MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-2 ta' April, 2014

Mandat Numru. 358/2014/1

Louis **MICALLEF** u Emanuel Micallef

vs

John u Helen konjuġi **VELLA**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fl-4 ta' Marzu, 2014, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrenti talbu li l-Qorti żżomm lill-intimati miżżewġin Vella milli jagħmlu kwalunkwe xogħlijiet f'porzjon art tagħhom fl-Imsida, li kienet suġġetta għal konvenju bejnhom u l-istess intimati imma liema konvenju llum għalaq, u liema vertenza llum tagħmel parti minn kawża bejn l-istess partijiet u pendenti quddiem din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet "*John Vella et vs Emanuel Micallef et*" (Rik. Nru. 422/12JRM);

Rat id-degriet tagħha tal-4 ta' Marzu, 2014, li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju, ordnat in-notifika lill-intimati bi żmien għaxart (10) ijiem għat-Tweġiba, u qiegħdet ir-Rikors għas-smigħ tas-27 ta' Marzu, 2014;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati Vella fil-21 ta' Marzu, 2014, li biha laqgħu għat-talba tar-rikorrenti billi, b'mod preliminari, invokaw il-*privilegium fori* ladarba huma jgħixu Ghawdex. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li la jeżistu l-elementi maħsuba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat mitlub u lanqas ir-raġunijiet li jiġġustifikaw dak mitlub mill-istess rikorrenti. Fl-ewwel lok, jgħidu li ma huwiex minnu li l-konvenju li kien sar bejnhom u r-rikorrenti tabilħaqq skada: dan huwa l-mertu ta' kawża li l-istess intimati fetħu kontra r-rikorrenti biex jitolbuhom jersqu għall-kuntratt. Fit-tieni lok, kienu l-istess rikorrenti li fl-imsemmi att ta' konvenju kienu tawhom il-jedd li jagħmlu xogħlijiet u jtellgħu bini fuq l-art imwiegħda lilhom f'dak il-konvenju saħansitra qabel ma jsir il-kuntratt. Fit-tielet lok, ir-rikorrenti ressqu t-talba għall-ħruġ tal-Mandat meta diġa tħallsu somma sewwa kif miftiehem fl-att tal-konvenju u meta l-iżvilupp li sar s'issa huwa sewwasew il-bini li kien imwiegħed lill-istess rikorrenti f'dak l-att;

Rat l-atti kollha tar-Rikors u l-atti rilevanti tal-kawża Numru 422/12JRM;

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta' Marzu, 2014, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Illi tqis li r-rikorrenti jridu jżommu lill-intimati milli jkomplu jagħmlu xogħol ta' bini fuq art fabbrikabbli li l-istess intimati kienu ntrabtu li jixtru flimkien ma' oħrajn mingħand ir-rikorrenti u oħrajn u li tinsab fl-Imsida;

Tqis li l-wegħda ta' xiri-u-bejgħ kienet intlaħqet b'att ta' konvenju li sar fit-22 ta' Ottubru, 2010, li bih ir-rikorrenti u żewġ ħuthom oħrajn kienu ntrabtu li jbiegħu l-art lill-intimati miżżewġin Vella u l-miżżewġin Saviour u Frances Attard. Il-konvenju kien iġġedded aktar minn darba, u matul dak iż-żmien, il-miżżewġin Attard kienu ħarġu mill-konvenju u l-interessi tagħhom inkisbu mill-intimati miżżewġin Vella;

Tqis li kemm dak inhar li sar il-konvenju u fix-xhur ta' wara, l-intimati ħallsu akkonti mill-prezz miftiehem lir-rikorrenti u ħuthom. Fost il-patti miftehma kien hemm dak li mal-kisba tal-permessi, x-xerrejja setgħu jibdew jibnu wkoll jekk il-kuntratt finali ma jkunx għadu sar. Kien miftiehem ukoll li x-xerrejja kellhom jibnu għall-bejjiegħa aħwa Micallef żewġ remissi fi stat ta' ġebel u saqaf fil-livell tas-*semi basement*;

Tqis li f'April tal-2012, l-intimati fetħu kawża kontra r-rikorrenti u ħuthom li fiha qegħdin jitolbuhom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali;

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat[1];

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*) dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[2]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li llum il-liġi nbidlet u stabbiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda[3];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[4]. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Dan ma jfissirx li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Bħalma lanqas

[1] Art. 873(1) tal-Kap 12
[2] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[3] Art. 875(3) tal-Kap 12
[4] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma tintlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għamil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, dwar il-preġudizzjali preliminari tal-intimati li din il-proċedura ma jmisshiex saret quddiem din il-Qorti iżda quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) ladarba huma jgħixu f'dik il-gżira, jrid jingħad li fi proċedura għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni "eċċezzjonijiet" ta' xejra proċedurali, normalment, m'għandhomx jitqiesu biex idewmu l-konsiderazzjonijiet tal-qorti fi proċedura bħal din u jekk mhux għax jirriżulta xi difett fil-ħtiġijiet jew fil-forma li l-liġi titlob minn Mandat bħal dak[5];

Tqis, madankollu, li dik l-eċċezzjoni hija waħda li tolqot il-kompetenza ta' din il-Qorti li tisma' l-każ u tista' tingħata meta hu mogħti lil parti li titlob li tkun imsejħa quddiem qorti partikolari[6]. Madankollu, l-istess privileġġ ma jistax jintalab meta l-obbligazzjoni tkun waħda li kellha tkun eżegwita fi gżira partikolari[7]. Fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, minkejja li l-intimati tabilħaqq jgħixu Għawdex, l-obbligazzjoni (mnissla mill-konvenju dwar bejgħ ta' art li tinsab f'Malta) kellha titwettaq f'Malta u għaldaqstant din li l-Qorti tista' u jmissha tisma' u tqis it-talba tar-rikorrent għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li għal dak li jirrigwarda l-kwestjoni ta' jekk ir-rikorrenti jgawdux il-jedd minnhom pretiż u jekk dan il-jedd jidhirx mad-daqqa t'għajn, ir-rikorrenti jisħqu li t-talba tagħhom għall-ħruġ tal-Mandat ressquha għaliex jgħidu li l-konvenju waqa' billi skada. Dan ma jidhirx u la mad-daqqa ta' għajn u lanqas mill-fatt li sallum il-kawża mressqa mill-intimati kontra l-istess rikorrenti u ħuthom biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Fit-tieni lok, kienu l-istess rikorrenti li qablu li l-intimati setgħu

[5] App. Ċiv. **11.5.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Sammut vs Sammut et*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.242**)
[6] Art. 741(ċ) tal-Kap 12
[7] Art. 770 tal-Kap 12

jibdew ix-xogħol tal-bini fuq l-art mertu tal-konvenju wkoll qabel ma jkun sar il-kuntratt finali;

Tqis li waqt it-trattazzjoni tal-każ, l-għaref difensur tar-rikorrenti qal li raġuni oħra għat-talba għall-ħruġ tal-Mandat kienet li l-intimati qegħdin jagħmlu xogħlijiet fuq biċċa art tar-rikorrenti li ma kenitx inkluża fil-konvenju. Il-Qorti ma tistax toqgħod fuq din l-allegazzjoni. Fl-ewwel lok, ma kenitx waħda mir-raġunijiet li tissemma fir-rikors għall-ħruġ tal-Mandat. Fit-tieni lok, mill-atti ma joħroġx fejn qiegħed isir il-bini;

Tqis għalhekk li jonqos wieħed mill-elementi essenzjali mitlub mil-liġi biex jista' jinħareġ il-Mandat mitlub;

Tqis li l-ħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat bħal dan tintrabat sewwa ma' l-fatt jekk il-ħsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun waħda li ma tistax tissewwa mod ieħor. Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu[8], jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, kif sewwa ħafna argumentat l-għaref difensur tal-intimati waqt it-trattazzjoni tagħha, ir-rikorrenti ma jeħtieġu bl-ebda mod il-ħruġ ta' dan il-Mandat, għaliex ukoll fl-agħar ipoteżi għalihom, ix-xogħlijiet u l-benefikati li qegħdin jittellgħu jinsabu f'art tal-istess intimati u jekk il-bejgħ ma jseħħx, isiru tagħhom. Minbarra dan, lanqas ma jista' jingħad li r-rikorrenti ġarrbu xi preġudizzju b'daqshekk, ladarba sallum huma tħallsu ammonti konsistenti f'akkonti min-naħa tal-intimati minkejja li l-kuntratt għadu ma sarx;

Tqis li, ladarba jonqos ukoll dan l-element kostitutiv meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat, tonqos il-ħtieġa għall-ħruġ tiegħu;

---

[8] P.A. AM **2.1.1993** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe***

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

Tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat minnhom mitlub billi ma jeżistux l-elementi li trid il-liġi għall-ħruġ tiegħu;

Tħassar "*contrario imperio*" d-degriet tagħha tal-4 ta' Marzu, 2014, safejn kienet laqgħet it-talba b'mod provviżorju; u

Tordna li l-istess rikorrenti jħallsu l-ispejjeż ta' din il-proċedura.

< Sentenza Finali >

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