MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-21 ta' Frar, 2008

Mandat Numru. 135/2008/1

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 135/2008 fl-ismijiet:

Joseph Borg [I.D.163874 (M)] u martu Bernardette Borg [I.D. 85873 (M)].

vs

Joseph Micallef [I.D.749450(M)].

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni ta' Joseph Borg u martu Bernardette Borg datat 30 ta' Jannar 2008 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtelaw id-drittijiet taghhom, jixtiequ jzommu l-intimat milli jitrasferixxi bi kwalsiasi titolu

jew iwilli lill-terzi l-hanut tal-merca “Queen‘s Store”, 34, Triq Santu Wistin, Rabat, proprjeta` tar-rikorrent.

Illi r-rikorrenti jikru l-hanut tal-merca *ossia grocery* bl-indirizz “Queen‘s Store”, 34, Triq Santu Wistin, Rabat lill-intimat.

Illi fil-31 ta’ Dicembru 2007, l-intimat gharraf lir-rikorrenti li dik kienet l-ahhar gurnata tieghu fil-hanut in kwistjoni u li kellu jatihom ic-cwievet tal-fond fl-ahhar ta’ Frar 2008 *stante* li kellu l-kera mhallasa sa dak inhar.

Illi fil-fatt l-istess hanut baqa’ maghluq u mhux uzat mill-1 ta’ Jannar 2008 sakemm propju f’dawn il-jiem, l-intimat inkariga persuna li isimha mhux maghruf, tidhol fil-fond in kwistjoni u tibda tkisser dak kollu li jinsab gewwa. Fil-fatt din il-persuna gabet *truck* u bdiet tkisser il-mobbli kollha li jinsab fil-hanut u tbattal l-istess bicciet ta’ ghamara fit-*truck*.

Illi r-rikorrenti immedjatament ipprotestaw ma’ l-intimat dwar ix-xoghol li kien qed isir fil-hanut u dan gharrafhom li kien ser iwilli l-istess fond lin-“neputi” tieghu.

Illi l-intimat m’ ghandux id-dritt li jwilli jew b’xi mod iehor jitrasferixxi l-fond in kwistjoni lil terzi (*vide* skrittura ta’ lokazzjoni datata 6 ta’ Marzu 1977).

Illi terga’ u tghid l-istess intimat obbliga ruhu meta akkwista l-kirja tal-fond in kwistjoni, li jzommu fi stat tajjeb ta’ manutenzjoni u li fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni huwa jikkonsenjah fl-istess stat tajjeb.

Illi kemm-il darba l-intimat iwilli jew b’xi mod jitrasferixxi l-fond in kwistjoni lil terzi, barra li jkun qieghed jikser b’mod flagranti l-kondizzjoni tal-kirja, ikun qieghed jilledi d-drittijiet li r-rikorrenti ghandhom fuq il-fond proprjeta` taghhom u adjacenti mad-dar residenzjali taghhom.

Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu illi: -

1. L-intimat jigi inibit, anke temporanjament milli jkompli jaghmel kwalsiasi xoghol u senjatament milli jkisser l-ghamara fil-fond “Queen’s Store”, 35, Triq Santu Wistin Rabat, *tramite* l-inkarigu li ta lill-persuna li isimha mhux maghruf, sakemm jigi deciz definittivament dan il-Mandat; u

2. Li jkun inibit milli jittrasferixxi b’kull mod li jkun u/jew jissulloka *in parte* jew *in toto* l-istess hanut propjreta` tar-rikorrenti.

Illi l-esponenti ser jigi ppregudikat jekk l-intimat ma jigix inibit kif inghad;

Rat id-digiret tal-Qorti moghti fit-30 ta’ Jannar 2008 ghar-rikors pprezentat mir-rikorrenti fit-30 ta’ Jannar 2008, fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghall-20 ta’ Frar 2008; u ordnat in-notifika ta’ l-istess rikors lill-kontro-parti b’ghaxart ijiem (10) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta tal-intimat ezekutat Joseph Micallef (I.D.749450M) datata 4 ta’ Frar 2008 a fol. 6 tal-process fejn espona bir-rispett:-

1. Illi r-rikors intavolat mir-rikorrenti ezekutanti ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni *de quo agitur* huwa wiehed frivolu u vessatorju u ghandu jigi sommarjament michud ghar-ragunijiet li se jigu hawn spjegati.

2. Illi l-pozizzjoni ottenti hi kif gej –

- l-ante kawza tar-rikorrenti ezekutanti, Josephine Lotter, kienet kriet il-hanut bin-numru 34, Triq Santu Wistin, Rabat lil John Micallef (hu r-rispondent) bi skrittura tat-18 t'Ottubru, 1975 b'effett mill-1 ta' Settembru, 1975 – kopja hawn annessi bhala Dok. 'A";

- bi skrittura tas-6 ta' Marzu, 1977 (kopja hawn annessi bhala Dok. B'), l-imsemmi John Micallef irrinunza ghall-inkwilinat tal-imsemmi hanut u l-istess hanut gie mikri lir-rispondent odjern;

- bi skrittura tas-7 t'Ottubru 1986 (kopja hawn annessa bhala Dok. `C'), ir-rispondent odjern u 'l fuq imsemmija Josephine Lotter (l-ante kawza tar-rikorrenti ezekutanti) ddikjaraw illi fil-koncessjoni lokatizja hemm inkluz ukoll il-bitha nterna u zewgt ikmamar retroposti ghall-istess bitha u minnha accessibbli;

- b'ittra datata 7 ta' Frar 2000 (kopja hawn annessi bhala Dok. 'D'), ir-rikorrenti ezekutanti gharrfu lir-rispondent odjern illi huma saru proprjetarji tal-hanut in kwistjoni u filwaqt li ghamlu riferenza ghall-iskritturi tas-6 ta' Marzu, 1977 u 7 t' Ottubru, 1986, tennew illi l-kera pagabbli hija ta' Lm127.75 ghal kull sitt xhur bil-quddiem;

- ir-rispondent dejjem hallas il-kera puntwalment kemm lill-ante kawza tar-rikorrenti ezekutanti u kif ukoll lill-istess rikorrenti ezekutanti tant illi ghandu l-iskadenza ta' kera mhallsa bil-quddiem li tkopri l-perjodu sal-ahhar ta' Frar 2008.

3. Illi ghalhekk huwa car u manifest illi r-rispondent ghandu titolu validu ta' kera u illi din il-kirja tinsab fi stadju ta' rilokazzjoni u kwindi hija regolata mill-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi ghaldaqstant, anke kieku, *dato ma non concesso*, dak li gie allegat mir-rikorrenti ezekutanti fir-rikors promotur taghhom kien minnu (li fil-fatt mhuwiex, kif se jigi ampjament pruvat izjed 'il quddiem f' din ir-risposta), ir-rimedju tar-rikorrenti ezekutanti kien ikun li jittiehdu proceduri kontra r-rispondent *a tenur* tal-artikolu 9 tal-imsemmi Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dawn il-proceduri jistghu jittiehdu permezz ta' rikors prezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera fi tmiem il-lokazzjoni u mhux qabel, ghax fi kwalsiasi kaz, ladarba l-kera tinsab imhallsa sal-ahhar ta' Frar li gej, kwalsijasi procedura mehuda qabel l-gheluq taliskadenza tal-kera, inkluz dik odjerna ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, hija ntempestiva.

5. Illi ghal din ir-raguni wehidha r-rikors promotur ukoll jimmerita li jigi michud bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti ezekutanti.

6. Illi pero` r-rispondent sejjer issa jghaddi biex anke jirribatti l-allegazzjonijiet maghmula mir-rikorrenti ezekutanti u jispjega x' inhuma l-fatti realment ottenenti.

7. Illi, b'riferenza ghal dak illi jinghad fit-tielet paragrafu tar-rikors promotur, mhuwiex minnu illi fil-31 ta' Dicembru, 2007 ir-rispondent odjern gharraf lir-rikorrenti ezekutanti illi dik kienet se tkun l-ahhar gurnata tal-kera u li fi Frar kien se jirritornalhom ic-cwievet, anzi, ghall-kuntrarju, huwa determinat li jkompli jopera dan il-hanut u qieghed anke jezegwixxi xoghlijiet ta' *refurbishment* (li ma jinkludux xoghlijiet strutturali) biex jirrendi dan il-hanut izjed attraenti u skond il-htigijiet tal-lum.

8. Illi, b'riferenza ghal dak li jinghad fir-raba' paragrafu tar-rikors promotur, fil-fatt l-imsemmi hanut kien maghluq u fil-fatt ghadu maghluq sal-lum peress illi fih qeghdin isiru dawn ix-xoghlijiet ta' *refurbishment*, liema xoghlijiet – dejjem jekk ir-rikorrenti ezekutanti ma jghazlux li jkomplu jtelfu lir-rispondent b'rapporti frivoli u abbusivi lil diversi awtoritajiet fosthom il-Pulizija Ezekuttiva u l-MEPA ghal xejn b'xejn – ghandu jitlestew fil-jiem li gejjin u b'hekk il-hanut ikun jista' jkompli jigi operat bhal qabel, anzi ahjar minn qabel ghax b'dehra gdida u izjed moderna.

9. Illi, mil-lat legal, jekk ir-rikorrenti ezekutanti qed jallegaw xi bidla fid-destinazzjoni tal-hanut minhabba n-*non uso*, dan huwa argument illi jekk iridu jistghu jissollevaw bil-Bord li Jirregola l-Kera b'azzjoni *a tenur* tal-artikolu 9 (a) tal-Kap. 69.

10. Illi wkoll, b'riferenza ghal dak li jinghad fir-raba' paragrafu tar-rikors promotur, ir-rispondent itenni illi l-mobbli kollha li kien hemm gol-hanut in kwistjoni, huma proprjeta' esklussiva tieghu u mhux tar-rikorrenti ezekutanti u ghalhekk ghandu kull dritt li jiddisponi minnhom kif irid, u jispjega illi dawn il-mobbli li qdiemu u ghadda zmienhom verament gew zarmati u tnehhew minn

gol-hanut sabiex jigu rimpjazzati b'mobbli ohra godda sabiex il-hanut ikun jista' jitkompla jigi operat bl-ahjar mod possibbli.

11. Illi, b'riferenza ghall-kontenut tal-hames u s-sitt paragrafu tar-rikors promotur, mhuwiex minnu li r-rispondent qal lir-rikorrenti ezekutanti li kien se 'jwilli' l-hanut lin-neputi tieghu, izda huwa nkariga lin-neputi tieghu, li huwa bniedem tal-mestjier, biex jaghmillu dawn ix- xoghlijiet ta' *refurbishment* kif fug imsemmi.

12. Illi anke kieku, ghall-grazzja tal-argument, dan kien il-kaz, *se mai* r-rimedju tar-rikorrenti ezekutanti kellu jkun li jistitwixxu, meta jkun il-mument opportun, proceduri kontra r-rispondent quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera *a tenur* tal-artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux li jistitwixxu dan ir-rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni.

13. Illi b'riferenza ghas-seba' paragrafu tar-rikors promotur, ir-rispondent itenni li huwa ben konxju tal-obbligu tieghu li jzomm il-hanut in kwistjoni fi stat tajjeb ta' tiswijiet u riparazzjonijiet, xi haga illi huwa dejjem ghamel u x-xoghlijiet li qed jezegwixxu qed isiru wkoll in adempiment ma' dan l-obbligu.

14. Illi, *oltre* dan kollu, it-talba tar-rikorrenti ezekutanti ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni ma tista' qatt tirnexxi ghaliex l-elementi essenzjali mehtiega *ad validitatem* ghall-akkoljiment ta' talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huma kompletament mankanti.

15. Illi f' dan ir-rigward isir riferenza ghal digriet moghti fit-25 ta' Jannar, 2005 fl-ismijiet '**Charles Mugliette vs Saviour Bonnici'**, mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili kif presjeduta mill-Onor. Mhallef Dr. Joseph R. Micallef LL.D. li fih gie enuncjat kif gej:

"Illi ... il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali u mhux normali ta' provediment legali. <u>Il-harsien li l-ligi timmira ghalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitnehha darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli</u> ".

16. Illi in sostenn ta' dan il-principju ssir riferenza wkoll ghas-sentenza moghtija fil-5 t' Awissu, 1954 mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fl-ismijiet **'Giacomo Galea vs Pio Bezzina'** li fiha gie mtenni segwenti:-

"Illi, fil-kliem tal-ligi, l-iskop tal-mandat ta' inbizzjoni 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 ... u l-Qorti m'ghandhiex tohrog dan il-mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dan il-mandat hu mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrenti u li dan ir-rikorrent 'prima facie' jidher li ghandu dan id-dritt".

17. Illi r-rekwiziti ghall-hrug ta' mandat ta' inbizzjoni, kif rizultanti mid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 873 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jistghu jigi riassunti fi tnejn –

(1) l-ezistenza *prima facie* ta' dritt li r-rikorrent ghandu jedd illi jhares; u

(ii) li fin-nuqqas tal-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni r-rikorrent sejjer isofri danni irrimedjabbli.

18. Illi, ghar-ragunijiet kollha fuq esposti, fil-kaz odjern mhux talli ma jissussistux dawn iz-zewg elementi kumuluttivament, kif titlob il-ligi, talli ma jissussistix lanqas element wiehed minnhom, u ghalhekk ir-rikors intavolat mir-rikorrenti ezekutanti ghandu jigi michud bl-ispejjez kollha kontra taghhom.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-20 ta' Frar 2008 fejn meta ssejjat ir-rikors deher Dr. Frank Cassar ghar-rikorrenti prezenti, u Dr. Chris Cilia ghall-intimat prezenti. Dr. Cilia kkonferma li Joseph Micallef la ser jittrasferixxi u lanqas jissolluka l-kirja tal-fond mertu tal-procedura odjerna. Xehdu bil-gurament Joseph Borg, Bernardette Borg u Joseph Micallef. Id-difensuri trattaw il-kaz. Ir-rikors gie differit ghall-provediment *in camera*.

Rat ix-xhieda esebita.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-kofront tal-intimat sabiex jigi inibit milli jitrasferixxi bi kwalsiasi titolu jew iwelli lill-terzi l-hanut tal-merca Queen's Store, 34, Triq Santu Wistin, Rabat, proprjeta' tar-rikorrenti u dan peress li r-rikorreni allegaw li l-intimat kien gharrafhom fl-ahhar ta' Dicembru 2007 li huwa ma kienx ser izomm il-hanut wara d-data tal-31 ta' Dicembru 2007 u kien ser itihom ic-cavetta tal-fond sal-ahhar ta' Frar 2008 ghaliex kellu l-kera imhallsa sa tali gurnata, izda jallegaw li l-hanut inzamm maghluq mill-1 ta' Jannar 2008 u li sar tkissir tal-mobbli fl-istess hanut minn terza persuna mhux maghrufa u meta avvincaw lill-intimat dan qalilhom li kien ser iwelli il-hanut lin-neputi tieghu u jekk isir hekk dan ikun bi ksur tal-lokazzjoni datata 6 ta' Marzu 1997 u bi ksur tad-drittijiet ta' proprjeta' tal-istess rikorrenti.

Illi l-intimat jichad dan izda jghid li huwa qabbad lin-neputi tieghu sabiex jaghmel *refurbishment* ta' l-istess hanut u kien ghalhekk li zamm l-istess hanut maghluq sabiex jaghmel ix-xoghlijiet necessarji. Fil-fatt *tramite* l-avukat tieghu l-istess intimat ivverbalizza fis-seduta tal-20 ta' Frar 2008 li la kien ser jittrasferixxi u lanqas jissolluka l-fond in kwistjoni.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li dan il-fond jinsab b'titolu ta' kera favur l-intimat, u fl-opinjoni ta' din il-Qorti ma jirrizultax li l-istess intimat ghandu ntenzjoni li jittrasferixxi jew b'xi mod jissolluka l-istess hanut u dan gie kkonfermat minnu bix-xhieda minnu moghtija.

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li l-istess rikorrenti ma pruvawx *prima facie* l-allegazzjonijiet taghhom, u fil-fatt jirrizulta li l-versjoni moghtija mill-istess rikorrenti Joseph Borg fis-seduta tal-20 ta' Frar 2008 hija differenti minn dak allegat fl-istess rikors ghaliex mentri fir-rikors jghid li l-

intimat kien qallu li kien ser itieh ic-cwievet lura fi Frar 2008, fix-xhieda tieghu jghid li l-intimat qallu li kien ser jaghddi l-fond lin-neputi tieghu. Mhux hekk biss izda r-rikorrenti Bernardette Borg ikkonfermat ix-xhieda ta' l-intimat, li huwa kien behsiebu jhaddem lin-neputi mieghu. Lanqas jirrizultaw l-allegazzjonijiet l-ohra vantati tant li l-provi prodotti jindikaw li kien qed isir irrangar tal-istess post bi skop uniku ta' *refurbishment.*

Illi din il-Qorti thoss ukoll li l-elementi necessarji ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni kif indikati fl-artikolu 873 ma jezistux kemm ghar-ragunijiet premessi minhabba nuqqas ta' prova *prima facie* tal-allegazzjonijiet tar-rikorrenti, u wkoll peress li l-istess intimat jirrizulta li ghandu titolu ta' kera fuq il-fond *de quo.* F'dan l-isfond din il-Qorti thoss li kif korrettament sostnut fir-risposta tal-intimat ma hemm ebda ndikazzjoni li r-rikorrenti jistghu isofru xi dannu rremedjabbli u jirrizulta li l-ligi tipprovdilhom rimedji appositi sabiex jissalvagwardjaw l-interessi taghhom anke fil-kuntest tal-allegazzjonijiet taghhom, allegazzjonijiet li xorta ma gewx ippruvati *prima facie*.

Illi ghalhekk it-talba tar-rikorrenti qed tigi michuda.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-intimat in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, u fil-waqt li tirrevoka *contrario imperio* d-digriet taghha tat-30 ta' Jannar 2008 fejn laqghet provissorjament l-istess rikors, **tichad it-talba tar-rikorrenti datata 30 ta' Jannar 2008 ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fit-termini hemm indikati** ghaliex tali talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt kif hawn deciz.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Degretat.

< Sentenza Finali >

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