MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2014

Mandat Numru. 561/2014/1

Paul u Mary Konjugi Zerafa (K.I. 143952M u 715355M rispettivament)

vs

(1) Omar Azzopardi (K.I.200983M) u

(2) Raymond Bonavia ghal kull interess li jista' jkollu - 570561(M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ipprezentat fil-11 ta' April 2014.

Rat id-digriet tal-istess data fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghall-24 ta' April 2014 u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'ghaxart ijiem (10) zmien ghar-risposta.

Rat il-verbali tas-seduti tat-24 ta' April 2014 fejn dehru ukoll id-difensuri tal-partijiet, Dr John Bonello ghar-rikorrenti, u Dr Geoffrey Mifsud Farrugia ghall-intimati.

Rat ir-risposta tal-intimati pprezentata fl-14 ta' April 2014 fejn opponew ghat-talba.

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet.

Ir-rikors gie differit ghall-digriet *in camera.*

Ikkunsidrat

Permezz ta' din it-talba, ir-rikorrent, qed jitlob sabiex l-intimati jigu inibiti milli jifthu fethiet, jaghmlu xoghlijiet, iwaqqghu hitan jew b'xi mod iehor jaghtu jew jiehdu access minn gewwa *drive in* komuni ta' kumpless ta'

garaxxijiet bl-isem "*Waterfront*", liema *drive in* tizbokka ghal fuq Triq il-Wilga, gewwa Marsaxlokk ghal fuq zvilupp li qieghed isir f'sit adjacenti ghall-kumpless ta' garaxxijiet li huma proprjeta`, jew li qed jigu zviluppati minn Raymond Bonavia, liema sit jinsab fi Triq il-Wilga u jaghti wkoll ghal fuq Triq Abdosir Marsaxlokk. Qed jitolbu wkoll li Omar Azzopardi jinzamm milli jittrasferixxi jeddijiet ta' kwalsiasi generu lill-intimat Raymond Bonavia fir-rigward tal-imsemmi *drive in*.

L-intimati opponew ghat-talba billi jghidu fl-ewwel lok li Raymond Bonavia mhuwiex il-legittimu kontradittur peress li, fil-vesti personali tieghu, m'ghandu xejn x'jaqsam mar-*restaurant* "*Iplace*" f'Marsaxlokk u lanqas mas-sit indikat fir-rikors fi Triq Abdosir Marsaxlokk. Jghidu wkoll in sintesi li l-mandat hu intempestiv peress li nharget sabiex ir-rikorrenti jikkawtelaw drittijiet ipotetici li ghadhom ma avverrawx minhabba li l-hajt li qed jissemma' fil-mandat ghadu hemm. Huma jikkontendu li l-elementi mehtiega ghal hrug tal-mandat odjern ma jezistux.

Il-Fatti tal-Kaz

Ir-rikorrenti huma sidien ta' xi garaxxijiet formanti parti mill-kumpless ta' garaxxijiet (numri 6, 8, u 12) li jismu "*Waterfront*" akkwistati b'zewg kuntratti in atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri rispettivament tad-29 ta' Lulju 2003 u tal-24 ta' Frar 2004. Huma jallegaw ukoll li billi huma sidien ta' dawn il-garaxxijiet, allura huma wkoll sidien *pro indiviso* tad-*drive in* li jaccedu ghal istess garaxxijiet.

L-intimat Omar Azzopardi akkwista id-*drive in* imsemmi minghand il-venditur komuni, is-socjeta` M T P Limited b'kuntratt iehor tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tal-21 ta' Frar 2008. B'konsegwenza ta' dan, ir-

rikorrenti jsostni li dan l-ahhar trasferiment jikkostitwixxi *vendita di res aliena.*

Il-lanjanza tar-rikorrenti, li jallegaw li mhumiex biss is-sidien tal-garaxxijiet imma wkoll sidien *pro indiviso* tad-*drive in* komuni, huwa li l-intimati ser jifthu access ghall-istess *drive in* minn kumpless li qed jigi zviluppat fuq *plot* adjacenti, u dan bi pregudizzju irrimedjabbli ghall-jeddijiet taghhom.

In segwitu, Omar Azzopardi ikkostitwixxa servitu` perpetwu ta' access liberu bir-rigel u b'kull vettura a favur tas-socjeta` **Rayland Co. Limited** rapprezentata mill-intimat Raymond Barbara u dan b'kuntratt ippubblikat ukoll min-Nutar Dottor Tonio Spiteri tat-28 ta' Ottubru 2013. Skont dan il-kuntratt "*dan is-servitu` sejjer jikkonsisti fid-dritt ta' access liberu u bir-rigel u b'kull vettura in perpetwu u trasferibbli fuq id-drive-in tal-kumpless ta' garages proprjeta' ta' l-ewwel parti (Omar Azzopardi) sabiex it-tieni parti (Rayland Co. Limited) u s-successuri tieghu jkunu jistghu jaccedu ghad-drive in tal-kumpless ta' garages fil-livell ta' basement level li t-tieni parti qed jikkostruwixxi fuq l-art tieghu li tigi attigwa ghal dik ta' l-ewwel parti."*

L-ewwel kostatazzjonijiet li trid taghmel din il-Qorti huwa li jirrizulta lampanti minn dan l-ahhar kuntratt li Omar Azzopardi gja ittrasferixxa jeddijiet fuq id-*drive in*. Mandat ta' inibizzjoni ghand l-iskop li jinibixxi lil persuna milli taghmel xi haga u fil-kaz odjern, din l-azzjoni gja sehhet. Ghalhekk it-talba ghall-hrug tal-mandat odjern riferibbilment ghal dan il-kap, ma tistax tigi akkolta.

Jirrizulta wkoll mill-att ta' akkwist esebit mill-intimati li l-art attigwu u s-servitu' in perpetwu imsemmi ma gewx akkwistati minn Raymond Bonavia f'ismu personali imma ghan-nom u f'isem il-kumpanija **Rayland Co. Limited.** Fid-dawl ta' dan il-fatt, mhux kontradett b'xi prova kontrarja, il-Qorti tqis li mhuwiex il-legittimu kontradittur u qed tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju odjern.

Konsiderazzjoni ta' Dritt.

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 lill-parti li titlob il-hrug tal-mandat. (**Art. 873 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta)**.

Billi l-ligi jehtieg li r-rikorrenti jissodisfa zewg kriterji biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni:-

(i) L-ewwel kriterju li jrid jissodisfa hu li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent tant li bin-nuqqas ta' hrug tieghu r-rikorrent ser isofri pregudizzju;

(ii) It-tieni kriterju hu li r-rikorrent ikun jidher li ghandu '*prima facie'* dawk il-jeddijiet. Hu assodat fil-gurisprudenza taghna li l-unika ezami li trid taghmel il-Qorti huwa dak biss ta' 'prima facie', u dan ghaliex il-mertu kollu jigi nvestigat fil-kawza propja bejn il-partijiet, u ghalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-ezami li trid taghmel il-Qorti f'dan l-istadju, u dan tenut kont li hawn *si tratta* dejjem ta' procedura preliminari, li ghad qed tistenna l-ezitu finali tal-kawza proprja. (**Ara "*Emmanuel Sammut -v- Josephine Sammut*** " P.A.(TM) - dec. 5.06.2003).

Premess li dawn iz-zewg kriterji huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug tal-mandat. (Artikolu 873 (2) tal-Kap. 12) - Ara - “***Mary Borg vs Il-Kummissarju tal-Artijiet”*** – P.A.(JRM) – Dec. 15 ta’ Dicembru 2008; “**The Golden Shephard Group Limited vs Enemalta Corporation”** (P.A. (RCP) – Dec. 17 ta’ Marzu 2009).

Premess ukoll li din hija mizura procedurali ta’ natura eccezzjonali *(“**Grech proprio et nomine vs Manfre**”* – A.C. – Dec.14 ta’ Lulju 1988 – Vol. LXXII.ii.290), b’dan li jkun hemm il-biza’ li jekk ma jinharigx tali mandat id-dritt tar-rikorrent jintilef ghal dejjem. (Ara wkoll “***40, Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita` tal-Ippjanar”*** (P.A. (RCP) - Dec. 2 ta’ Novembru 2010).

Inoltre l-kriterji stabbiliti 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 jsir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

Tajjeb li jkun riaffermat li l-procedura odjerna hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Il-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug tal-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Mhux kompitu ta’ din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta` din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet taghhom fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

<u>Applikazzjoni ghall-Kaz in Ezami</u>

Jedd '*Prima Facie*'

Applikati l-principji legali ghall-kaz odjern, il-Qorti ma taqbilx li r-rikorrenti ghandhom il-jedd *prima facie* ghat-titlu minnhom vantat fuq id-*drive in* komuni. Fir-rikors taghhom jghidu hekk:-

"*Skont l-atti ta' akkwist (taghhom) tali garaxxijiet <u>jaghmlu parti</u> minn 'drive-in komuni'." (*enfasi ta' din il-Qorti).

L-ewwel kostatazzjoni li ghandha ssir hija jekk ir-rikorrenti fil-fatt huma sidien komuni tad-*drive in* kif fuq allegat. Indubbjament jekk ghandhom dan il-jedd, ghandu johrog *prima facie* mill-kuntratti ta' akkwist taghhom (**DOKTI A u B** annessi mar-rikors). Minn qari ta' dawn il-kuntratti kull ma jirrizulta huwa li r-rikorrenti xtraw minghand M T P Limited il-garaxxijiet "*formanti parti mill-kumpless bla numru, jismu Waterfront, mibni ...liema bini jikkonsisti f'erba ' hwienet fil-livell tat-triq, 12-il garage retroposti ghall-istess hwienet li jinsabu fi drive-in komuni accessibbli mill-istess*

Triq il-Wilga, u erba' appartamenti fit-tieni sular (first floor), ...Il-garage in vendita jikkonfina mill-grigal mad-drive-in komuni....." (**DOK A**). Dawn il-kliem huma ripetuti testwalment fil-kuntratt **DOK B.** Il-kliem enfasizzati minn din il-Qorti juru li r-rikorrenti ma akkwistawx dritt ta' proprjeta' fuq id-*drive in* komuni, u l-ebda sehem *pro indiviso* mill-istess kontrarjament ghal dak minnhom vantati. Hu pacifiku li l-oggett ta' bejgh, flimkien mal-prezz, ghandu jigi indikat inekwivokalment f'kuntratt ta' bejgh u f'dan il kaz, jidher, almenu fuq bazi *prima facie,* li sehem ta' proprjeta' mid-*drive in* ma kienx inkluz fl-oggett *in vendita*. Galdarba dan hu stabbilit, il-premessa li t-trasferiment li sar tad-*drive-in* mill-awtur fid-dritt tar-rikorrenti lil Omar Azzopardi jikkostitwixxi bejgh ta' *res aliena* ma tistax tigi sostnuta. Dan dejjem qed jinghad abbazi tad-dicitura tal-kuntratt ta' akkwist fuq bazi *prima facie* minghajr ebda pregiudizzju ghal dak li jista' jirrizulta minn ezami aktar approfondit tal-kaz f'gudizzju fuq il-mertu.

Ikkonsidrat ukoll li l-jedd ta' access tal-proprjetarji tal-garaxxijiet , inkuz ir-rikorrenti, hu mhares kemm fil-kuntratt ta' trasferiment bejn M T P Limited u Omar Azzopardi, kif ukoll fil-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' servitu` favur Rayland Co. Limited.

Ir-rikorrent sostna li l-**Att Dwar il-Kondominia** (Kap 398 tal-Ligijiet ta' Malta) johloq prezunzjoni ta' komproprjeta' favur ir-rikorrenti kif ukoll jipprovdi li "*Conodminus ma jistax jiddisponi mid-drittijiet tieghu fil-partijiet komuni separatament mid-drittijiet tieghu fil-partijiet li huwa jkollu b'mod separat pro diviso, lanqas ma jista' jiddisponi mid-drittijiet tieghu fil-partijiet li huwa jkollu b'mod separat pro diviso separatament mid-drittijiet tieghu fil-partijiet komuni." **(Art 6(3)).***

Fil-fehma tal-Qorti dan japplika ghal dak il-*condominus* li hu proprjetarju kontestwali kemm ta' parti separata, ad ezempju garaxx, kif ukoll ta' parti

komuni, ad ezempju, sehem *pro indiviso* mid-*drive in*. Izda fil-kaz odjern, il-jedd ta' proprjeta' tad-*drive in* inzammet mill-venditur M T P Limited u ma giex ttrasferit jedd *pro indiviso* fuq id-*drive in* bhala accessorju tal-garaxxijiet. Il-bejgh tad-*drive in* minn M T P Limited lill Omar Azzopardi ma biddel xejn mid-drittijiet akkwistati mir-rikorrenti li ma jistghux jitqiesu li huma , jew li qatt kienu, kondomini tad-*drive-in* oggett ta' dan il-mandat.

Ir-rikorrenti ssottomettew *tramite* l-abbli difensur taghhom li dan l-att johloq prezunzjoni favur il-kondominji ta' proprjeta' fuq il-partijiet komuni. Izda l-att fil-klawsola 5 tal-istess jiddisponi li din il-prezunzjoni tghid "*kemm-il darba ma jirrizultax xort'ohra mit-titolu tas-sidien tal-oqsma separati."*

Ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti hija tal-fehma li ma jezistux l-elementi mehtiega ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni *de quo.* L-ewwel nett ghaliex it-trasferiment li tieghu qed jitlob *in parte,* l-inibizzjoni gja sehh, u fit-tieni lok, ghaliex ir-rikorrent ma rnexxielux jipprova jedd *prima facie* biex jitlob il-hrug tal-mandat odjern.

Galdarba dan l-element ma jissustix, din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tidhol fil-kwistjoni ta' irrimedjabbilta' peress li z-zewg elementi huma kumulattivi.

Ghar-ragunijiet fuq dedotti wkoll, Raymond Bonavia qed jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Decide

Ghaldaqstant, il-Qorti wara li rat l-atti kollha relattivi jirrizultalha li ma giex ippruvat *prima facie* d-dritt vantat mir- rikorrenti u li ghalhekk ma jezistux l-elementi necessarji ghall-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni.

Ghaldaqstant taqta' u tiddeciedi billi tillibera lil Raymond Bonavia mill-osservanza tal-gudizzju ghar-ragunijiet premessi, u **tichad it-talba kif dedotta** ghall-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni.

L-ispejjez tal-Mandat jithallsu mir-rikorrenti.

Degretat

< Sentenza Finali >

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