MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-4 ta' Awwissu, 2015

Mandat Numru. 994/2015/1

Kleaven **MANISCALCO** u Katya Sammut

vs

A.X.T. PROPERTIES LIMITED (C – 31339)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fid-19 ta' Ġunju, 2015, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrenti talbu 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-appartamenti bin-numri erbgħa (4), sitta (6) u sebgħa (7) fil-kumpless ta' bini bl-isem '*The Residence*' bil-faċċata fuq il-Wied ta' Ħal Balzan" u dan b'ħarsien ta' pretensjoni tagħhom ta' "ċirka mitejn elf euro x'jikkawtelaw" liema pretensjoni ġiet minnhom dedotta f'kawża li fetħu kontra l-istess kumpannija intimata[1];

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Ġunju, 2015, li bih laqgħet it-talba provviżorjament, ordnat in-notifika lill-kumpannija intimata bi żmien għat-tweġiba u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tat-30 ta' Ġunju, 2015;

Rat id-degriet tagħha tat-30 ta' Ġunju, 2015, li bih u fuq talba tar-rikorrenti b'rikors tagħhom tas-26 ta' Ġunju, 2015, ordnat in-notifika wara l-ħinijiet legali u, jekk ikun meħtieġ, bil-mezz tal-affissjoni u tal-pubblikazzjoni;

Rat li l-kumpannija intimata laqgħet in-notifika permezz ta' avukat imqabbad minnha waqt is-smigħ tat-22 ta' Lulju, 2015, u talbet żmien biex titħalla tressaq Tweġiba;

[1] Rik. Nru. 601/15LM (imħollija għan-notifika għall-10.11.2015)

Rat it-Tweġiba mressqa mill-kumpannija intimata fl-24 ta' Lulju, 2015, li biha laqgħet għat-talba billi qalet li t-talba qiegħda ssir b'mod vessatorju u bil-ħsieb li ġġegħelha ċċedi taħt pressjoni u taċċetta dak li jridu r-rikorrenti, meta dawn jafu li hija kumpannija mdaħħla fin-negozju tal-bejgħ u x-xiri tal-proprjeta immobbli u tgħid li din il-proċedura saret sewwasew biex jimblokkawha fin-negozju tagħha. Żiedet tgħid li l-ġid li għalih jirreferi l-Mandat jiswa bil-bosta aktar mill-ammont tal-pretensjoni tar-rikorrenti, u jekk il-Mandat kellu jintlaqa' ma jmissux jintlaqa' fuq it-tliet appartamenti msemmija. Mhux hekk biss, ladarba l-azzjoni tar-rikorrenti trid li jitħassar il-kuntratt li bih huma kienu kisbu l-ġid mingħand il-kumpannija intimata, anqas u anqas hemm lok għall-ħruġ tal-Mandat ladarba l-ġid qiegħed f'idejn l-istess rikorrenti u dan jista' jservi b'garanzija tajba biex jissoddisfa l-pretensjonijiet tagħhom. Fuq kollox, in-nuqqasijiet li minnhom jilmintaw ir-rikorrenti ma jwasslux għat-tħassir tal-kuntratt u jistgħu jitneħħew b'nefqa mhux kbira. Temmet tgħid li hija lesta li tressaq garanzija bankarja favur ir-rikorrenti għan-nefqa stmata biex isiru t-tiswijiet meħtieġa;;

Rat in-Nota mressqa mill-kumpannija intimata waqt is-smigħ tat-30 ta' Lulju, 2015;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tat-30 ta' Lulju, 2015, f'liema data ħalliet ir-rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Illi tqis li r-rikorrenti jridu li din il-Qorti żżomm lill-kumpannija intimata (minn issa 'l quddiem imsejħa "AXTP") milli tneħħi b'xi mod tliet (3) appartamenti minn binja li hija tagħha, u dan sabiex jitħarsu l-

pretensjonijiet tagħhom f'kawża redibitorja li huma fetħu kontra tagħha dakinhar li ressqu t-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li fil-21 ta' Ottubru, 2013[2], r-rikorrenti xtraw u kisbu mingħand AXTP il-*penthouse* numru tlettax (13), fis-sitt sular ta' blokka li ġġib l-isem ta' "*Pavillion Court*", fi Triq il-Kbira u Triq Fra Dumink Mifsud, fil-Għargħur, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Sandra Buġeja;

Tqis li r-rikorrenti huma periti arkitetti;

Tqis li f'Ġunju ta' din is-sena[3] r-rikorrenti qabbdu perit arkitett biex jagħmlilhom rapport dwar il-kwalita' tas-soqfa tal-*penthouse* u jqabblu ma' rapport maħruġ minn ditta ta' periti mqabbda mill-kuntrattur li tella' l-binja li l-*penthouse* tagħmel minnha;

Tqis li, minħabba dak li sab il-perit imqabbad mir-rikorrenti, l-istess rikorrenti jridu li jitħassar il-kuntratt għaliex iqisu li l-*penthouse* minnhom miksub kien milqut b'difett redibitorju;

Tqis li, kontestwalment mat-talba magħmula f'din il-proċedura, r-rikorrenti fetħu kawża kontra AXTP;

Tqis li din il-proċedura tal-lum tressqet skond l-artikolu 874 tal-Kap 12 u trid titqies fil-qafas tal-ħtieġa li Mandat ta' Inibizzjoni, jekk jintlaqa', jkun jista' jintrabat ma' ġid li bla xkiel ikun identifikat u magħruf, ladarba l-għan ta' mandat bħal dak mhuwiex li jittrasferixxi l-ġid milqut imma biss li jidentifikah u jagħrfu minn ġid ieħor;

[2] Dok "A", f'paġġ. 6 sa 12 tal-atti
[3] Dok "B", f'paġġ. 15 sa 35 tal-atti

Tqis li għal dak li jirrigwarda s-sottomissjoni tal-għaref difensur tal-kumpannija intimata dwar jekk ir-rikorrenti għandhomx il-jedd mad-daqqa t'għajn li jitolbu l-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;

Tqis ukoll li l-Mandat li r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-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 AXTP tilminta li, bil-ħruġ tal-Mandat fuq it-tliet appartamenti tagħha, hija sejra tkun imfixkla milli tinqeda bi ħwejjiġha u sejrin jinżammulha tliet (3) proprjetajiet li jiswew ħafna aktar mill-ammont li r-rikorrenti iddikjaraw li jridu jikkawtelaw bil-ħruġ tal-Mandat mitlub minnhom;

Tqis li l-fatt li l-pretensjoni tar-rikorrenti tisboq il-limitu li jsemmi l-artikolu 874 toħroġ minn dokument imressaq minn AXTP innifisha[4];

Tqis li l-argumenti l-oħrajn imressqa minn AXTP biex il-Qorti tagħżel biex ma tilqax it-talba tar-rikorrenti huma argumenti li joqogħdu fi proċedura

[4] Ara Dok f'paġ. 53 tal-atti

oħra li tista' titressaq mill-istess kumpannija intimata wara li jkun inħareġ il-Mandat u mhux qabel;

Tqis li , minbarra dan, 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 dwar il-pretensjoni ta' AXTP li l-ġid milqut bit-talba għall-ħruġ tal-Mandat jiswa ħafna aktar mill-kreditu pretiż u kawtelat. Jekk dan huwa tabilħaqq minnu, il-liġi tagħti lil AXTP rimedju proċedurali xieraq, imma żgur mhux dak li żżomm milli jinħareġ il-Mandat jekk kemm-il darba jikkonkorru l-elementi għall-ħruġ tiegħu;

Tqis għalhekk li jirriżultaw l-elementi maħsuba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat mitlub;

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

Tilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat;

Taħtar, għall-finijiet tal-artikolu 874(3) u bi spejjeż għar-rikorrenti, lin-Nutar Mark Żammit biex jinnotifika lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet; u

Tordna li l-kumpannija intimata tħallas l-**ispejjeż ta' din il-proċedura**.

Mogħti kameralment illum, it-Tlieta, 4 ta' Awwissu, 2015.

< Sentenza Finali >

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