QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Gimgha 24 ta` Gunju 2016

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 797/2016 JZM fl-ismijiet :

Karkanja Developments Limited (C34155)

kontra

Paul Galea, IT Project Manager, iben il-mejjet Paul Galea u Helen nee` Savona, imwieled Pieta` fit-tletin (30) ta` Mejju 1968 u residenti Msida, Malta, detentur tal-karta tal-identita numru 248168(M)

u

Joseph Galea, Condominium Administrator, iben il-mejjet Paul Galea u Helen nee` Savona, imwieled San Giljan fis-sitta (6) ta` Marzu 1976 u residenti Msida, Malta, detentur tal-karta tal-identita` numru 178176(M)

u

Helen Galea, armla ta` Paul Galea, pensjonanta, bint Joseph Savona u Antonia nee` Camenzuli, imwielda l-Hamrun, fit-tletin (30) ta` Novembru 1945 u residenti Msida, Malta, detentrici tal-karta tal-identita numru 1003745(M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Ir-rikorrenti pprezentat rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni ("il-Mandat") kontra l-intimati fis-26 ta` Mejju 2016.

Mar-rikors, kienu prezentati dokumenti.

Fis-26 ta` Mejju 2016, il-Qorti tat digriet fejn, wara li laqghet provizorjament it-talba ghall-hrug tal-Mandat, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimati, tathom ghaxart (10) ijiem zmien biex iwiegbu bil-miktub, u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghad-9 ta` Gunju 2016 fl-10.00 a.m.

L-intimati kienu notifikati fis-26 ta` Mejju 2016.

Fil-31 ta` Mejju 2016, l-intimati pprezentaw risposta bil-miktub.

Ir-rikors kien ittrattat fl-udjenza tad-9 ta` Gunju 2016 u thalla sabiex il-Qorti taghti provvediment kamerali.

Dan huwa l-provvediment.

II. It-talba

Ghar-ragunijiet li kienu specifikati fir-rikors, ir-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tordna l-hrug ta` l-Mandat kontra l-intimati sabiex jinzammu :-

personalment jew permezz ta` terzi milli jbieghu jew b`xi mod iehor jittrasferixxu, jaljenaw taht kwalsiasi titolu, jikkostitwixxu privileggi, jipotekaw jew jersqu ghal weghda ta` bejgh u/jew kuntratt kwalsiasi, jew b`xi mod iehor jaggravaw jew ixekklu bil-kostituzzjoni ta` drittijiet reali jew personali is-sit bil-kejl globali ta` cirka sitt mitt metru kwadri (600 m.k.) konfinanti fl-intier mill-punent ma` Triq Mikiel Anton Vassalli u cioe` Regional Road, mil-lvant in parti ma` beni ta` terzi u in parti ma` Triq Johnny Catania u mit-tramuntana ma` beni tal-Knisja jew Centru Parrokkjali Familja Mqaddsa jew irjieh aktar korretti li jinkludi wkoll : (a) hames (5) garaxxijiet fi Triq John Catania maghrufa bhala D`Argens Junction, Msida, Malta, kontigwi ma` xulxin bi dhul komuni minn drive-in u b`bitha interna komuni, accessibbli minn Triq John Catania u li jinsabu fuq il-lemin inti u diehel mid-drive-in li taghti ghal Triq John Catania, bla numru ufficjali, enumerati min-numru wiehed (1) san-numru hamsa (5) inklusivament bl-arja kollha sovrastanti konfinanti flimkien mit-tramuntana mad-drive-in komuni, punent ma` Triq Mikiel Anton Vassalli (Regional Road) u mil-lvant ma` Triq John Catania, bl-arja libera taghhom ; u (b) kif ukoll is-sit ghal garaxx iehor markat bin-numru hdax (11) li fil-fond tieghu ghandu water closet u bitha ossia shaft, tal-kejl dan is-sit ta` cirka erbghin metru kwadri (40 m.k.) u bil-kejl kollu li fih, konfinanti mil-lvant ma` Triq John Catania, punent u nofsinhar ma` propjeta` ta` Emanuel Galea u tal-intimati, eskluza pero` l-arja tas-sit `il fuq mil-livell tas-saqaf tal-garaxxijiet bil-komunjoni tad-drive-in, l-bitha interna u tal-entratura li hija proposta li kellha sservi bhala entratura ghall-izvilupp sovrastanti l-arja tal-garaxxijiet flimkien ma` Emanuel Galea.

III. <u>Il-posizzjoni tal-intimati</u>

L-intimati cahdu li r-rikorrenti ghandha jedd li titlob il-hrug tal-Mandat ghar-ragunijiet li specifikaw fir-risposta li pprezentaw.

IV. <u>Il-kwistjoni</u>

Sintetikament il-kwistjoni bejn il-partijiet hija din. Min-naha l-wahda, ir-rikorrenti tikkontendi li bejn il-partijiet hemm fis-sehh konvenju li permezz tieghu l-intimati obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lir-rikorrenti l-propjeta` in kwistjoni. Tikkontendi li l-weghda ta` bejgh ghadha fis-sehh ghaliex wara li l-intimat irrifjuta li jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att tal-bejgh hija pprezentat ittra ufficjali kif irid l-Art 1357 tal-Kap 16, segwita fit-terminu prefiss mil-ligi bil-presentata ta` rikors guramentat (kontestwalment mar-rikors tal-lum) fejn talbet it-twettieq tal-weghda tal-bejgh. Min-naha l-ohra, l-intimati jsostnu li l-konvenju

m`ghadux jikkostitwixxi rabta fil-konfront taghhom ghaliex ir-rikorrenti ma osservatx il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju. Ghalhekk, skont l-intimati, ladarba m`ghadx hemm rabta, ghaliex il-konvenju m`ghadux fis-sehh minhabba l-inadempjenzi taghha, ir-rikorrenti ma tistax tippretendi li ghandha jedd titlob it-twettieq ta` konvenju.

V. <u>Dritt</u>

Id-disposizzjoni li tirregola proċediment tax-xorta tal-lum hija l-**<u>Art 873 tal-Kap 12</u>**. L-artikolu huwa kompost minn erba` subinċizi. Dawk rilevanti ghall-kaz tal-lum huma l-ewwel tnejn. Ighidu hekk :-

(1) L-iskop tal-mandat ta` inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tkun li tista` tkun ta` pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

(2) Il-qorti m`ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Minn analizi tas-subinċizi (1) u (2) tal-Art 873 tal-Kap 12, wiehed isib illi l-Qorti hija prekluza milli ("***<u>m`ghandhiex</u>***") tordna l-hrug tal-Mandat, <u>sakemm</u> ma jirrikorrux dawn ir-rekwiziti :-

i) Illi l-Mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrenti ;
ii) Illi jidher sal-livell ta` *prima facie* li r-rikorrenti ghandha dawk il-jeddijiet ;
iii) Illi bil-fatt illi ma jkunx ordnat il-hrug tal-Mandat, il-pregudizzju li garrab ir-rikorrenti jkun irrimedjabbli.

Billi fil-proċedura tal-lum, it-talba ghall-hrug tal-Mandat tittratta dwar propjeta` mmobbli, tkun neċessarja l-applikazzjoni tal-**<u>Art 874(2) tal-Kap 12</u>**, fil-kaz li t-talba tkun milqugha.

VI. <u>Gurisprudenza</u>

Il-Qorti sejra taghmel riferenza ghal principji li hargu mill-gurisprudenza tal-qrati taghna dwar kif ghandhom jitqiesu r-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat :-

1) Dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, fis-sentenza taghha tal-14 ta` Lulju 1988 fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`** (Kollez. Vol. LXXII.II.290) il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

... huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru `prima facie`, ma` l-ewwel daqqa t`ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.

2) L-elementi li jwasslu ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi **mhux** alternattivi. Li allura jfisser illi jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti **hija obbligata** tichad it-talba ghall-hrug ta` l-Mandat.

3) Il-procedura tal-Mandat hija eccezzjonali u straordinarja ("**Xuereb noe vs Hili noe**" : Qorti tal-Kummerc : 22 ta` Settembru 1994).

4) Il-procedura tal-lum hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Huwa propju ghalhekk li l-ligi stabbiliet zminijiet qosra u precizi li fihom it-talba ghall-hrug ta` l-Mandat ghandha jew tintlaqa` jew tigi michuda. Mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem din il-Qorti, fi procediment bhal dak tal-lum, kull ma ghandu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar il-jedd. Dan ifisser illi l-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug ta` l-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud, allura l-jedd pretiz ma jezistix. Unikament ghall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta` din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Hadd mill-partijiet ma jista` jew m`ghandu jippretendi li bil-metodu sommarju ghandha tkun propju din il-Qorti li tiddeciedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-procedura specjali u partikolari tal-Mandat ta` Inibizzjoni. Il-mansjoni ta` din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv Mandat ta` Inibizzjoni.

VII. Risultanzi

1) *Il-jedd prima facie tar-rikorrenti*

Kuntrarjament ghal dak illi msostni mill-intimati, ir-rikorrenti ghandha jedd *prima facie* sabiex titlob il-hrug tal-Mandat. Dan il-jedd jirrizulta anke *prima facie* mill-konvenju tas-16 ta` Mejju 2014 bejn il-partijiet (Dok A). Il-jedd huwa kostitwit mill-fatt illi skont dak il-konvenju r-rikorrenti tista` titlob lill-intimati sabiex

jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta` kompravendita. Jirrizulta li l-konvenju kien debitament registrat skont il-ligi (Dok B). Jirrizulta wkoll illi qabel ghalaq il-konvenju, ir-rikorrenti pprezentat ittra ufficjali skont l-Art 1357 tal-Kap 16 fejn l-intimati kienu nterpellati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali (Dok C). Mhuwiex kontestat illi fit-terminu ta` tletin (30) jum mid-data tal-gheluq tal-konvenju, ir-rikorrenti pprezentat rikors guramentat sabiex il-Qorti tordna lill-intimati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Ghalhekk il-jedd *prima facie* jissussisti. Mhuwiex argument kontra l-jedd *prima facie* dak li qed jinghad mill-intimati illi tul il-kors tal-konvenju r-rikorrenti kienet inadempjenti mal-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-konvenju b`tali mod li dak il-konvenju m`ghandux jorbot lill-intimati li allura huma liberi li jikkontrattaw ma` haddiehor. Il-validita` o meno ta` pretensjoni ta` din ix-xorta jew xi raguni ohra li biha l-intimati jikkontendu li mhux obbligati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali huma konsiderazzjonijiet fil-mertu li din il-Qorti mhijiex sejra tidhol fihom fi procedura bhal dik tal-lum izda jridu jigu trattati u decizi mill-Qorti li sejra tittratta u tiddeciedi l-mertu tal-jedd tar-rikorrenti.

2) ***<u>Il-htiega tar-rikorrenti</u>***

Fil-provvediment taghha tat-18 ta` Dicembru 2009 fl-atti tar-rikors Nru 1935/09 fl-ismijiet **"<u>Ohanebo et noe vs Il-Kummissarju tal-Pulizija</u>"** din il-Qorti (**<u>PA/JRM</u>**) ippronunzjat ruhha hekk –

Tqis li l-htiega ghall-hrug ta` Mandat bhal dan tintrabat sewwa ma` l-fatt jekk il-hsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun wahda li ma tistax tissewwa mod iehor. Jekk l-inkonvenjent jew il-hsara lamentat jista` jitnehha, mqar b`decizjoni wara li jigi mistharreg il-kaz fil-mertu, jigi nieqes it-tieni element mehtieg ghall-hrug tal-Mandat.

(**<u>ara wkoll</u>** : il-provvediment ta` din il-Qorti **<u>PA/AM</u>** moghti fit-2 ta` Jannar 1993 fl-atti tar-Rikors ghall-hrug tal-Mandat ta` Inibizzjoni fl-ismijiet "**<u>Borg Grech vs Gasan et noe</u>**").

L-intimati jsostnu li r-rikorrenti hija negozjant tal-bini u artijiet. Ir-rikorrenti trid il-propjeta` biex taghmel negozju u allura qligh minnha. Ghalhekk skont l-intimati -rikorrenti m`ghandhiex bzonn tal-Mandat biex tikkawtela l-interess taghha ghaliex dejjem tista` tirrikorri ghal azzjoni ghal danni. Ghall-Qorti dan l-argument huwa nfondat. Li kieku r-rikorrenti riedet id-danni kienet titlob id-danni mhux it-twettieq tal-konvenju bit-trasferiment tal-propjeta` in kwistjoni. Fic-cirkostanzi tal-kaz, u fil-kuntest tal-Art 1357 tal-Kap 16, l-esekuzzjoni tal-jedd tar-rikorrenti ma tissewwiex b`azzjoni ghal danni. L-element tal-htiega jissussisti ghaliex bil-Mandat fis-sehh ir-rikorrenti tkun tista` tassikura ruhha b`mod effettiv

illi jekk il-kawza fil-mertu dwar il-jedd tkun deciza favur taghha l-intimati jkunu mgieghla jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

3) ***Il-pregudizzju rrimedjabbli tar-rikorrenti***

Il-Mandat ta` Inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali ta` provvediment legali. Il-harsien li l-ligi timmira ghalih fit-talba tar-rikorrent huwa dak li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista` jkollu r-rikorrent jitnehha darba ghal dejjem u b`mod irrimedjabbli. Il-Qorti hija tal-fehma illi f`kaz tax-xorta bhal dak tal-lum jekk l-intimati ma jkunux inibiti bil-mod kif qieghed jintalab, in-natura tal-pregudizzju li ggarrab ir-rikorrenti fl-esekuzzjoni tal-jedd *prima facie* naxxenti mill-konvenju jkun tali li kwazi kwazi jgib dak il-jedd fix-xejn ghaliex fil-kuntest tieghu dak il-jedd prattikament jintilef u difficilment jissewwa xort`ohra. Jekk l-intimati ma jkunux inibiti, eventwali trasferiment tal-propjeta` da parti lil terzi fil-mori tal-kawza dwar l-esekuzzjoni tal-konvenju in kwistjoni tiftah xenarju ta` litigazzjoni b`esitu u konsegwenzi ghal kollox imprevedibbli.

Provvediment

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tilqa` t-talba tar-rikorrenti ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni kontra l-intimati kif dedotta fir-rikors taghha tas-26 ta` Mejju 2016. Tordna lir-Registratur tal-Qrati sabiex jiehu hsieb in-notifika tan-nota ta` iskrizzjoni skont il-ligi. Tordna li l-ispejjez ta` dan il-procediment jibqghu riservati ghall-gudizzju finali fil-kawza dwar il-mertu.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur