***- MANDAT TA' INIBIZZJONI –***

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## IMHALLEF

## ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
**LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**

**Digriet tallum it-Tnejn 17 ta' Dicembru 2018.**

**Rikors Numru: 1702/2018/1LSO**

**Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1702/2018/1/LSO fl-ismijiet:-**

**Noelco Limited (C-15131) u Rayland Co. Limited (C-21097)**

**vs**

**Louis Borg (I.D. 0294548M) u lil Nicolina *sive* Lina Borg Vassallo mart l-istess Louis Borg; (I.D.0188648M) f'isimha**

**proprio kif ukoll bhala mandatarja ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Terence Arthur Mizon (I.D. 13065A) u ta' martu Maria Theresa *sive* Marthese Mizon (I.D. Nru. 0028453M).**

**Il-Qorti,**

**I. PRELIMINARI.**

Rat ir-rikors ta' Noelco Limited (C-15131) u Rayland Co. Limited (C-21097) ipprezentat fid-19 ta' Ottubru 2018 fejn jinghad bil-qima u jigi kkonfermat bil-gurament; u Raymond Bonavia (ID 570561M) direttur ta' Rayland Co. Limited bil-gurament tieghu kkonferma :

Illi l-esponenti ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tal-esponenti Raymond Bonavia ID 570561M;

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela id-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimati milli -

jittrasferixxu jew jiddisponu, kemm *in toto* kif ukoll *in parte,* taht kwalsijasi titolu inkluz ukoll milli joholqu kwalsijasi dritt reali u/jew personali, fuq *plot* fabbrikabbli, sitwat f' *building scheme* approvata ghal zvilupp kummercjali, b'faccata garantita fuq, u access minn, Triq l-Imdina, Haz-Zebbug, Malta tal-kejl superficjali u globali ta' cirka elf mitejn u sitta u tmenin metri kwadri (1,286 m.k.) liema *plot* jinsab ahjar

deskritt delineat bil-kulur ahmar fuq il-pjanta u *site plan* annessi mal-precitat konvenju u mmarkati bhala Dokument 'X'. L-imsemmi *plot* jikkonfina min-nofsinhar mal-imsemmija triq, mill-punent ma' beni ta' Vittorio Caruana u mit-tramuntana ma' beni ta' l-eredi ta' Giovanni Grech, parti mil-liema art hija intiza ghall-formazzjoni ta' *service road*, u parti mil-liema hija intiza sabiex issir *pedestrian area*, libera u franka, bhala hielsa minn kull cens, subcens, piz u/jew servitu`, bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi taghha kollha, inkluzi l-pedamenti, is-sottoswol u l-arja relattivi taghha.

Ghall-ahjar istruzzjoni ta' dawn il-proceduri jigi dikjarat is-segwenti:

Illi permezz ta' konvenju datat 18 ta' Frar 2016 (kopja hawn annessa bhala Dokument 'NR1') hekk kif sussegwentement prorogat u renovat permezz ta' skrittura datata 11 ta' Dicembru 2017 (anness Dok. 'NR2') is-socjetajiet esponenti obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw minghand l-intimati li min-naha taghhom obbligaw ruhhom li jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu l-immobbli hawn fuq deskritt. Illi l-Konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bir-referenza numru PS201602158 (Dokument 'NR2').

Illi *stante* li l-intimati indikaw li ma kienux ser jersqu ghall-iffirmar tal-att definittiv ta' bejgh fis-26 ta' Settembru 2018 is-socjetajiet esponenti pprezentaw ittra ufficjali *ai termini* tal-Art. 1357 tal-Kap. 16 (Dok. NR3). Minkejja dan l-intimati baqghu inadempjenti. Ghalhekk is-socjetajiet esponenti

kienu kostretti jipprezentaw Rikors Guramentat fl-istess ismijiet ta' dan il-mandat ghall-ezekuzzjoni tal-precitat konvenju.

Illi d-drittijiet tas-socjetajiet esponenti ghandhom jirrizultaw anki fuq bazi *prima facie*.

Illi l-htiega ta' dan il-mandat hija evidenti sabiex jigi protett b'mod adegwat l-interess tal-esponenti u ma jsofru ebda hsara irrimedjabbli.

Illi *stante* l-urgenza tal-kaz l-esponenti jitolbu li t-talba taghhom tintlaqa' provvizorjament. Illi l-esponenti se jigi ppregudikat jekk l-intimat ma jigix inibit kif inghad;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izommu milli jkompli jaghmel l-hwejjeg hawn fuq imsemmija.

Rat id-digriet tad-19 ta' Ottubru 2018 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghas-6 ta' Novembru 2018 fis-1:00pm, u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta ta' Louis Borg (294548) et datata 4 ta' Dicembru 2018.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta inkluz dak tal-11 ta' Dicembru 2018 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Joseph Schembri ghall-konvenuti. Deher Dr Massimo Vella ghas-socjeta` attrici. Id-difensuri nfurmaw lill-Qorti li ghalkemm kien ghad hemm possibilita` ta' transazzjoni, imma mhux ser ilahqu *entro* t-terminu legali ghal decizjoni fuq ir-rikors odjern, il-Qorti ghalhekk halliet ir-rikors ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

## II. KONSIDERAZZJONIJIET:

Illi permezz tar-rikors odjern, ir-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti biex twaqqaf lill-intimati milli jitrasferixxu jew jiddisponu, *in toto* jew *in parte*, taht kwalsiasi titolu inkluz ukoll milli joholqu dritt reali u/jew personali fuq plot fabrikabbli b'access minn triq l-Imdina Zebbug tal-kejl superficjali ta' 1,26m.k. liema plot tinsab ahjar deskritta u delineata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta u *site plan* annessa mal-konvenju immarkat bhala Dokument X.

L-intimati opponew billi sostnew li meta gie redatt il-konvenju, ir-rikorrenti kienu gew mgharrfa li huma ma kinux proprjetarji tal-art kollha izda biss ta' sitt mija u tletin metri kwadri (630 metri kwadri). Illi gie sostnut li tant ir-rikorrenti kienu jafu b'dan, li fl-estensjoni tal-konvenju, fl-ahhar paragrafu gie indikat li qed jixtru l-art kollha. Madankollu, gie eccepit, li l-intimati qatt ma setghu ibieghu dak li mhuwiex taghhom, *stante* li r-rikorrenti kienu insistew li ma

jimpurtax li tigi inkluza l-art kollha peress li huma kienu ser jizviluppaw biss l-imsemmija 630 metri kwadri.

**Rizultanzi fattwali:**

Jirrizulta li kien sar konvenju datat 18 ta' Frar 2016, bejn il-partijiet, liema konvenju jinsab esebit bhala Dok NR1 a fol 11 *et sequens* tal-process. Illi l-konvenju in kwistjoni kien jitratta plot fabrikabbli, approvata ghall-izvilupp kummercjali, b'faccata garantita fuq u access minn Triq l-Imdina Zebbug tal-kejl superficjali u globali ta' cirka elf, mitejn u sitta u tmenin metri kwadri (1286 metri kwadri), liema plot jinsab deskritt u delineat bil-kulur ahmar fuq l-annessa pjanta Dokument X. Sussegwentement, saret l-estensjoni tal-konvenju datat 11 ta' Dicembru 2017, liema estensjoni hija esebita bhala Dok NR2 a fol 16 *et sequens*. Illi jirrizulta wkoll li s-socjetajiet Noelco Limited u Rayland Company Limited interpellaw lill-intimati permezz ta' ittra ufficjali datata 26 ta' Settembru 2018, esebita bhala Dok NR3 a fol 23, sabiex jiddevjenu ghall-kuntratt finali.

**Dritt:**

Skont l-**artikolu 873(1) tal-Kap 12**, l-iskop ta' mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat. Skont l-artikolu 873(2) tal-Kap 12, 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 r-rikorrent *prima facie* jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Ghalhekk, bil-ligi, jehtieg li jigu sodisfatti zewg kriterji. L-ewwel kirterju hu li jrid juri li l-mandat hu mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent, tant li bin-nuqqas tal-hrug tieghu r-rikorrent ser isofri pregudizzju.[1] It-tieni kriterju hu li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie* dawk il-jeddijiet.[2]

Il-htiega li jintwera li l-parti li titlob il-hrug ta' mandat bhal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretizi hija htiega oggettiva u mhux soggettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-gudikant. Ikkonsidrat li mill-istess kliem tal-ligi, z-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jekk xi wiehed minn dawn l-elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug tal-mandat bhal dak. Illi din hi procedura intiza biex titqies bhala wahda sommarja billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dak kull ma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigh ta' kawza dwar l-istess jedd.

Jigi dedott li l-Mandat ta' inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali. L-istharrig li jrid isir mill-Qorti f'talba bhal din huwa dak jekk minghajr il-hrug tal-mandat, il-jedd li jista' jkollu jitnehha darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, il-Qorti ser taghmel is-segwenti kostatazzjonijiet.

---

[1] Ara f'dan is-sens "**Grech *proprio et nomine* vs Manfre`**" – A.C. – deciza fl-14 ta' Lulju 1988 Vol. LXXII.ii.290; u "**40 Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita` tal-Ippjanar**" (P.A. (RCP) – deciza fit-2 ta' Novembru 2010).
[2] Ara f'dan is-sens "**Emanuel Sammut vs Josephine Sammut**", P.A. (TM) deciza fil-5 ta' Gunju 2003.

**Jedd *Prima facie***

Illi s-socjetajiet rikorrenti qed jittentaw iwaqqfu lill-intimati milli jitrasferixxu jew jiddisponu, *in toto* jew *in parte*, taht kwalsiasi titolu inkluz ukoll milli joholqu kwalsijasi dritt reali u/jew personali fuq *plot* fabrikabbli b'access minn Triq l-Imdina Zebbug tal-kejl superficjali u globali ta' cirka elf, mitejn u sitta u tmenin metri kwadri (1,286 metri kwadri).

Min-naha l-ohra l-intimati jsostnu li huma setghu jitrasferixxu biss dak li hu taghhom, u cioe` 630 metri kwadri, izda *nonostante* dan, ir-rikorrenti insistew li tigi inkluza l-art kollha u cioe` elf, mitejn u sitta u tmenin metri kwadri (1,286 metri kwadri).

Hawnhekk, huwa rilevanti li ssir referenza ghall-kaz **Valley Properties Limited vs Chianti Storm Limited**, Prim' Awla Mandat numru 225/2007/1 fl-atti tar-Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni, deciz fid-9 ta' Marzu 2007, fejn intlaqghet it-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni u gie stabbilit is-segwenti:

*"Tqis li l-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti sehhilhom juru mad-daqqa t'ghajn (prima facie) li huma ghandhom il-jedd li dwaru talbu l-hrug tal-Mandat. Sakemm l-att tal-konvenju ma jithassarx (bir-rieda tal-partijiet) jew b'xi decizjoni li tista' tinghata), l-interess tar-rikorrenti dwar l-istess art milquta' bih jibqa' fis-sehh. ...............Tqis li minkejja d-dikjarazzjoni tal-intimata li ma ghandha l-ebda hsieb li tbiegh jew tehles mill-art imsemmija, jekk kemm-il darba l-intimata kellha tassew taljena jew tghabbi l-art, il-hsara li ggarrab ir-*

*rikorrenti (bhala xerreja mweghda) ma tkunx tista' tissewwa."*

Illi fil-kaz in ezami, jidher jirrizulta, qabel xejn, li l-konvenju in kwistjoni gie estiz, kif jidher mill-estensjoni esebita datata 11 ta' Dicembru 2017, u li l-imsemmi konvenju gie wkoll registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bin-numru PS201602158, hekk kif jidher mid-dokumenti annessi ma Dok NR2 (fol 18-21).

Illi l-kaz odjern jipprezenta cirkostanzi partikolari in kwantu l-intimati intrabtu li jixtru a spejjez taghhom, porzjoni diviza ohra li tmiss mal-art delineata bl-ahmar fuq il-pjanta X. Jirrizulta mir-risposta taghhom li qed jikkontestaw il-validita` ta' din il-kondizzjoni u eccipew li l-art kollha mhix taghhom. Madanakollu lanqas jirrisultaw provi dwar x'sar ad interim ghar-rigward tal-art imsemmi fl-estensjoni tal-konvenju.

Jirrisulta, izda, li fl-estensjoni tal-konvenju gie kkonfermat li l-oggett tal-konvenju huwa l-art tal-kejl ta' circka 1286 mk u mhux ta' 630 m.k. biss . F'dan il-kuntest din il-Qorti hija tal-fehma li l-argumenti sollevati fir-risposta jehtiegu approfondiment fl-istadju kontenzjuz u jesorbitaw mill-indagini li ghandha tigi kkunsidrata f'dan l-istadju *prima facie.*[3] Mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti f'dan l-istadju, dak li ghandu jitressaq fis-smigh tal-kawza.

Ghaldaqstant hija tal-fehma li s-socjetajiet rikorrenti fuq bazi *prima facie* ghandhom jedd x'jithares *ai termini* tal-

[3]**Martin Grima Limited vs Mediterranean Flower Products Limited**, (1075/2015/1) – 24 ta' Awwissu 2015.

konvenju datat 18 ta' Frar 2016 kif estiz, fejn ir-rikorrenti weghdu li jixtru u jakkwistaw minghand l-intimati il-plot in kwistjoni, u l-intimati weghdu li jbieghu u jitrasferixxu l-plot *de quo* bil-pattijiet u kundizzjonijiet pattwiti fl-istess konvenju.

Kwindi din il-Qorti tinsab sodisfatta li jidher *prima facie*, li r-rikorrenti ghandhom jeddijiet x'jigu kkawtelati permezz tal-Mandat.

**Irrimedjabilita`**

Tajjeb li jigi riaffermat li l-mandat ta' inibizzjoni hu mezz procedurali eccezzjonali, u l-harsien li l-ligi timmira ghalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitnehha darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli.[4]

Illi fil-kaz odjern, il-hsara tar-rikorrenti ssir irrimedjabbli jekk l-art tghaddi f'idejn terzi jew titghabba bi pizijiet.

Illi jirrizulta li s-socjetajiet rikorrenti wrew li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi minnhom tant li bin-nuqqas tal-hrug tal-mandat is-socjetajiet rikorrenti jistghu isofru pregudizzju. Jekk jirrisulta li l-art kollha ghadha mhiex fil-patrimonju tal-intimati (u dwar dan ma hemmx prova), allura jirrisultaw rimedji opportuni biex l-effetti tal-mandat jigu ridotti f'kaz li jigi hekk ippruvat fi stadju ulterjuri.

[4] Ara **Olive Gardens Investments Limtied vs Hugo's Hotel Limtied**, P.A. – (383/2014/1) – 7 ta' April 2014.

Ghalhekk, ikkunsidrat li jirrizultaw ir-rekwiziti mehtiega mil-ligi biex ikun jista' jinhareg il-mandat kif mitlub mis-socjetajiet rikorrenti.

## III. DECIDE.

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, wara li rat l-atti kollha relattivi, taqta' u tiddeciedi, billi jirrizultalha li gie ppruvat *prima facie* d-dritt vantat mir-rikorrent, u li wkoll jezistu l-elementi necessarji ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimati, tilqa' t-talba ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront tal-intimati kif dedotta.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

**Degretat.**

**Onor. Mhallef Lorraine Schembri Orland**
**LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**
**17 ta' Dicembru 2018**

**Josette Demicoli**
**Deputat Registratur**
**17 ta' Dicembru 2018**