MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2007

Mandat Numru. 1658/2007/1

Joseph Agius (K.I. 136246(M)) u martu Antoinette Agius (K.I. 877947(M))
vs
Tapa Limited (C12391) u Anthony Gauci ghal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Rat ir-rikors;
Rat ir-risposta;
Rat l-artikoli tal-ligi u senjatament l-art 829 et tal-Kap 12, l-artikoli 829 sa 838A dwar id Disposizzjonijiet Generali, u 873 sa 877 dwar il-Mandat ta' Inibizzjoni;

L-iskop ta' mandat kawtelatorju huwa li kull persuna tista', minghajr ma hu mehtieg li jkun hemm decizjoni, tqieghed fiz-zgur il-jeddijiet taghha bil-mezz ta' wiehed jew izjed mill-atti kawtelatorji. Fir-rikors ghandhom jigu dikjarati bil-gurament l-origini u x-xorta tal-kreditu jew pretensjoni li wiehed ikun irid iqieghed fiz-zgur. Meta jipprezenta dak ir-rikors, ir-rikorrent ghandu jsemmi l-lok li fih l-avviz ta' l-

ezekuzzjoni tal-mandat ghandu jsir. L-artikolu 836 jelenka r-ragunijiet r-ragunijiet ghar-revoka ta’ mandat kawtelatorju. Permezz tal-artikolu 838 id-disposizzjonijiet ta’ l-artikolu 280 dwar il-hin ta’ l-ezekuzzjoni jghoddu ghall-mandati kawtelatorji. Il-garanzija ghall-hlas ta’ penali hija provduta fl-artikolu 838A, waqt li l-artikolu 838B. Kull mandat kawtelatorju ghandu jibqa’ fis-sehh sakemm il-kawza tigi maqtugha b’mod konkluziv, jew ma jigix imhassar mill-Qorti jew irtirat mill-parti li tohrog il-mandat.

L-artikolu 873 tal-Kap 12 jsemmi li l-iskop tal-mandat ta’ inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tkun li tista’ tkun ta’ preudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat. Il-mandat irid:
a) ikun mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u
b) li dak ir-rikorrent ***prima facie*** jidher li ghandu dawkil-jeddijiet.

A tenur tal-artikolu 874 mandat ta’ inibizzjoni jista’ jintalab ukoll minn kreditur biex jizgura dejn, jew kull pretensjoni ohra li tkun tammonta ghal mhux inqas minn hamest elef lira, u dan bl-iskop li izomm lid-debitur milli jbiegh, jittrasferixxi jew jiddisponi ***inter vivos*** mill-proprjetà li tigi indikata fir-rikors.

Ir-rikors ghandu jigi notifikat lill-parti opposta li ghandha tipprezenta risposta fi zmien ghaxart ijiem liema terminu jista’ rigi ridott mill-Qorti f’kazijiet urgenti. Il-qorti tista’ ghall-ewwel tohrog provizorjament mandat ghal zmien qasir taht dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet li jidhrilha li jkun jehtieg skond il-kaz u sussegwentement tipprovdi definittivament. Fin-nuqqas ta’ oppozizzjoni, il-qorti tista’ tilqa’ t-talba.

Wara l-emenda bl-Att XIV 2006.102 il-qorti ghandha, wara li tappunta ghas-smigh, tiddeciedi dan ir-rikors fl-iqsar zmien possibbli izda mhux aktar tard minn xahar mill-gurnata li gie prezentat u mahluf il-mandat.

Fid-digriet ta' din il-Qorti PA – ta' din il-Qorti kif presjeduta tat-3 ta' Marzu, 2005 fl-ismijiet **Dragonara Casino Limited vs Dragonara Resort Limited** inghad:

"Minn dawn jirrizulta li **<u>l-iskop</u>** ta' mandat ta' inibizzjoni hu dak li:
a) jzomm persuna milli tibda jew tissokta tibni bini jew xoghol iehor ikun li jkun
b) jzomm persuna milli thott jew taghmel tibdil f'bini jew f'xoghol iehor
c) jzomm persuna milli tidhol f'fond jew lok
d) jzomm persuna taghmel xi haga tkun li tkun li tista' tkun ta' hsara lill-parti li titlob il-hrug tal-mandat.

Dwar dak li nsibu taht (d) dwar il-kliem **tkun ta' hsara** fil-kawza **Angelo Xuereb et noe vs Marin Hili et noe** inghad li **"**ghandha tinghata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jigi inibit, jekk ma jigix inibit, jista' jkun ta' pregudizzju fis-sens, li mhux biss jikkawza hsara pero` li jikkawza hsara li m'hemmx alternattiva ghalih almenu fil-mori tal-kawza jew li l-alternattiva hija sproporzjonata…" Ara wkoll **Victor Mizzi vs Joseph Gasan et** rikors 4216/92 Imh J D Camilleri, u **Avv Dr Victor Borg Grech vs Joseph Gasan et** rikors 3984/92 Imh Albert Manche`.

<u>Ir-rekwisiti</u> essenzjali biex il-Qorti tordna l-Mandat ta' Inibizzjoni huma li:

I. Il-qorti m'ghandhiex tohrog mandat bhal dak jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent [DANNI IRRIMEDJABBLI LI JINNECESSITA RIMEDJU ADEGWABBLI]
II. Il-Qorti trid tkun sodisfatta li dak IR-RIKORRENT ***PRIMA FACIE*** JIDHER LI GHANDU DAWK IL-JEDDIJIET.

Minn dan jidher li l-procedura bil-mandat ta' inibizzjoni hija wahda ta' natura eccezzjonali. Fil-kawza fl-ismijiet **Giacomo Galea vs Pio Bezzina** deciza mill-Qorti tal-Appell Superjuri fil-5 ta' Awissu 1954 intqal:

“Illi, fil-kliem tal-ligi, “l-iskop tal-mandat ta’ inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli tibda jew tissokta tibni bini jew xoghol iehor, inkella milli thott jew taghmel tibdil f’ bini jew f’ xoghol iehor, jew li jzomm persuna milli tidhol f’ fond jew lok, jew li taghmel xi haga li tista’ tkun ta’ hsara lill-parti li titlob il-hrug tal-mandat”; u “l-Qorti ma ghandhiex tohrog dan il-mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dan il-mandat hu mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dan ir-rikorrent “prima facie” jidher li ghandu dan id-dritt” (art. 876 Kod. Proc. Civ.);

Illi ghalhekk tlieta huma l-elementi li ghandhom jikkonkorru biex ikun jista’ jigi spedit il-mandat in kwistjoni; jigifieri, l-ewwel, ir-rikorrenza ta’ wiehed mill-fatti fuq enumerati enuncjati fil-ligi, fil-kaz prezenti, li l-intimat, jigifieri l-appellant, qieghed jaghmel xi haga li tista’ tkun tkun ta’ hsara jew molestja lir-rikorrent, jigifieri lill-appellat; imbaghad, li jkun jidher *“prima facie”* li r-rikorrent ghandu d-dritt li jimpedixxi lill-appelant li jaghmel xi haga li tista’ tkun ta’ hsara jew jidher “prima facie” li r-rikrorent ghandu d-dritt li jimpedixxi lill-appellant li jaghmel dik il-haga li biha jista’ jarrekalu hsara jew molestja; u fl-ahharnett, li l-mandat ikun necessarju biex jigi konservat dak id-dritt tar-rikorrent. Dawn huma t-tliet indaginijiet li l-Qorti ghandha taghmel f’din il-kawza, u ma ghandhiex tmur aktar ‘l hemm u tiddeciedi f’ din il-kawza, tar-rikorrent; altrimenti tkun qieghdha taghmel f’din il-kawza, u ma ghandhiex tmur aktar ‘l hemm u tiddeciedi fuq id-dritt tar-rikorent; altrimenti tkun qieghda tiddeciedi l-meritu tal-kawza li ghaliha jirreferixxi l-mandat; liema meritu mhux quddiem din il-Qorti;"

DANNI IRRIMEDJABBLI LI JINNECESSITA RIMEDJU ADEGWABBLI

L-interpretazzjoni ta’ dak imsemmi taht dan l-aspett [l bhala rekwizit] hi li mhux bizzejjed li rikorrent juri li ser isofri xi pregudizzji, izda wkoll li tali pregudizzju jrid ikun irriparabbli; ghax il-Qorti ma tohrogx il-mandat ta’ inibizzjoni meta jkun hemm rimedju adegwat ghar-rikorrent. Irid ikun kif jghid it-test bl-ingliz “necessary”.

Naturalment, salv dak li jinghad taht is-sub-artikolu 5, il-pregudizzju ma jridx ikun wiehed ta' natura finanzjarja ghax bhala tali dan hu rimedjabbli purche' jkun hemm l-assi ghalih.

IR-RIKORRENT ***PRIMA FACIE*** JIDHER LI GHANDU DAWK IL-JEDDIJIET

Biex tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa necessarju li r-rikorrenti jissodisfa lill-Qorti li ***prima facie*** ghandu dawk il-jeddijiet u dana dejjem f' livell ta' "***prima facie***" minhabba li l-kwistjoni tigi ezaminata dettaljatament fil-kors ta' kawza istitwita ***ah hoc*** fejn tigi deciza b' mod definittiv. Ghalhekk ikun jinkombi fuq il-Qorti li taghti pronunzjament definittiv fi proceduri li necessarjament iridu jsegwu dawk odjerni. Infatti mandati kawtelatorji huma dipendenti u ancillari fuq l-istituzzjoni ta' azzjoni entru terminu perentorju."

Jinghad li r-rikorrenti ma pproduciex dokumenti li jipprovaw it-titolu legali tieghu izda jidher li qieghed jibbaza l-pretensjonijiet tieghu fuq pussess. L-arja in kwistjoni hija fuq kamra li hija proprjeta` ta' l-intimati. Ma gie pruvat minn ebda dokument li din l-arja hija suggetta ghal xi titolu ta' kwalsiasi natura tar-rikorrenti. Jidher li l-problema nqalghet minhabba li darba l-fond kien wiehed b'mod li r-rikorrent kellu access ghall-arja msemmija. Mill-kuntratt ta' l-akkwist tar-rikorrent tat-8 ta' Ottubru 1991 fl-Att tan-Nutar Dr. Francis Micallef minn imkien ma jirrizulta li r-rikorrenti xtara l-arja sovrastanti l-proprjeta` ta' terzi jew li ghandu xi servitu` fuqha. Is-socjeta` intimata xtrat il-fondi 12 u 13 fi Triq Toni Bajada San Pawl il-Bahar permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Gunju 2007 fl-Atti Nutar Dr. Pierre Cassar u ma jirrizultax li dawn il-fondi huma suggetti ghal xi servitu`.

Jinghad ukoll li l-Qorti ghandha l-obbligu li thares lejn il-Kap 16 art 323 li jsemmi specifikament li:

"Kull min ghandu l-proprjetà ta' l-art, ghandu wkoll dik ta' l-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wicc l-art; hu jista' jaghmel fuq l-art tieghu kull bini jew tahwil, kif ukoll taht l-art, kull bicca xoghol jew tahfir, u jiehu minnhom kull prodott li jistghu jaghtu, izda, bla hsara tad-

disposizzjonijiet dwar is-Servitujiet Predjali taht it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb ta' dan il-Kodici u kull disposizzjoni ohra ta' ligi dwar fortifikazzjonijiet jew opri ohra ta' difiza."

Interessanti wkoll hija l-ittra tad-defunt Imhallef Dr. Carmelo Schembri li kien wiehed mill-kompredecessuri li kien kiteb fis-17 ta' Lulju 1992 lir-rikorrenti u fejn kien spjega li l-arja kollha tal-bini li llum hija proprjeta` tas-socjeta` Tapa Limited kienet proprjeta` tal-predecessuri fit-titolu tas-socjeta` Tapa Limited.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti ma ssibx gustifikata t-talba ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni u tirrevoka ***contrario imperio*** d-digriet provizorju tas-6 ta' Novembru 2007.

Stante n-natura tal-kaz spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------