MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2007

Mandat Numru. 225/2007/1

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 225/07 fl-ismijiet:

VALLEY PROPERTIES LIMITED

vs

CHIANTI STORM LIMITED

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fl-14 ta' Frar, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, r-rikorrenti talbet li l-Qorti żżomm lill-intimata milli tbigħ, tassenja, iċċedi jew bi kwalunkwe mod ieħor tittrasferixxi, kemm gratuwitament kif ukoll b'mod oneruż, porzjon ta' art ġewwa Ta' Lanzun, fil-Mensija, limiti ta' San Ġwann, tal-kejl ta' madwar 1956.4 metri kwadri, proprjeta' tal-istess kumpannija intimata;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta’ Frar, 2007, li bih ordnat in-notifika tal-atti lill-intimata;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-kumpannija intimata fid-19 ta’ Frar, 2007, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissrin, tgħid li t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat ma tistax tintlaqa’ għaliex ma jeżistux l-elementi mitluba mil-liġi biex tista’ tintlaqa’ talba bħal dik;

Rat id-degriet tagħha tal-20 ta’ Frar, 2007, li bih appuntat ir-Rikors għas-smigħ tat-2 ta’ Marzu, 2007;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta’ Marzu, 2007, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment kamerali;

Ikkunsidrat:

Illi tqis li r-rikorrenti qegħda titlob li l-intimata bl-ebda mod ma tittrasferixxi art ta’ kejl ta’ madwar 1956.4 m^2 li tinsab fil-limiti ta’ San Ġwann, u li dwarha l-partijiet kienu daħlu fi ftehim ta’ wegħda u bejgħ (konvenju) f’Diċembru tal-2003[1], u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija u maqbula;

Tqis li, f’dik l-okkażjoni, ir-rikorrenti ħallset lill-kumpannija intimata s-somma ta’ mitt elf lira Maltija (Lm 100,000) bħala akkont tal-prezz, liema ammnt kellu jinżamm min-nutar sa mhux aktar minn sitt (6) ġimgħat minn dak inhar li kien sar il-ftehim, iżda jgħaddi għand l-intimata biss wara li jkun inħareġ il-permess għal żvilupp sħiħ tal-art mill-awtoritajiet kompetenti;

Tqis li l-konvenju kellu jibqa’ fis-seħħ sa żmien sitt (6) xhur mill-ħruġ tal-permess għal żvilupp sħiħ;

[1] Dok “A”, f’paġġ. 3-6

Tqis li, sal-lum, il-permessi għal żvilupp sħiħ ma nħarġux;

Tqis li l-intimata diġa' fetħet kawża quddiem din il-Qorti kif hawn presjeduta kontra l-kumpannija rikorrenti[2], biex jiġi dikjarat li l-imsemmi konvenju ma jistax jiġi esegwit;

Tqis li l-kumpannija rikorrenti tgħid li hija għadha interessata li tikseb l-imsemmija art bil-kundizzjonijiet li l-partijiet qablu dwarhom fil-konvenju;

Tqis li, waqt is-smigħ tar-Rikors, il-kumpannija intimata iddikjarat li hija ma kellha l-ebda ħsieb li b'xi mod tittrasferixxi jew tgħabbi l-imsemmija art, mhux biss sakemm tinqata' l-kawża li fetħet hi, iżda l-ħsieb tagħha huwa li l-art tibqa' għandha "*status quo ante*";

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli li tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat[3];

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*) dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[4]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-

[2] Rik. Nru. 106/07JRM (liema kawża tinsab fl-istadju ta' qabel is-smigħ)
[3] Art. 873(1) tal-Kap 12
[4] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)

Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li llum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda[5];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[6]. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Dan ma jfissirx li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma tintlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għamil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li l-Qorti hija soddisfatta li r-rikorrenti seħħilhom juru mad-daqqa t'għajn (*prima facie*) li huma għandhom il-jedd li dwaru talbu l-ħruġ tal-Mandat. Sakemm l-att tal-konvenju ma jitħassarx (bir-rieda tal-partijiet jew b'xi deċiżjoni li tista' tingħata), l-interess tar-rikorrenti dwar l-istess art milquta bih jibqa' fis-seħħ. Minbarra dan, il-ħlas akkont magħmul dak inhar li sar il-konvenju (għalkemm baqa' sallum ma għaddiex għand l-intimata bejjiegħa), m'huwiex sempliċi kappara li, fi kliem il-liġi, tagħti jedd lil kull parti li toħroġ mir-rabta tal-wegħda mogħtija lill-parti l-oħra;

Tqis ukoll li jekk il-Qorti tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat, l-intimata ma sejra ġġarrab l-ebda ħsara;

Tqis ukoll li l-liġi[7] taħseb ukoll għall-ħruġ ta' l-Mandat fejn ir-rikorrent ikun irid iżomm lil xi ħadd milli jbigħ, jittrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* minn xi ġid (kemm jekk mobbiljari u kif ukoll immobbiljari), u dan sabiex

---

[5] Art. 875(3) tal-Kap 12

[6] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

[7] Art. 874 tal-Kap 12

jiżgura dejn jew iħares xi pretensjoni oħra li tiswa mhux anqas minn ħamest elef lira Maltija;

Tqis li, minkejja d-dikjarazzjoni tal-intimata li ma għandha l-ebda ħsieb li tbigħ jew li teħles mill-art imsemmija, jekk kemm-il darba l-intimata kellha tassew taljena jew tgħabbi l-art, il-ħsara li ġġarrab ir-rikorrenti (bħala x-xerrejja mwegħda) ma tkunx tista' tissewwa;

Tqis, għalhekk, li minbarra l-element tal-jedd mad-daqqa t'għajn, ir-rikorrenti seħħilha turi lil din il-Qorti li hemm ukoll il-ħtieġa li l-Mandat jinħareġ;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti:

Tilqa' t-talba u tordna l-ħruġ tal-Mandat fit-termini kif mitluba, bl-ispejjeż kontra l-intimata; u

Tipprefiġġi żmien ta' għoxrin (20) jum mil-lum lir-rikorrenti biex tressaq kawża bil-pretensjonijiet tagħha dwar il-jedd imsemmi fir-Rikors.

Mogħti kameralment illum, 9 ta' Marzu, 2007.

< Sentenza Finali >

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