FIL-PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

Rik. Nru. 909/16JRM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 909/16 fl-ismijiet:

Joseph **PORTELLI**

vs

ST. JOHN DEVELOPMENT LIMITED (C – 65478)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fis-16 ta’ Ġunju, 2016, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrent talab li din il-Qorti toħroġ Mandat ta’ Inibizzjoni biex iżżomm lill-kumpannija intimata “milli tbiegħ, tittrasferixxi jew b’xi mod ieħor tiddisponi minn jew timponi xi piż jew obbligazzjoni reali jew personali fuq, jew bi kwalunkwe mod tgħaddi it-tgawdija temporanja jew xort’oħra tiddisponi minn jew timponi xi piż jew obbligazzjoni reali jew personali fuq, bi kwalunkwe mod tgħaddi t-tgawdija temporanja jew xort’oħra tinnegozja” : (i) is-sehem ta’ nofs ($^{1}/_{2}$) mhux maqsum u sehem ulterjuri ta’ wieħed u tletin minn tnejn u tletin

($^{31}/_{32}$) sehem minn kwart ($^{1}/_{4}$) mhux maqsum u kif ukoll kull jedd t' użufrutt mir-razzett magħruf bħala "*Tal-Madonna*" bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, f'numri 42, 43, 44, 45 u 46, Triq Misraħ il-Barrieri, fl-Imsida, tal-kejl sħiħ ta' elfejn u ħmistax-il metru kwadru (2,015m^2); u (ii) l-benefikati li jagħmlu minn binja bla isem u mtellgħa fuq art ta' kejl ta' sitt mija u ħames metru kwadri punt tlieta u sittin (605.63m^2) li tagħti fuq Triq Salvu Busuttil, San Ġwann, konsistenti minn (a) *lock-up garages* markati bin-numri tlieta (3), erbgħa (4), ħamsa (5) u disgħa (9) u *car parking spaces* numri ħamsa (5) sa għaxra (10), magħduda s-sehem mhux maqsum ta' ħamsa minn għaxra ($^{5}/_{10}$) tar-rampa u l-partijiet komuni li jagħmlu mill-kumpless ta' *garages* fl-imsemmija binja; (b) żewġ garaxxijiet indikati bin-numri wieħed (Gr. Nr. 1) u tnejn (Gr. Nr. 2) *ground-floor units* A u D; (ċ) żewġt iħwienet markati bin-numri wieħed (Sh. Nr. 1) u tnejn (Sh. Nr. 2) *ground-floor units* B u E; (d) uffiċċju *ground-floor unit* G; (e) erba' appartamenti internament markati bin-numri tnejn (2), ħamsa (5), sitta (6) u sebgħa (7), li jagħmlu minn Blokka "A" mill-imsemmija binja, magħdud is-sehem ta' erbgħa minn seba' ($^{4}/_{7}$) partijiet mhux maqsuma mill-partijiet komuni u wkoll tal-arja tal-imsemmija blokka; u (f) tliet appartamenti internament markati bin-numri sitta (6), sebgħa (7) u tmienja (8), li jagħmlu minn Blokka "B" mill-imsemmija binja, magħdud is-sehem ta' tlieta minn tmien ($^{3}/_{8}$) partijiet mhux maqsuma mill-partijiet komuni u wkoll tal-arja tal-imsemmija blokka, u dan kollu b'ħarsien ta' pretensjoni tiegħu ta' "miljun ewro (€ 1,000,000) konsistenti minn: ħames mitt elf ewro (€ 500,000) depositu mħallas akkont tal-prezz; tletin elf ewro (€ 30,000) in parti spejjeż inkorsi mir-rikorrent; u erba' mija u sebgħin elf ewro (€ 470,000) in parti telf ta' profit u danni oħra" liema pretensjoni ġiet minnu dedotta f'kawża li fetaħ kontra l-istess kumpannija intimata[1];

Rat in-Nota mressqa mir-rikorrent fis-17 ta' Ġunju, 2016[2], kif kien mitlub li jagħmel b'degriet tas-16 ta' Ġunju, 2016, b'ħarsien ta' dak li jitlob l-artikolu 874 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat id-degriet tagħha tal-20 ta' Ġunju, 2016, li bih laqgħet it-talba provviżorjament, ordnat in-notifika lill-kumpannija intimata bi żmien għat-tweġiba u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tas-27 ta' Ġunju, 2016;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-kumpannija intimata fit-23 ta' Ġunju, 2016, li biha laqgħet għat-talba billi qalet li l-Qorti ma jmisshiex tilqa' t-talba

[1] Rik. Nru. 482/16MH (mhux appuntat) imressaq dakinhar flimkien ma' dan ir-Rikors
[2] Paġġ. 9 – 11 tal-atti

għall-ħruġ tal-Mandat fis-somma msemmija ta' miljun ewro. Filwaqt li stqarret li ma għandha l-ebda diffikulta' biex trodd lir-rikorrent lura l-ħames mitt elf ewro (€ 500,000) u wkoll is-somma ta' sebgħa u għoxrin elf mija u sitta u disgħin ewro u tnejn u sebgħin ċenteżmi (€ 27,196.72) li r-rikorrent nefaq, tikkontesta l-pretensjoni tiegħu dwar id-danni. Iżżid tgħid li, f'kull każ, it-talba għall-ħruġ tal-Mandat ma tistax tintlaqa' fuq uħud mill-beni msemmija mir-rikorrent, għaliex dawk il-beni ma għadhomx tagħha minħabba li kienet laħqet biegħethom lil terzi qabel ma nbdiet din il-proċedura. Dwar ir-rabtiet li r-rikorrent jgħid li daħal fihom ma' terzi, qalet li ladarba l-permessi għall-iżvilupp ma nħarġux, huwa ma jistax ibati l-konsegwenzi dwar dak li seta' wiegħed huwa nnifsu lil tali terzi u ladarba l-istess rikorrent naqas li jmexxi 'l quddiem bi proċedura biex jirrendi eżegwibbli l-istess konvenju li sar bejnu u bejnha. L-intimata qalet li r-rikorrent irid juri xi ħsara irrimedjabbli jġarrab jekk kemm-il darba t-talba tiegħu għall-ħruġ tal-Mandat ma kellhiex tintlaqa'. Qalet li, f'każ li l-Qorti kellha tilqa' t-talba tar-rikorrent u tordna l-ħruġ tal-Mandat, imissha tordna wkoll li l-istess rikorrent iressaq garanzija tajba biex jagħmel tajjeb għall-ħsara u d-danni li hija ġġarrab bil-ħruġ tal-istess Mandat. Temmet tgħid li, b'xhieda ta' dak li qalet qabel, ir-rikorrent diġa' talab u kiseb il-ħruġ ta' mandat kawtelatorju ieħor bl-istess pretensjonijiet li għamel fir-rikors tallum u l-Qorti li tressaq quddiemha ma laqgħetx it-talba tiegħu dwar il-kawżali tad-danni minnu pretiżi[3];

Rat in-Nota mressqa mill-kumpannija intimata waqt is-smigħ tar-Rikors, flimkien mad-dokumenti mehmużin magħha;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tas-27 ta' Ġunju, 2016, f'liema data ħalliet ir-rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Illi tqis li r-rikorrent irid li din il-Qorti żżomm lill-kumpannija intimata (minn issa 'l quddiem imsejħa "SJD") milli b'xi mod tneħħi jew tiddisponi mill-ġid fuq imsemmi, u dan sabiex jitħarsu l-pretensjonijiet li huwa ressaq kontriha f'kawża marbuta ma' konvenju li kien sar bejnhom fid-9 ta' Settembru, 2015[4], dwar ix-xiri ta' erba' porzjonijiet indikati bin-numri 29, 30, 31 u 32 mill-art magħrufa bħala "*tal-Bajjada*", fi Triq Żammit Clapp,

[3] Rik. Sek Nru. 831/16, Dok "FG18" f'paġġ. 117 sa 121 tal-atti
[4] Dok "FG1", f'paġġ. 27 – 8 tal-atti

f'San Ġiljan, għar-radd lura tad-depożitu mħallas minnu f'dik l-okkażjoni[5], u għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni minnu mġarrba minħabba li l-kuntratt finali ma setax isir[6] u liema kawża nfetħet dakinhar li huwa ressaq ir-Rikors tallum;

Tqis li, minħabba kwestjonijiet li nqalgħu minn terzi dwar l-estent tal-art li dwarha sar l-imsemmi att ta' konvenju fil-21 ta' Ottubru, 2013[7], il-kuntratt finali tat-trasferiment tal-imsemmija porzjonijiet ta' art ma setax isir. Il-partijiet jaqblu li l-konvenju waqa' u tilef l-effetti tiegħu u li din hija l-qagħda llum;

Tqis li, minkejja bosta trattattivi li saru bejn il-partijiet, baqa' ma ntlaħaqx arranġament bejniethom u d-depożitu mgħoddi lil SJD baqa' ma ntraddx lir-rikorrent, għalkemm l-istess SJD tiddikjara li hija lesta li troddu;

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;

Tqis li għal dak li jirrigwarda s-sottomissjoni tal-għaref difensur ta' SJD dwar jekk ir-rikorrent għandux il-jedd mad-daqqa t'għajn li jitlob 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;

Tqis illi, 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;

[5] Il-ħlas effettiv tal-imsemmi depożitu seħħ fit-12 ta' Ottubru, 2015, ara Dok "FG13", f'paġġ. 109 – 110 tal-atti
[6] Dok FG14", f'paġġ. 111 – 4 tal-atti
[7] Dok "A", f'paġġ. 6 sa 12 tal-atti

Tqis għalhekk li bosta mir-raġunijiet li SJD tressaq fit-Tweġiba tagħha, ma tantx jiswew biex ixejnu l-jedd mad-daqqa ta' għajn li ntwera li jeżisti biex jintalab u jinkiseb il-ħruġ tal-Mandat. L-istess ħaġa tingħad dwar il-pretensjoni ta' SJD li l-ġid milqut bit-talba għall-ħruġ tal-Mandat jiswa ħafna aktar mill-kreditu pretiż u kawtelat[8]. Jekk dan huwa tabilħaqq minnu, il-liġi tagħti lil SJD rimedju proċedurali xieraq, imma żgur mhux dak li żżomm milli jinħareġ il-Mandat jekk kemm-il darba jikkonkorru l-elementi għall-ħruġ tiegħu;

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 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 għalhekk li l-għan tal-Mandat huwa li jżomm it-trasferiment jew it-tqegħid ta' piżijiet fuq ġid li jkun għadu fil-patrimonju tal-parti intimata fiż-żmien meta titressaq it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li f'dan ir-rigward l-argument ta' SJD huwa tajjeb u seħħilha turi li, sa żmien qabel ma ntalab il-ħruġ tal-Mandat, hija kienet ittrasferiet biċċa sewwa mill-ġid li jagħmel mill-binja li tinsab fi Triq Salvu Busuttil, San Ġwann[9]. Dwar dawn it-trasferimenti, l-għaref difensur tar-rikorrent f'verbal tiegħu waqt is-smigħ tar-Rikors, aċċetta li f'dak il-każ, it-talba għall-ħruġ tal-Mandat ma kellhiex tintlaqa' dwar il-ġid li ma għadux jagħmel mill-partimonju ta' SJD[10];

Tqis li dwar il-kwestjoni mqajma minn SJD li r-rikorrent irid juri xi ħsara irrimedjabbli sejjer iġarrab jekk kemm-il darba l-Qorti ma tilqax it-talba tiegħu għall-ħruġ tal-Mandat, irid jingħad li f'għamla ta' Mandat bħal dan il-possibilita' waħedha li l-parti intimata tista' titħajjar tittrasferixxi, tgħabbi jew tgħaddi minn idejha xi ġid li jkun jista' jservi bħala garanzija għall-

[8] Ara Dokti. "FG16" u "FG17", f'paġġ. 124 – 7 tal-proċess
[9] Ara Dokti "FG3" sa "FG11" f'paġġ. 39 sa 105 tal-atti
[10] Verbal f'paġ. 128 tal-atti

pretensjonijiet tal-parti rikorrenti kreditriċi huwa biżżejjed biex isejjes il-ħtieġa tal-Mandat u l-ħsara li ma titreġġax lura li tista' tiġri jekk id-debitur ma jinżammx bl-effetti tal-Mandat maħruġ kontrih[11];

Tqis li l-fatt li l-pretensjoni tar-rikorrent hija kreditu li jaqbeż bil-bosta l-limitu li jsemmi l-artikolu 874 joħroġ, f'biċċa minnu, mill-istqarrija nnifisha ta' SJD li hija taf li għandha tħallsu lura d-depożitu u li dan għadha ma għamiltux;

Tqis li l-argumenti l-oħrajn imressqa minn SJD biex il-Qorti tagħżel biex ma tilqax it-talba tar-rikorrent huma argumenti li joqogħdu fi proċedura oħra li tista' titressaq mill-istess kumpannija intimata wara li jkun inħareġ il-Mandat u mhux qabel, u li għalihom jaħseb l-artikolu 874[12]. Dan qiegħed jingħad fir-rigward tas-sottomissjonijiet dwar it-talba għall-kundanna tal-ħlas ta' garanzija biex tagħmel tajjeb għad-danni mġarrbin;

Tqis dwar il-pretensjoni ta' SJD 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 SJD 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-rikorrent għall-ħruġ tal-Mandat, imma limitatament għall-ġid imsemmi fil-paragrafu (a) jiġifieri r-'*Razzett tal-Madonna*' f'numru 42 sa 46, Triq Misraħ il-Barrieri, Msida u għall-beni msemmija fil-paragrafu (b) mill-binja li tinsab fi Triq Salvu Busuttil, San Ġwann, li ma jissemmiex fir-raba' paragrafu tat-Tweġiba tal-kumpannija intimata; u tiċħad it-talba għall-bqija, ladarba l-ġid l-ieħor imsemmi fir-Rikors ma għadux jagħmel mill-patrimonju tal-kumpannija intimata;

Tordna, għall-finijiet tal-artikolu 874(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u bi spejjeż għar-rikorrent, li fi żmien erbgħa u għoxrin (24) siegħa, ir-Reġistratur tal-Qorti jinnotifika b'dan l-ordni u bin-Nota (aġġustata)

[11] Ara P.A. JZM **17.6.2016** fl-atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Joseph Demicoli et noe vs Angelic Mifsud***
[12] Art. 874(5) tal-Kap 12

mressqa mir-rikorrent fis-17 ta' Ġunju, 2016, 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, 5 ta' Lulju, 2016.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

Carmen Scicluna
Deputat Registratur