MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-19 ta' Novembru, 2013

Mandat Numru. 1621/2013/1

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni
Numru 1621/13 fl-ismijiet:

Ronald **ABELA**

vs

MAPLE LEAF CONSTRUCTION AND DEVELOPMENT COMPANY LIMITED (C – 1992)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-22 ta' Ottubru, 2013, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrent talab li din il-Qorti toħroġ Mandat ta' Inibizzjoni biex iżżomm lill-kumpannija intimata "milli jbiegħ, ineħħi, jittrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruż jew gratuwitu xi proprjeta', u b'mod partikolari" l-fond "*Villa Vean*"[1] u "*Villa Denbryl*" fi Triq l-Għerien, Mellieħa, u Flat 2, 7, 9 u 10 u erba' *garages* bla numru fil-blokk "*Grosvenor House*", Triq is-Sagħtar, Mellieħa "u l-arja tal-istess blokk", u dan b'ħarsien ta' pretensjonijiet ta' sitt mitt elf euro (€ 600,000) f'kawża miftuħa mir-rikorrent kontra l-kumpannija intimata u li qiegħda tinstema' minn din il-Qorti[2];

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Ottubru, 2013, li bih laqgħet it-talba provviżorjament, ordnat in-notifika lill-kumpannija intimata u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tas-7 ta' Novembru, 2013;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-kumpannija intimata fil-5 ta' Novembru, 2013, li biha laqgħet għat-talba billi, b'mod preliminari, qajmet il-kwestjoni tar-ritwalita' u s-siwi tal-att promotur billi ma jħarisx ir-rekwiżiti ta' dak mitlub mill-artikolu 874 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex, għalkemm ir-rikors isemmi ġid immobbli speċifiku, jonqos li jħares dak mitlub mill-artikolu 7(a) tal-Kapitolu 56 tal-Liġijiet ta' Malta fejn bini ma jkollux numru uffiċjali, liema tagħrif huwa meħtieġ *ad validitatem*. Fil-mertu, laqgħet billi qalet li ż-żewġ vilel imsemmija fir-rikors mhumiex ġid tagħha, imma ta' ħaddieħor li mhux intimat f'dawn l-atti, u għalhekk it-talba ma tistax tintlaqa' dwar dawk iż-żewġ fondi. Dwar il-pretensjoni nnifisha, qalet li din hija mad-daqqa t'għajn waħda esaġerata u maħsuba biss biex tagħmlilha ħsara u qiegħda ssir b'abbuż tal-proċess ġudizzjarju għaliex, fost l-oħrajn, tmieri dak li r-rikorrent innifsu jistqarr fl-atti tal-kawża li dan il-Mandat, suppost, inħareġ biex iħares il-pretensjonijiet hemmhekk magħmula. Tissottometti li, f'kull każ, jekk kemm-il darba t-talba tal-ħruġ tal-mandat sejra tintlaqa', dan għandu jkun limitat biss għal appartament wieħed mill-imsemmija blokka li l-valur tiegħu għandu jkun biżżejjed biex

---

[1] *Recte: "Vian"*
[2] Rik. Nru. 1037/11AE

jissoddisfa l-ħarsien tal-pretensjonijiet tar-rikorrent. Tgħid li, ladarba l-pretensjoni tar-rikorrent għadha ma hix likwidata u tidher bħala waħda eżaġerata, l-Qorti jmissha torda lir-rikorrent biex, fi żmien qasir u perentorju, jressaq garanzija tajba biżżejjed biex tagħmel tajjeb għall-ħsara li hija sejra ġġarrab bil-ħruġ tal-Mandat;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tas-7 ta' Novembru, 2013, f'liema data ħalliet ir-rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Illi fl-1983, r-rikorrent (u martu) xtraw mingħand il-kumpannija intimata appartament numru wieħed (1) li jagħmel parti mill-blokka bl-isem ta' "*Grosvenor House*", Triq is-Sagħtar, fil-Mellieħa;

Tqis li f'Ottubru tal-2011[3], huma fetħu kawża kontra l-kumpannija intimata għar-rexxissjoni tal-imsemmi kuntratt u l-ħlas tad-danni, għar-raġunijiet hemm imfissra. Il-kawża għadha qiegħda tinstema';

Tqis li, b'mod preliminari, l-kumpannija intimata qiegħda tgħid li r-rikors promotur ma jiswiex għaliex ma jħarisx dak li titlob il-liġi dwar it-tagħrif li kellu jingħata fih dwar il-ġid immobbiljari li fuqu r-rikorrent talab il-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, normalment, "eċċezzjonijiet preliminari" ma jsibux posthom fi proċedura bħalma hija dik fejn jintalab il-ħruġ ta' Mandat kawtelatorju. Dan jingħad għaliex it-tiftix li trid tagħmel il-Qorti għas-siwi ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat m'għandux jitfixkel jew jitwaqqaf b'indaġni dwar kwestjonijiet ta' eċċezzjonjiet preliminari, jekk mhux għax jirriżulta xi difett fil-ħtiġijiet jew fil-forma li l-liġi titlob minn Mandat bħal dak[4];

---

[3] Dok "MLC4", f'paġġ. 26 – 9 tal-atti

[4] App. Ċiv. **11.5.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Sammut vs Sammut et*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.242**)

Tqis li l-kwestjoni preliminari mqajma mill-kumpannija intimata tolqot is-siwi formali tal-att imressaq mir-rikorrent eżekutat, u għalhekk sejra tistħarrġu;

Tqis li r-rikors tressaq taħt id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 874 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li, fis-sub-artikolu (2) tiegħu jitlob li, fejn il-Mandat jolqot ġid immobbli speċifiku, "dawn għandhom jiġu deskritti fir-rikors fil-mod provdut fl-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku, dwar noti tal-iskrizzjoni, jiġifieri li din għandha sseħħ b'riferenza għad-*data* ġeografika in kwistjoni". Il-kumpannija intimata tinvoka l-artikolu 7(a) tal-Kapitolu 56 tal-Liġijiet ta' Malta u tgħid li, ladarba l-ġid imsemmi mir-rikorrent ma jinkludix fih in-numru uffiċjali tal-bieb, għalhekk messhom issemmew minn tal-anqas tliet irjieħ u, ladarba dan ma sarx u l-ħtieġa ta' dak it-tagħrif hija waħda *ad validitatem*, dan iġib miegħu n-nullita' tar-rikors imressaq;

Tqis li fir-rikors promotur huwa minnu li kull ġid immobbli msemmi fih ma jinkludix in-numru uffiċjali tal-bieb tiegħu. Huwa minnu wkoll li r-rikorrent lanqas ma jsemmi l-irjieħ jew konfini ta' dak il-ġid immobbli. Madankollu, f'kull wieħed mill-imsemmija immobbli jingħata l-isem tat-triq pubblika li fuqha jagħti. Issa, f'dan ir-rigward, l-Qorti tqis li l-intimata għandha biss raġun f'biċċa minn dak li tgħid. Għaliex il-ħtieġa li jissemmew l-irjieħ, skond l-imsemmi artikolu 7(a) tal-Kap 56, tintalab biss jekk kemm-il darba l-ġid li jkun "ma jkollux numru u jkun qiegħed fi triq li ma jkollhiex isem". F'dan il-każ, kull ġid immobbli msemmi fir-rikors imressaq mir-rikorrent isemmi t-triq bl-isem tagħha tallum. Mela, fil-fehma tal-Qorti, ma hemmx ħtieġa li jissemmew l-irjieħ ukoll. Ta' min jinnota li, f'waħda mill-kopji tal-kuntratti mressqa mill-istess kumpannija intimata biex turi li l-ġid imsemmi fir-rikors m'huwiex ġidha, d-deskrizzjoni tal-villa partikolari ssemmi biss l-isem tal-villa u t-triq, bla ma ssemmi l-irjieħ[5];

Illi, minbarra dan, wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li l-għan tal-artikolu 874(2) tal-Kap 12 irid jitqies fil-qafas tal-ħtieġa li Mandat ta' Inibizzjoni, jekk jintlaqa', jkun jista'

[5] Ara Dok "MLC1", f'paġ. 11 tal-atti

jintrabat ma' ġid li bla xkiel ikun identifikat u magħruf, ladarba l-għan ta' mandat bħal dak m'huwiex li jittrasferixxi l-ġid milqut imma biss li jidentifikah u jagħrfu minn ġid ieħor;

Tqis għalhekk li l-eċċezzjoni preliminari tal-kumpannija intimata m'hijiex tajba u ma hemm xejn li jolqot is-siwi tal-Mandat mitlub;

Tqis li għal dak li jirrigwarda l-elementi mitluba mill-għamla ta' Mandat li r-rikorrent talab li jinħareġ, il-pretensjonijiet tiegħu (u ta' martu) diġa' jinsabu mressqa f'kawża li nfetħet qabel ma tressaq dan ir-rikors u fejn is-somma pretiża minnhom taqbeż l-ammont li dwaru Mandat bħal dak jista' jintalab;

Tqis s-sottomissjoni tal-kumpannija intimata dwar jekk ir-kumpannija rikorrenti għandhiex il-jedd mad-daqqa t'għajn li titlob il-ħruġ tal-Mandat, il-Qorti hija tal-fehma li għalkemm huwa minnu li dan l-element huwa meħtieġ bħal fil-każ ta' kull mandat ta' inibizzjoni ieħor, madankollu, ma jistax jingħad li l-kriterji huma l-istess. Dan jingħad għaliex, għall-finijiet tal-artikolu 874 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, il-kejl waħdieni huwa biss jekk kemm-il darba l-pretensjoni ta' min jitlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dak taqbiżx l-ammont ta' ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin euro u sitta u tmenin ċenteżmi (€ 11,646.86). Jekk taqbeż dik is-somma, dak l-element jikkostitwixxi l-jedd mad-daqqa t'għajn tar-rikorrent biex jinħareġ il-Mandat mitlub. Illi bħala kejl ta' dan il-jedd *prima facie*, il-liġi timxi fuq il-pretensjoni, u mhux fuq jekk dik il-pretensjoni hijiex waħda mistħoqqa jew meqjusa: dak hu biss xogħol il-qorti li quddiemha titressaq il-kawża fil-mertu;

Tqis ukoll li l-Mandat li r-rikorrent qiegħed jitlob il-ħruġ tiegħu huwa wieħed li jimmira li jikkonserva ġid – mobbli jew immobbli – milli jkun trasferit jew li b'xi mod jitgħabba b'xi piż jew dejn ġdid b'mod tali li 'l quddiem ma jkunx jista' jissoddisfa l-pretensjonijiet tar-rikorrent "kreditur" u m'huwiex maħsub milli jżomm lis-sid mit-tgawdija tiegħu jew li jżommu milli jużah;

Tqis li r-raġunjiet kollha miġjuba mill-kumpannija intimata fil-mertu biex tgħid li t-talba għall-ħruġ tal-Mandat ma jmisshiex tintlaqa' huma mibnija fuq kriterji u dispożizzjonijiet li jinsabu fl-artikolu 836 u 838A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet jgħoddu biss jekk kemm-il darba t-talba għall-ħruġ ta' Mandat Kawtelatorju tkun diġa' ntlaqgħet u l-Mandat inħareġ, u jitkellmu dwar rimedji mogħtija lill-parti intimata li kontriha jkun ħareġ Mandat bħal dak u biss wara li jkun hekk inħareġ;

Tqis li dawk il-kriterji ma jgħoddux fejn it-talba – bħal dik ta' issa – tkun biex il-Qorti tara jekk għandhiex tilqa' t-talba għall-ħruġ ta' Mandat;

Tqis li, għall-istess mod, il-kwestjoni tas-siwi jew ir-raġonevolezza tal-ammont pretiż mir-rikorrent m'hijiex konsiderazzjoni li din il-Qorti trid tieħu f'din il-proċedura, għaliex għall-finijiet tal-artikolu 874 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili minħabba li, kif diġa' ngħad, il-kejl waħdieni għall-għamla ta' Mandat mitlub mir-rikorrent huwa biss jekk kemm-il darba l-pretensjoni tiegħu taqbiżx l-ammont ta' ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin euro u sitta u tmenin ċenteżmi (€ 11,646.86);

Tqis, madankollu, li huwa minnu li mhux kull wieħed mill-ġid li jissemma fir-rikors huwa ġid tal-kumpannija intimata. Fil-fatt, fil-każ taż-żewġ vilel bl-isem ta' "*Villa Vian*" u "*Villa Dembryl*", fi Triq l-Għerien, Mellieħa, dawn jirriżulta li huma ġid ta' ħaddieħor li mhuwiex intimat f'dawn il-proċeduri u lanqas huwa persuna mħarrka fil-kawża diġa' mibdija mir-rikorrent u martu[6];

Tqis għalhekk li, wara li semgħet sottomissjonijiet ukoll mill-avukati difensuri tal-partijiet, ikun xieraq li jekk kemm-il darba t-talba tal-kumpannija rikorrenti tintlaqa' din tkun limitata għal uħud mill-ġid imsemmi u mhux kollu;

---

[6] Ara Dokti "MLC1" sa "MLC3", f'paġġ. 9 sa 25 tal-atti

Tqis li l-ġid l-ieħor imsemmi huwa ġid tal-kumpannija intimata;

Tqis li l-ħsara li jista' jġarrab ir-rikorrent li kieku ma jinħariġx il-Mandat tkun akbar mill-ħsara li tista' ġġarrab il-kumpannija intimata bil-ħruġ tal-istess, ladarba bil-ħruġ tiegħu l-istess kumpannija m'hux se' tinżamm milli tkompli tinqeda bil-ġid milqut bil-Mandat, bħalma huma l-kerjiet li bħalissa għandha fuq uħud minnhom;

Tqis li finijiet tal-artikolu 873(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, il-ħruġ tal-Mandat huwa meħtieġ biex jitħares il-jedd pretiż tar-rikorrent;

Tqis għalhekk li jirriżultaw l-elementi maħsuba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat mitlub, iżda dan limitatament dwar l-imsemmija appartamenti, *garages* u l-arja tal-istess blokka ta' appartamenti;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi:

Tilqa' definittivament it-talba tar-rikorrent u tordna l-ħruġ tal-Mandat, b'dan li t-talba qiegħda tintlaqa' biss dwar (i) l-appartamenti bin-numri tnejn (2), sebgħa (7), disgħa (9) u għaxra (10) formanti parti mill-binja bl-isem ta' "*Grosvenor House*", fi Triq is-Sagħtar, Mellieħa; (ii) tal-erba' (4) *garages* li jagħmlu mill-istess blokka, u kif ukoll tal-arja tal-istess blokka, iżda tiċħad it-talba għar-rigward tal-ġid l-ieħor imsemmi fir-rikors;

Tħassar *contrario imperio* d-degriet tagħha tat-22 ta' Ottubru, 2013, safejn kienet laqgħet it-talba provviżorjament fir-rigward taż-żewġ vilel bl-isem ta' "*Villa Vian*" u "*Villa Dembryl*", fi Triq l-Għerien, Mellieħa;

Taħtar, għall-finijiet tal-artikolu 874(3) tal-Kap 12, lin-Nutar Margaret Heywood biex tieħu ħsieb twettaq dak mitlub mil-liġi; u

Tordna ukoll li, fiċ-ċirkostanzi, l-**ispejjeż ta' din il-proċedura** jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

Mogħti kameralment illum, it-Tlieta, 19 ta' Novembru, 2013.

< Sentenza Finali >

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