MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-3 ta' April, 2008

Mandat Numru. 385/2008/1

George Farrugia (I.D. 735848M) u martu Josette Farrugia (I.D. 439651M)
vs
1. Joseph Grioli (I.D. 291047M)
2. RK Developments Limited (C41089)
3. Albert Muscat (I.D. 263262M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors;
Rat ir-risposta ta’ RK Developments Limited;
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 jbigh, 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 [artikolu 875(3)] 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-ismijet **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.”

Wiehed irid izomm f’mohhu u jaghmel distinzjoni bejn ir-rimedju ordinarju fejn wiehed jidhol u jezamina kull aspett applikabbli waqt li fil-kaz tal-Mandat ta’ Inibizzjoni r-rimedju huwa wiehed straordinarju u li jirrigwarda tliet elementi ossija;
li jkun hemm ***prima facie*** d-dritt tar-rikorrent li jimpedixxi l-appellant li jaghmel xi haga li tista’ tkun ta’ hsara;
l-element li dak li l-intimat ikun qed jaghmel fil-fatt ikun ta’ hsara jew molestja lir-rikorrent;
u finalment li tali mandat ikun necessarju biex jigi konservat id-dritt tar-rikorrent.

Fil-kaz in ezami jirrizulta li r-rikorrenti qed jitlbu sabiex l-intimati jinzammu milli jwettqu kwalsiasi zvilupp fil-fond maghruf bhala Targa Mill, Naxxar li jkun leziv ghad-drittijiet tar-rikorrenti bhala proprjetarji tal-fond Barossa, Triq Jules Verne, Naxxar. Kienet saret tranzazzjoni bejn il-partijiet kif specifika r-rikorrent.

Rat ir-risposta ta’ RK Developments Limited li permezz taghha esponiet li m’hemmx elementi biex jinhareg Mandat ta’ Inibizzjoni billi jekk ir-rikorrenti ghandu d-dritt li qed jippretendi dan mhux ser jigi pregudikat. Is-socjeta` intimata pprezentat applikazzjoni mal-MEPA biex tikkostruwixxi zewg binjiet izda ma hi ser taghmel ebda bini iehor ma’ dak jew fuq dak li gja ghandhom ezistenti mal-kmamar ta’ barra l-gardina. Il-binja l-gdida ser tinbena cirka tliet metri ’l boghod mill-hajt divizorju u

ghalhekk il-klawsola tal-kuntratt invokata mir-rikorrent ma tapplikax. Is-socjeta` intimata ssostni li l-klawsola ma tammontax ghal servitu` izda kieku stess ghandha tigi interpretata bl-anqas mod gravuz ghall-fond servjenti (Kap 16 art 470). Jinghad li fil-kuntratt qatt ma tissemma l-kelma servitu`.

Rat li baqghet ma saritx in-notifka ta' Joseph Grioli u Albert Muscat izda li t-terminu wasal biex jaghlaq u fi kwalunkwe mod l-istampa ta' l-interessi ta' kull wiehed mill-partijiet giet murija sufficjentement car lill-Qorti.

L-aktar klawsola importanti hija dik li tirrizulta a fol 20 tal-process u cioe` paragrafu "f" tal-kuntratt tat-13 ta' Novembru 1992 bejn Joseph Grioli u George Farrugia. Din il-klawsola ssemmi li z-zewg partijiet obbligaw ruhhom li ma jaghmlu ebda bini iehor ma' dak jew fuq dak li gja ghandhom ezistenti mal-kmamar ta' barra fil-gardina u li dawn l-obbligazzjonijiet ghandhom jorbtu wkoll lis-successuri taz-zewg partijiet.

Din il-Qorti kif spjegat hawn fuq ghandha l-obbligu li tezamina l-kwistjoni mill-punti legali applikabbli ghall-kaz ta' Mandat ta' Inibizzjoni u b'mod specjali hi trid tezamina ***prima facie*** l-elementi koncernanti l-Mandat ta' Inibizzjoni u jekk jidhirx li r-rikorrent ghandux id-drittijiet kif ukoll b'mod senjat id-danni irrimedjabbli fin-nuqqas li jigi milqugh il-Mandat ta' Inibizzjoni. Jinghad li fil-kaz in ezami ma tidhirx in-necessita` minhabba l-irrimedjabilita` tad-danni. Infatti dak li jista' jigri bil-bini msemmi hu li in segwitu ta' kawza jekk jigi pruvat li r-rikorrent ghandu ragun, il-konvenuti jew min minnhom ikollu jhott kollox lura. Huwa veru li sakemm tinqata' l-kawza jkun qed ibati l-bini l-iehor izda bl-istess mod l-intimati jekk jigi milqugh il-mandat ikunu qed ibatu li ma jistghux jibnu. L-aspett l-iehor tal-jedd ***prima facie*** jdur ma' dak stipulat fil-paragrafu "f", it-talba tar-rikorrent li jzomm kwalsiasi zvilupp fil-fond maghruf bhala Targa Mill li jkunu lezivi ghad-drittijiet tieghu. Ir-rikorrent jikkontendi li l-intimati ma jistghux jibnu izda ma jidhirx li hemm servitu` u li hemm huwa ftehim bejn il-partijiet kif imsemi fil-paragrafu "f".

Is-socjeta` intimata stqarret li ma hi ser taghmel ebda bini iehor ma' dak jew fuq dak gja ezistenti mal-kmamar ta' barra fil-gardina u li l-imsemmija kmamar ser jigu demoliti u li l-binja progettata ser tinbena cirka tliet metri boghod mill-hajt divizorju b'mod li l-klawsola invokata mir-rikorrenti ma tapplikax.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti ma thossx li tista' tilqa' t-talba tar-rikors. Tirrevoka ***contrario imperio*** d-digriet provvizorju. Tichad l-istess talba izda minhabba n-natura tal-kaz spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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