MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta ta' l-14 ta' Gunju, 2013

Mandat Numru. 733/2013/1

Tal-Herba Construction Limited (C 14183)

vs

Gheiti and Sons Limited (C 36789)

INIB Nru: 733/13/LSO

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ipprezentat fis-17 ta' Mejju 2013.

Rat id-digriet tas-17 ta' Mejju 2013, fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghat-13 ta' Gunju 2013 u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta tal-intimati tal-21 ta' Mejju 2013 fejn opponew ghat-talba;

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta’ Gunju 2013, fejn meta ssejhet il-kawza deher rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti assistit minn Dr. Katia Mercieca u rapprezentanti tas-soscjeta' konvenuta assistiti minn Dr. Mark Simiana.

Rat id-Digriet taghha stess fejn il-Qorti qabel xejn ordnat il-korrezzjoni tal-okkju biex jirrifletti l-kunjom “Gheiti”.

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet.

Ir-rikors gie differit ghall-digriet *in camera.*

Ghal kull buon fini l-Avukati tal-partijiet qablu li f’ kaz li l-Mandat jigi milqugh, jigi nominat bhala Nutar Dr. Malcolm Mangion.

Ikkunsidrat

Dan il-mandat hu wiehed fejn it-talba teccedi s-somma ta' €11,646.86. Is-socjeta` rikorrenti qed titlob il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra s-socjeta' intimata peress li qed tivvanta allegat kreditu ta ' €111,238.74 rapprezentanti bilanc ta' somma akbar, prezz ta' xoghlijiet ta' kostruzzjoni rezi *ai termini* ta' kuntratt datat il-5 ta' Jannar 2007. Ghalhekk hi talbet li s-socjeta' intimata tigi inibita milli b’xi mod tittrasferixxi l-fondi, ossia, appartamenti, *penthouses* u garaxxijiet minghajr numru ufficjali, u formanti parti minn blokk bini li jgib l-isem "Ta’ Marie Court", liema blokk bini jikkonsisti f'garaxxijiet fil-*basement* level, appartamenti u *penthouses* sovrastanti, kollox mibni fuq is-sit, gja okkupat mid-djar bin-numri 30 u 32, u 34 u 36, , fi Triq Censu Busuttil il-Fgura, kif ahjar deskritti fid-dettal fl-imsemmi mandat.

Is-socjeta' intimata qed topponi ghal hrug ta' dan il-mandat billi tikkontendi li skont il-ftehim bejn il partijiet, ir-rikorrenti m'ghandhiex jedd *prima facie* peress li d-dritt tar-

rikorrenti *semmai* mhuwiex li tesigi l-pagament ghax-xoghlijiet imwettqa, imma li l-hlas ghandu biss isir permezz ta' tpartit b'appartament li ghandu jigi individwat. Ukoll tghid li il-mandat huwa eccessiv billi jolqot il-blokk shih tal-bini.

Id-Dritt

Premess li l-ghan ta' talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara jew pregudizzju lill-parti li titlob il-hrug tal-mandat.

Billi l-ligi jehtieg li r-rikorrenti jissodisfa zewg kriterji biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' mandat ta' Inibizzjoni:-

L-ewwel kriterju li jrid jissodisfa hu li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent tant li bin-nuqqas ta' hrug tieghu r-rikorrent ser isofri pregudizzju;

It-tieni kriterju hu li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie* dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg kriterji huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug tal-mandat. **(Artikolu 873 (2) tal-Kap. 12 – "Mary Borg vs Il-Kummissarju tal-Artijiet" –** P.A. (JRM) – 15 ta' Dicembru 2008; **"The Golden Shephard Group Limited vs Enemalta Corporation"** (P.A. (RCP) – 17 ta' Marzu 2009).

Premess ukoll li din hija mizura ta' natura eccezzjonali **("Grech proprio et nomine vs Manfre"** – A.C. – 14 ta' Lulju 1988 – Vol. LXXII.ii.290), b'dan li jkun hemm il-biza li jekk ma jinharigx tali mandat id-dritt tar-rikorrent jintilef ghal dejjem. (**"40, Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita' tal-Ippjanar"** (P.A. (RCP) - 2 ta' Novembru 2010).

Inoltre l-kriterji stabbiliti huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva.

Dan ghaliex il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju jsir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

Tajjeb li jkun riaffermat li l-procedura odjerna hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Il-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug tal-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Mhux kompitu ta’ din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta` din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet taghhom fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

Inoltre, il-Mandat ta` Inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali. Ghalhekk ma jistax jinhareg il-Mandat jekk il-hsara lamentata mir-rikorrent tkun tista` tigi rimedjata mod iehor.

Applikati l-principji legali ghall-kaz odjern, il-Qorti tqis li l-oppozizzjoni tas-socjeta' intimata m'ghandhiex tigi sostnuta. Huwa minnu li l-ftehim jiddisponi li l-hlas tal-bilanc ghandu jsir permezz ta' tpartit ma' appartament li ghad irid jigi individwat. Izda mit-trattazzjoni irrizulta li sallum, ebda appartament ma gie individwat u lanqas jista' jigi individwat unilateralment minn xi hadd mill-kontendenti. Gie sottomess mis-socjeta' rikorrenti, li l-ftehim bejn il-partijiet huwa ta' natura ta' *weghda* li lanqas ma gie registrat skont il-Ligi, u m'ghadux vigenti. L-identifikazzjoni tal-karattru guridiku tal-ftehim bejn il-kontendenti hija kwistjoni li ghandha tigi deciza fi proceduri fuq il-mertu u mhux f'dawn il-proceduri izda indubbjament is-socjeta' rikorrenti ghandha *prima facie* bazi legali biex tressaq talba ghall-hlas f'kaz li t-tezi taghha tigi milqugha.

Ikkunsidrat, *inoltre*, li s-socjeta' rikorrenti tista' titqies li hija kreditrici ghall-valur tax-xoghlijiet minnha allegatament rezi u bhala tali, ghandha dritt li tikkawtela l-jedd taghha li tottjeni il-hlas effettiv.

Hija daqstant insostenibbli l-lanjanza dwar l-eccessivita' tal-mandat. Jirrizulta li l-appartamenti u garaxxijiet rimanenti huma ipotekati favur terzi u ma hemmx proprjeta' ohra li tista' taghmel tajjeb ghall-pretensjonijiet tas-socjeta' rikorrenti li mhiex ukoll ipotekata favur terzi. B'hekk ma jistghux jigu individwati appartamenti jew garaxxijiet li jistghu jaghmlu tajjeb ghall-kreditu pretiz peress li kull wiehed hu marbut.

Din il-Qorti ghalhekk tqis li s-socjeta' rikorrenti m'ghandha ebda garanzija ghall-hlas f'kaz ta' ezitu favorevoli f'kawza billi ma jkun hemm xejn li jzomm lis-socjeta' attrici milli tbiegh il-proprjetajiet milquta bil-mandat. Fl-assenza tal-kawtela offruta b'dan il-mandat, is-socjeta' rikorrenti tista' issofri pregudizzju irrimedjabbli. Fl-ahhar mill-ahhar ma hemm xejn li jzomm lis-socjeta` intimata milli, f'kull stadju, titlob revizjoni tal-proprjeta' milquta bil-mandat, kommisurat ghall-kreditu pretiz, jekk issib il-bejgh.

Decide

Ghaldaqstant din il-Qorti qed tilqa' it-talba tas-socjeta' rikorrenti ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra s-socjeta' intimata in kwantu li tolqot il-proprjeta' kollha appartenenti lill-istess socjeta' intimata, konsistenti f'appartamenti, *penthouses* u garaxxijiet minghajr numru ufficjali, u formanti parti minn blokk bini mibni fuq is-sit, gja okkupat mid-djar bl-isem *Shadewell* bin-numri 34 u 36, u "John XXII" numri 30 u 32, fi Triq Censu Busuttil il-Fgura, bil-konfini u dettalji ohra kif ahjar deskritti fir-rikors ghall-hrug tal-mandat odjern.

Ai fini tal-artikolu **874(3) tal-Kap 12.** tal-Ligijiet ta' Malta, il-Qorti tinnomina lin-Nutar Dr. Malcolm Mangion sabiex, a spejjez tas-socjeta' rikorrenti, jinnotifika dan il-Mandat lid-Direttur tar-Registru Pubbliku u lir-Registratur tal-Artijiet, fi zmien erbgha u ghoxrin siegha, li ghandhom minnufih jiktbuh f'registru mizmum appozitament.

L-ispejjez tal-Mandat jithallsu mis-socjeta' intimata.

Degretat.

< Sentenza Finali >

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