).

11. Dan hu żbajlat: id-dritt *prima facie* li r-rikorrenti jridu jistabbilixxu hu dak sostantiv mfisser fil-kawża konvenzjonali, għaliex hu proprju dak id-d-dritt li l-mandat, kieku kellu jintlaqa', hu intiż biex jqiegħed fiż-żgur.[2] Fi kliem ieħor, huma riedu jissodisfaw lill-qorti, naturalment dejjem *prima facie*, li bit-tħaddim tal-art. 495A tal-Kodiċi Ċivili hemm

---

[2] Ġie ċċarat mill-avukati tar-rikorrenti li l-kawża fil-mertu hi propju l-kawża konvenzjonali.

ksur, jew x'aktarx ser ikun hemm ksur, tad-dritt fondamentali tagħhom skont l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

12. M'għandux għalfejn jingħad li mhux għall-qorti li tagħmel il-każ tal-parti. La darba r-rikorrenti ma ressqux imqar sottomissjoni, fir-rikors tagħhom, dwar id-dritt li jixtiequ li jqiegħdu fiż-żgur, il-qorti ma tistax tqis li l-każ tagħhom hu sodisfatt fir-rigward ta' dan l-element. Minkejja dan in-nuqqas, il-qorti xorta eżaminat ir-rikors konvenzjonali, li tiegħu tressqet kopja, biex tara jekk, mill-atti, jirriżultax id-dritt li huma kellhom jippruvaw. Il-qorti hi tal-fehma li minn dak l-eżami, id-dritt xorta ma rriżultax *prima facie*. Mhux għaliex il-każ tar-rikorrenti m'għandux saħħa, imma għaliex hemm diversi punti li l-qorti li qed tisma' l-kawża konvenzjonali ser ikollha tqis fil-fond, fosthom jekk id-dover tal-qorti, skont l-art. 495A, li tqis il-preġudizzju li jistgħu jsofru l-ko-proprjetarji dissidenti hux biżżejjed biex jindirizza l-lanjanza tar-rikorrenti. Il-qorti m'għandhiex biżżejjed quddiemha biex tieħu pożizzjoni, anki *prima facie*, dwar dan l-aspett (fost oħrajn) u, għalhekk, li kieku kellha sottomissjoni dwar id-dritt li kellu jiġi stabbilit, xorta kienet issib (a bażi ta' dak li hemm fl-atti) li dan ma ġiex stabbilit.

13. Jekk il-qorti m'għandhiex raġun dwar l-ewwel element, hi tal-fehma li t-talba xorta tfalli fuq l-element tal-ħtieġa.[3] Dana għaliex anki jekk min jitlob mandat mhux mistenni li juri li l-ħsara li ser isofri ma tistax tissewwa biex jistabilixxi l-ħtieġa tal-mandat,[4] jibqa' li – fiċ-ċirkostanzi tal-każ kif żviluppaw – rimedju sħiħ, kif iriduh ir-rikorrenti, jibqa' possibbiltà reali anki jekk l-intimati jimxu '1 quddiem bil-bejgħ qabel ma tingħata sentenza finali fil-kawża konvenzjonali.

14. Dan mhux biss għaliex hemm talba speċifika biex tali bejgħ jitreġġa lura, u għaliex hu fil-poter tal-qorti li tagħtih. Hu ukoll għaliex f'dan il-każ it-terz, Garnet Investments Limited, hu magħruf u kien u għadu parteċipi fil-proċeduri kollha. It-terz jaf ir-riskju, tant li kien hu stess, flimkien mal-intimati l-oħra, li talbu lill-Qorti ta' l-Appell biex testendi ż-żmien li fih jista' jsir il-kuntratt finali sa wara li tiġi deċiża finalment il-kawża konvenzjonali, u dana għaliex

[3] Dan l-element ma jidhirx li hu meħtieġ meta jintalab rimedju, *interim* jew mhux, skont l-art. 4(2) tal-Kap. 319 għal ksur prospettiv ta' dritt fondamentali. Jidher li kull ma jrid jistabbilixxi rikorrent hu li d-dritt x'aktarx ser jinkiser.
[4] Kif isostnu r-rikorrenti.

> 'ma jkunx għaqli li jipproċedu bil-bejgħ ai termini tal-preċitata sentenza sakemm tiġi determinata finalment il-preċitata kawża Kostituzzjonali.' (fol. 86)

Veru li, iktar riċentement, l-intimati taw avviż li xorta bi ħsiebhom imexxu bil-kuntratt (fol. 43)[5], imma ma jidhirx li hemm raġuni biex tinbidel il-konsiderazzjoni magħmula minnhom fit-talba lill-Qorti ta' l-Appell.

Għalhekk billi, f'każ li japplika l-art. 873 tal-Kap. 12, it-talba tar-rikorrenti xorta ma tissodisfax l-elementi tal-art. 873(2), il-qorti tiċħad it-talba.

L-ispejjeż jibqgħu riżervati għall-ġudizzju finali fil-kawża konvenzjonali.

Mogħti kameralment.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur

[5] Għalkemm il-qorti fehmet li l-kuntratt għadu ma sarx minkejja li l-qorti ma laqgħetx it-talba proviżorjament.