MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-29 ta' Dicembru, 2008

Mandat Numru. 1964/2008/1

Emmanuel u Rita Mallia [I.D. 665952(M)] u [I.D. 450655(M)], Francis u Celestine Mallia [I.D. 912348(M)] u [I.D. 774359(M)] u Bonavia Properties Limited [C-1844]
vs
Le Terrain Limited (C-27922)

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.

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) izomm 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`.

Ir-rekwisiti 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 ta’ l-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.

Illi ghalhekk tlieta huma l-elementi li ghandhom jikkonkorru biex ikun jista' jigi spedit il-mandat in kwistjoni:
1. Li l-intimat qieghed jaghmel xi haga li tista' tkun tkun ta' hsara jew molestja lir-rikorrent;
2. Li jkun jidher *"prima facie"* li r-rikorrent ghandu d-dritt li jimpedixxi lill-intimat li jaghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara;
3. Li l-mandat ikun necessarju biex jigi konservat dak id-dritt tar-rikorrent.

Illi ghalhekk minn ezami ta' l-artikoli 873 sa 877 tal-Kapitolu 12 jirrizulta li hemm erba' tipi ta' Mandat ta' Inibizzjoni, u cioe`:
- dak imsemmi taht l-artikolu 873 li wiehed jista' jsejjahlu generali;
- dak imsemmi taht l-artikolu 874 li wiehed jista' jsejjahlu aljenatorju;
- dak imsemmi taht l-artikolu 876 meta parti fiz-zwieg tkun ghamlet jew ser taghmel kawza ghal separazzjoni personali;
- dak imsemmi taht l-artikolu 877 li hu intiz biex izomm persuna milli tiehu persuna minuri barra minn Malta.

L-artikolu 873 tal-Kap 12 isemmi li l-iskop tal-Mandat ta' Inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tkun li tista' tkun ta' pregudizzju 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 dawk il-jeddijiet.

Dan il-mandat intiz biex iwaqqaf persuna milli taghmel kull haga li tkun tista' tkun ta' pregudizzju ghar-rikorrenti irid isir fuq il-formola 21, u dan kif ser jinghad aktar 'l isfel.

A tenur ta' l-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.

Dan il-Mandat ta' Inibizzjoni aljenatorju huwa intiz biex izomm lill-intimat milli jaljena beni in kawtela tal-kreditu pretiz mir-rikorrent u ghalhekk iwassal ghal talba biex l-allegat debitur jigi inibit milli jaljena beni msemmija fil-mandat. Hawn trid tintuza l-formola 25.

L-artikolu 876 jitkellem fuq meta parti fiz-zwieg tkun ghamlet jew ser taghmel kawza ghal separazzjoni personali, u hawnhekk jintuzaw formola 22 f'kaz ta' separazzjoni personali li jinibixxi lill-parti l-ohra fiz-zwieg, u formola 23 f'kaz ta' separazzjoni personali li jinibixxi socjeta` kummercjali.

L-artikolu 877 tal-Kap 12 huwa intiz biex izomm persuna milli tiehu persuna taht l-eta` barra minn Malta, u trid tintuza l-formola 24.

Issa l-kapitolu 12 jaghmel tassattiv il-mod proceduruali taht diversi aspetti u fl-artikolu 1007(1) jinghad:
"(1) Fil-qrati superjuri, l-atti kollha ghandhom jigu maghmula skond il-formuli migjuba fl-Iskeda B li hemm ma' dan il-Kodici."

Ukoll l-artikolu 831(1) jghid hekk:
"(1) It-talba ghall-hrug ta' xi wiehed mill-mandati hawn fuq imsemmija ssir b'rikors imhejji mar-rikorrent fuq il-formula stabbilita."

Issa l-artikolu 876A jipprovdi li:
“Id-disposizzjonijiet ta’ l-artikoli 829 sa 844 jghoddu ghall-mandat ta’ inibizzjoni.”

L-iskeda B tal-Kap 12 tistabbilixxi l-formoli li ghandhom jintuzaw ghad-diversi atti, inkluz mandat ta’ inibizzjoni u cioe` l-formola 21 li tipprovdi biex izzomm lill-intimati milli (u hawn wiehed ghandu jikteb il-hwejjeg li jrid li jigi mizmum milli jaghmel), li hija a bazi ta’ l-artikolu 873. Il-formola li ghandha tintuza mal-Mandat ta’ Inibizzjoni ai termini ta’ l-artikolu 874 (biex kreditur jizgura l-hlas ta’ dejn jew pretensjoni ohra u b’hekk izomm lid-debitur milli jbigh, jittrasferixxi jew jiddisponi) hija dik bin-numru 25 fl-iskeda B tal-Kap 12. Il-formola 21 tipprovdi ordni lill-Marixxall biex izomm lill-intimat milli jaghmel hwejjeg imsemmija fl-imsemmi rikors li huma ta’ hsara ghar-rikorrent taht il-pieni li thedded il-ligi ghal min jonqos. Il-formola 25 tipprovdi ordni lill-Marixxall biex izomm lill-intimat milli jbigh, inehhi, jittrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos*, sew b’titolu oneruz jew gratujtu kull proprjeta`.

Fil-kaz in ezami jirrizulta li r-rikorrenti qed jitlob sabiex l-intimata tinzamm milli (dwar il-proprjeta` ahjar deskritta dettaljatament fir-rikors *de quo*) tbigh, tnehhi, tittrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* jew b’titolu oneruz jew gratuwtu xi proprjeta` u b’mod partikolari:

Plot numru tlieta (3) u l-benefikati li talvolta jinsabu mibnija fuq l-istess *plot* konfinanti mit-Tramuntana Grigal in parti ma’ *plot* numru wiehed (1) proprjeta` ta’ Carmelo sive Charles Aquilina u in parti ma’ *plot* numru tnejn (2) proprjeta` ta’ l-eredi tal-Markiz John Scicluna u Nofs in-Nhar Lbic ma’ *plot* numru erbgha (4) deskritta aktar ’l quddiem. Hemm triq formanti parti minn din il-*plot*, liema *plot* ghandha kejl superficjali ta’ 1189.70 metri kwadri, liema *area* hi destinata ghall-bini u gonna, kif ukoll *area* ohra ta’ 30.35 metri kwadri destinata ghal triq, liema *plot* numru 3 tinstab il-Madliena L/O Gharghu kif muri fil-*plan* Dok A li juri wkoll immarkat bl-ahdar parti mir-*road area*; u
Plot numru erbgha (4) u l-benefikati li talvolta jinsabu mibnija fuq l-istess *plot* konfinanti minn Tramuntana Grigal ma’ *plot* numru 3 u mil-Lbic ma’ Triq il-Markiz J. Scicluna

fuq liema triq ghandha l-faccata u mil-Lvant ma' proprjeta` ta' nies mhux maghrufa, formanti parti minn dan il-*plot* hemm *road area*. Din il-*plot* ghandha kejl superficjali ta' 1163.9 metri kwadri li minnhom 1124.5 metri kwadri hu destinat ghall-bini u gnien u l-bilanc ta' 39.9 metri kwadri destinat ghal triq relativa, liema *plot* tinsab fil-Madliena L/O Gharghur kif murija fuq *block plan* Dok A li juri wkoll immarkat bl-ahdar parti mir-*road area*.

Is-socjeta` intimata issottomettiet li l-partijiet odjerni huma wkoll partijiet fuq konvenju datat 18 ta' Dicembru 2008 (Atti Nutar Victor Bisazza) u li fid-data tal-prezentata tal-mandat odjern u sal-lum stess ghadu legalment in vigore. Issottomettiet ukoll li t-talba tar-rikorrenti hija wahda eccessiva.

Il-partijiet jikkontestaw il-meritu izda wkoll l-intimata tinsisti li l-ammont mitlub huwa wiehed eccessiv. L-intimat esebixxa valutazzjoni ta' zewg porzjonijiet ta' l-art fl-ammont ta' €2,200,000, ricerki tal-*liabilities* tas-socjeta` intimata u *statement* rilaxxat mill-HSBC Home Loans minn fejn jirrizulta li l-bilanc attwalment dovut mis-socjeta` intimata fis-somma ta' €260,183.

Illi wara li l-Qorti qieset ic-cirkostanzi kollha tal-kaz thoss li hemm ragunijiet validi ghall-ezistenza tal-mandat billi thoss li *prima facie* r-rikorrenti ghandhom dritt li jzommu t-trasferiment ta' proprjeta` msemmija u li l-mandat huwa necessarju biex jigi konservat id-dritt tar-rikorrenti, u li ntuzat il-formola appozita, izda li fil-fehma ta' din il-Qorti l-ammont pretiz huwa eccessiv u kien bizzejjed li tissemma l-figura ta' €700,000. Izda fil-fatt l-istima li hemm hija taz-zewg artijiet <u>flimkien</u> u din il-Qorti ma tistax tilqa' l-mandat ta' inibizzjoni fil-konfront ta' bicca art u mhux ta' l-ohra minghajr ma tkopri z-zewg porzjonijiet. Ghal dawn il-motivi tilqa' t-talba tar-rikorrenti.

Spejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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