QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tnejn 10 ta` Ottubru 2016

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 1307/2016 JZM fl-ismijiet :

Raymond Fenech (ID 8063M) u martu Christine Fenech (ID 553164M)

kontra

Perit Martin Debono (ID 434259M) u martu Gillian Debono (ID 4543A)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Ir-rikorrenti pprezentaw rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni ("il-Mandat") fid-9 ta` Settembru 2016. Mar-rikors, kienu prezentati dokumenti.

Fid-9 ta` Settembru 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 ghas-27 ta` Settembru 2016 fid-9.15 a.m.

L-intimati kienu notifikati fid-9 ta` Settembru 2016.

Fl-14 ta` Settembru 2016, l-intimati pprezentaw risposta bil-miktub. Mar-risposta kien prezentat dokument.

Ir-rikors kien ittrattat fl-udjenza tas-27 ta` Settembru 2016, fejn xehed l-intimat. Ir-rikors thalla ghal provvediment kamerali.

Dan huwa l-provvediment.

II. It-talba

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

(i) jbieghu, inehhu, jittrasferixxu jew jiddisponu inter vivos jew b`titolu oneruz jew gratuwitu il-fond bin-numru tlieta (3) Sqaq Santa Elena, Sliema ; u

(ii) kif ukoll illi jghabbu jew b`xi mod jaggravaw b`xi dejn, piz, ipoteki, privileggi, dritijiet reali jew personali ohra l-imsemmi fond bin-numru tlieta (3), Sqaq Santa Elena, Sliema ; u

(iii) kif ukoll personalment jew permezz ta` terzi appaltaturi u/jew sub-appaltaturi, jaghmlu, jqabbdu, jawtorizzaw jew jhallu lil min jaghmel jew ikompli jaghmel kwalunkwe xogholijiet fil-fond bin-numru tlieta (3) Sqaq Santa elena, Sliema, inkluz xoghol ta` dekor, tibdil, twaqqiegh, alterazzjonijiet, ziediet, zvilupp, kostruzzjoni u/jew xogholijiet kwalsiasi.

III. Il-posizzjoni tal-intimati

L-intimat cahdu li r-rikorrenti ghandhom jedd li jitolbu l-hrug tal-Mandat ghar-ragunijiet li kienu specifikati fir-risposta taghhom.

IV. Il-kwistjoni

<u>Sintetikament</u> il-kwistjoni bejn il-partijiet hija din. Min-naha l-wahda, ir-rikorrenti jikkontendu li fis-16 ta` Settembru 2013 ghamlu konvenju (Dok A) ma` John u Carmelina ahwa Farrugia sabiex jixtru minghandhom il-fond 3, Sqaq Santa Elena, Sliema ("il-fond") bl-arja sovrastanti. Isostnu li ricentement saru jafu li l-vendituri taghhom bieghu l-fond, u garage sottostanti, lill-intimati ; dan sar b`qerq u ghad-dannu taghhom. Saru jafu wkoll illi l-intimati ghamlu applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar biex jaghmlu alterazzjonijiet fil-fond. Skont ir-rikorrenti, kemm il-bejgh, kif ukoll l-alterazzjonijiet proposti, huma ta` pregudizzju ghalihom u ghalhekk talbu l-hrug tal-Mandat. Min-naha l-ohra l-intimati jikkontendu illi l-kuntratt tal-akkwist taghhom huwa validu ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, illi huma xtraw u akkwistaw b`mod legittimu, u li l-konvenju bejn l-ahwa Farrugia u r-rikorrenti ma kienx ghadu vinkolanti.

V. <u>Dritt</u>

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

(1) L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

(2) Il-qorti m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li għandu dawk il-jeddijiet.

Minn analizi tas-subincizi (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-procedura tal-lum, it-talba ghall-hrug tal-Mandat tittratta dwar propjeta` mmobbli, tkun necessarja l-applikazzjoni tal-<u>**Art 874(2) tal-Kap 12**</u>, fil-kaz li t-talba tkun milqugha.

VI. **Gurisprudenza**

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 wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti **hija obbligata** tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-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**

Il-Qorti sejra tittratta l-ewwel il-kwistjoni dwar jekk ir-rikorrenti ghandhomx jedd *prima facie* li jitolbu l-hrug tal-Mandat. Sejra taghmel dan ghaliex jekk jirrizulta li ma hemmx dan il-jedd *prima facie* ikun ghal kollox inutili li tistharreg jekk jissussistux ir-rekwiziti l-ohra ghall-hrug tal-Mandat ladarba r-rekwiziti huma kumulattivi mhux alternattivi.

Issa l-pern tad-difiza tal-intimati kontra l-hrug tal-Mandat hija l-pretensjoni taghhom li l-konvenju tas-16 ta` Settembru 2013 ma kienx ghadu jorbot ghaliex kien ghadda z-zmien indikat fir-raba` klawsola ta` dak il-konvenju, u cioe` li l-kuntratt kellu jsir fi zmien erba` xhur minn meta l-propjeta` tkun tista` tinbiegh bhala u bil-*free, vacant and immediate possession*. Irrizulta li meta sar il-konvenju, il-fond kien okkupat minn terzi ; ghalhekk saret dik il-klawsola. Irrizulta li l-intimati akkwistaw fis-16 ta` Mejju 2016. L-intimati jikkontestaw bhala inversomili l-fondatezza tad-dikjarazzjoni tar-rikorrenti fl-udjenza tas-27 ta` Settembru 2016 illi huma saru jaf li l-fond kien battal fit-3 ta` Awissu 2016 u ghalhekk il-konvenju taghhom mal-vendituri taghhom kien ghadu veljanti.

Wara li rat l-atti u semghet id-deposizzjoni tal-intimat, il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrenti m`ghandhomx jedd *prima facie* li jitolbu l-hrug tal-Mandat. Ghalkemm ir-rikorrenti kellhom tassew konvenju mal-ahwa Farrugia sabiex jakkwistaw il-fond (Dok A), ma tirrizultax il-prova, imqar fil-grad ta` *prima facie,* li min-naha taghhom qaghdu mal-Art 1357 tal-Kap 16. Jekk ir-rikorrenti saru jaf li l-fond tbattal fit-3 ta` Awissu 2016, allura minn hemm beda jiddekorri t-terminu ta` erba` xhur skont il-klawsola 4. Fl-istess waqt sad-data tal-presentata tar-rikors tal-lum, u cioe` id-9 ta` Settembru 2016, u lanqas wara, ma jirrizultax li r-rikorrenti ma ghamlu l-ebda procedura kif irid l-Art 1357 tal-Kap 16. Anke jekk jirrizulta li l-kuntratt bejn l-ahwa Farrugia u l-intimati sar fis-16 ta` Mejju 2016 (fol 18 et seq) xorta wahda r-rikorrenti kellhom joqghodu ma` dak li jghid l-Art 1357 tal-Kap 16. Il-fatt wahdu li sar konvenju mhux bizzejjed. Il-Qorti kienet tehtieg il-prova li dak il-konvenju kien ghadu fis-sehh bil-hidma tar-rikorrenti skont l-Art 1357 tal-Kap 16 independentement mill-kwistjoni tal-klawsola 4. Mhux bizzejjed li r-rikorrenti jghidu li kellhom fi hsiebhom jaghmlu l-azzjoni revokatorja sabiex isostnu t-talba taghhom ghall-hrug tal-Mandat. Apparti l-kwistjoni tas-sussistenza tad-dritt fil-mertu, jibqa` l-fatt illi jekk id-dritt fil-mertu kellu jigi ppruvat, kif propost mir-rikorrenti, ikun ghal kollox riskju ghall-intimati li jibqghu ghaddejjin bix-xogholijiet.

Ladarba fil-fehma taghha ma jirrizultax il-jedd *prima facie,* huwa ghal kollox inutili ghal din il-Qorti li tistharreg is-sussistenza tar-rekwiziti l-ohra.

Provvediment

Għar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti, filwaqt illi qegħda tirrevoka *contrario imperio* d-digriet li tat fid-9 ta` Settembru 2016 safejn laqgħet provvizorjament it-talba għall-ħruġ tal-Mandat, qegħda tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors tagħhom tad-9 ta` Settembru 2016. Tordna lir-rikorrenti sabiex iħallsu l-ispejjez ta` dan il-proċediment.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur