MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**MARK CHETCUTI**

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2011

Mandat Numru. 761/2011/1

**Sylvia maghrufa bhala Salvina Bugeja legalment separata**
**minn Mario Oliverio bint Carmelo Bugeja u Carmela xebba**
**Marmara, imwielda u residenti Marsaxlokk**
**vs**
**Albert Debono, Direttur, iben Emanuel u Angela xebba Borg imwieled San Gwann u residenti Marsalforn; u Mary Debono mart Albert Debono bint Carmelo Abela u Maria xebba Micallef imwielda Marsa u residenti San Gwann**

**Il-Qorti**

Rat ir-rikors tal-10 ta Gunju 2011;

Rat ir-risposta tal-intimat li saret waqt is-seduta tal-23 ta Gunju 2011;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-23 ta' Gunju 2011;

Premess li l-ghan ta' talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista tkun ta' hsara jew pregudizzju lil parti li titlob il-hrug tal-mandat. Bil-ligi jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti tant li bin-nuqqas ta' hrug tieghu r-rikorrenti ser isofri pregudizzju; it-tieni haga hi li r-rikkorent ikun jidher li ghandu prima facie dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg elementi huma kumulativi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta' mandat bhal dak; inoltre huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju isir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

It-talba tar-rikorrenti hi mmirata biex izzomm lis-socjeta' intimata milli tiddisponi anki b'titolu personali u mhux biss reali mill-proprjeta 33 Leo Love, Triq Melqart Marsaxlokk liema proprjeta giet mibjugha lil intimati mir-rikorrenti b'kuntratt tal-21 ta Lulju 2009. Qed jigi allegat li dan il-kuntratt sar in kontrokambju ma' proprjeta f'Ghawdex appartenenti lis-socjeta' Island Dwellings Limited (li taghha l-intimat Albert Debono hu id-direttur) liema proprjeta xtratha r-rikorrenti.

Hu pacifiku bejn il-partijiet illi z-zewg proprjetajiet inbieghu b'kuntratti separati ghalkemm tal-istess data pero r-rikorrenti qed issostni illi mill-konvenju li sar fuq il-proprjeta ta' Marsaxlokk (cioe dak li bieghet hi lill-intimati personalment jirrizulta illi tali bejgh sar in kontrokambju bhala kondizzjoni sine qua non tal-akkwist da parti taghha tal-fond ta' Ghawdex. Hi l-allegazzjoni tar-rikorrenti promossa f'kawza pendenti quddiem din l-istess Qorti illi l-fond mibjugh lilha ta' Ghawdex ma kienx mibni skond il-permessi tal-bini tal-MEPA u dan il-bejgh sar b'qerq

kommess da parti tal-venditur cioe is-socjeta' Island Dwellings li taghha Albert Debono hu id-direttur. Ghalhekk qed issostni illi jekk l-intimat jithallew jiddisponu mill-proprjeta qabel l-esitu finali tal-vertenza, fejn qed jintalab ix-xoljiment taz-zewg kuntratti u r-reverzjoni tal-partijiet ghall istat quo ante, jintilef irrimedjabbilment ir-rimedju mitlub.
L-intimati qed jirrispondu illi prima facie ir-rikorrenti ma ghandha ebda dritt fil-konfront tal-intimati personalment ghax l-ilment hu dirett ghal proprjeta f'Ghawdex li hi xtrat minghand Island Dwellings Company Limited. Qed tallacja dan il-kuntratt ma' iehor fejn hi trasferiet il-proprjeta taghha f'Marsaxlokk lill-intimati personalment fuq il-bazi li kien hemm kondizzjoni sine qua non li z-zewg bejgh jiddependu minn xulxin u hemm xi forma ta' tpartit li ma jirrizultax ghax iz-zewg bejgh huma distinti.

L-intimati qed jirrispondu ukoll illi ma hemmx il-prova tan-necessita u irrimedjabilta billi d-drittijiet tar-rikorrenti li qed tippretendi li ghandha ghandhom varji rimedji inkluz dawk pekunjarji konsistenti fir-rifuzjoni tal-prezz u danni. Inoltre il-lanjanzi tar-rikorrenti huma indirizzati principalment lejn nuqqas tal-kumpanija venditrici Island Dwellings u mhux lejn l-intimati personalment u qed tivvanta biss negozju konness u korollari bhala bazi ghar-rikors ghal hrug tal-mandat ta' inibizzjoni.

Din il-Qorti tosserva illi l-kwistjoni fil-qofol taghha hi dwar ksur ta' obbligazzjoni kontrattwali ta' parti wahda f'kuntratt ta' bejgh. Dan jirreferi ghal bejgh ta' fond f'Ghawdex maghmul minn socjeta' Island Dwellings lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti qed tallega, u l-Qorti taghmilha cara li ser issostni l-argument taghha ibbazata biss fuq argument li f'dan l-istadju ma jikkostitwix prova, illi dan il-ksur sar in mala fede mis-socjeta' venditrici rappresentanta mid-direttur taghha Albert Debono, intimat f'din il-procedura. Qed tallega wkoll illi hi bieghet il fond taghha lil-istess Albert Debono u martu personalment in kontrokambju fl-istess jum ghalkemm b'kuntratti differenti (stante l-persuni guridici differenti involuti fil-kuntratti) b'mod li l-iskop u l-intendiment tan-negozju kollu bejn il-partijiet kollha (tenut kont li il-persuni fisici u r-rappresentanti tas-socjeta' kienu

l-istess) kien li flok appartament f'Malta r-rikorrenti ikollha wiehed Ghawdex u vice versa.

Mehud minn din l-ottika johrog prima facie id-dritt vantat mir-rikorrenti anki kontra l-intimati personalment (jekk jirrizulta l-mala fede) li akkwistaw il-fond ta' Malta u li fuqu ma hemmx vertenzi billi l-iskop tal-azzjoni tar-rikorrenti promossa quddiem il-Qorti hi r-reverzjoni tal-partijiet ghall-istat antecedenti ghall-akkordju bejn il-partijiet.  Jerga jigi enfasizzat illi l-Qorti mhix qed tippronunzja ruhha jekk tali argumenti jreggux fil-mertu tal-azzjoni.

Maghqud ma' dan hemm in-necessita ghal hrug tal-mandat u l-irrimedjabilta tar-rimedju ghar-rikorrenti jekk il-mandat ma jintlaqax. Il-Qorti tqis li jekk wiehed jistrieh fuq dak premess mir-rikorrenti u t-triq li hi hadet ghas-soluzzjoni tal-vertenza, jekk l-intimat jithallew liberi li jiddisponu bi kwalunkwe mod mill-proprjeta, ir-rikorrenti tista' titlef b'mod irrimedjabbli dak mitlub minnha cioe li terga takkwista dak li kellha billi dak li hadet in kontrokambju ma kienx skond il-ftehim. L-iskop tal-azzjoni tar-rikorrenti hu principalment li terga' takkwista il-proprjeta li kellha u l-intimati fil-vesti li bieghu jergghu jiehdu lura dak li ttrasferewlha billi iz-zewg negozji kienu interdipendenti.  Rimedji ohra ghalkemm jista jkunu utili pero mhumiex dawk mitluba u jekk l-intimati jisvestu ruhhom mill-proprjeta r-rikorrenti ser titlef irrimedjabilment dak specifikament mitlub.

Ghalhekk il-Qorti tqis il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni gustifikat u tikkonfermah kif mitlub.

Bl-ispejjez ikunu a karigu  tal-intimati.

Mark Chetcuti
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur

**< Sentenza Finali >**

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