MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tad-19 ta' Gunju, 2013

Mandat Numru. 772/2013/1

Rikors ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 722/2013 fl-ismijiet:-

Beacon Light Limited

vs

CMK Investments

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ipprezentat fil-24 ta’ Mejju 2013.

Rat id-digriet tal-24 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 tas-socjeta' intimata tat-28 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. Stephen Thake u rapprezentant tas-socjeta' konvenuta Dr. Carmel Chircop.

Semghet it-trattazzjoni preliminari u ddifferiet il-mandat ghat-trattazzjoni ulterjuri ghat-18 ta' Gunju 2013.

Rat il-verbal tat-18 ta' Gunju 2013.

Semghet ix-xhieda tal-Perit A&CE John Attard, prodott mis-socjeta' intimata.

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

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

Ikkunsidrat

Bil-proceduri odjerni, is-socjeta` rikorrenti qed titlob il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex is-socjeta' intimata tigi inibita milli b’xi mod tissokta bl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni u kull xorta ta' xoghlijiet ohra gewwa s-sit konsistenti f'zewg porzjonijiet ta' art gewwa tas-Sellum, Mellieha, kif ahjar deskritti fir-rikors odjern. Is-socjeta' rikorrenti tghid li ghalkemm kienet fdat lil dik intimata b'diversi xoghlijiet ta' kostruzzjoni u alestimenti skont ftehim datat it-13 ta' Frar 2012, kellha l-jedd li xxolji il-ftehim kemm-il darba x-xoghlijiet ma tlestewx fi zmien stipulat, skont kif jirrizulta mill-pattijiet u kondizzjonijiet imfissra fil-ftehim.

Is-socjeta' intimata qed topponi ghall-hrug ta' dan il-mandat billi tikkontendi li mhux minnu li kissret il-kondizzjonijiet tal-ftehim, u t-talba odjerna hija b'hekk ingusta sal-punt li addebitat *mala fede* lir-rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti. Il-fatti kienu li diversi xhur wara li ffirmaw l-ftehim, is-socjeta' intimata akkwistat *plot*

adjancenti u qablu li l-*penthouse* progettat jinfirex ukoll fuq dan t-tielet plot, u dawn it-tlett *plots* jigu kostruwiti bhala binja wahda. Tghid ukoll li s-socjeta` rikorrenti, minnkejja li qablet u tat x'tifhem li kienet accettanti li t-terminu jigi estiz *de facto*, kemm bl-estensjonijiet tal-konvenju, li gew iffirmati anke wara l-iskadenza pattwita, kif ukoll bl-agir tar-rapprezentant taghha, xorta ghaddiet biex xoljiet il-ftehim, mentri minnflok, is-socjeta' rikorrenti ghandha titqies li rrinunzjat ghax-xoljiment tal-konvenju/kuntratt.

Irrizulta li l-ftehim gie estiz bi qbil bejn il-partijiet sat-22 ta' Mejju 2013 izda ma regax gie estiz. Madanakollu s-socjeta' intimata ipprezentat hi stess ittra ufficjali fil-21 ta' Mejju 2013, cioe` data qabel l-iskadenza tal-konvenju u fl-udjenza infurmat lill-Qorti li pprezentat Rikors Guramentat in segwitu ghall-ittra gudizzjarja.

Id-Dritt

Premess li l-ghan ta' talba ghall-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 ghall-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 isir 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 ta’ l-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 mhiex gustifikata.

Ir-relazzjonijiet guridici bejn il-partijiet huma regolati bi ftehim dettaljat tat-13 ta' Frar 2012. Dan il-ftehim hu msejjes fuq zewg binarji, *cioe`,* konvenju *ossia* weghda ta' bejgh u xiri rigward uhud mill-appartamenti li kellhom jigu kostruwiti fuq <u>zewg plots</u> f'tas-Sellum, Mellieha, u ftehim ta' appalt li permezz tal-istess is-socjeta' intimata kellha

taghmel ix-xoghlijiet ta' kostruzzjoni miftehma. Dak li jirrigwarda it-tielet plot ma jifformax parti mill-ftehim iskritt u lanqas ma sar ebda tibdil ghall-istess biex jirrifletti dawn l-izviluppi.

Il-partijiet mhumiex konkordi dwar jekk il-ftehim redatt in effett huwa kuntratt mist, cioe`, konvenju/appalt, jew kuntratt uniku. Effettivament il-Qorti tqis li s-soluzzjoni ta' din il-kwistjoni tincidi fuq il-mertu tal-kaz, li ghandu jigi esplorat f'sede ohra u mhux fl-ambitu ta' dawn il-proceduri. Tillimita ruhha biex tinnota li l-konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u l-intimat ipproceda biex jesegwixxi l-weghda ta' bejgh.

Indubbjament il-ftehim *espressis verbis* jimponi terminu ghall-kompletar tal-kostruzzjoni, ta' ghaxar xhur li jiddekorri mill-1 ta' Marzu 2012. Is-socjeta' rikorrenti, skont l-istess ftehim, ghandha id-dritt li xxolji il-ftehim f'kaz li jghaddu tlett xhur minn dik id-data. Ma hemmx kuntrast bejn il-partijiet li il-perjodu stipulat skada. Is-socjeta' intimata, izda, tikkontendi li s-socjeta` rikorrenti rrinunzjat tacitament ghad-dritt li xxolji l-kuntratt u, *inoltre,* li skont il-ftehim stess, hi ghandha il-jedd li tinjora avviz ghax-xoljiment.

Ikkonsidrat li bejn il-partijiet hemm ftehim bil-miktub u li in forza tal-princjpju legali *pacta sunt servanda*, dan il-ftehim jirregola d-drittijiet u obbligazzjonijiet bejn il-firmatarji. Il-parti tal-konvenju gie estiz anke wara l-iskadenza tat-terminu in kwistjoni, izda f'dawn l-estensjonijiet, il-partijiet irriservaw li *"the terms and periods contemplated in the said agreement of the 22nd day of February 2012, including those related to the contract of works stipulated in the agreement but excluding the period of validity of the promises of sale and purchase extended hereby, <u>shall remain valid and unchanged."</u>* (sottolinear tal-Qorti.)

Ikkonsidrat li l-principju generali addottat mill-legislatur taghna fil-materja tal-appalt hu dak enunzjat bl-artikolu **1640 tal-Kap 16** tal-Ligijiet ta' Malta, li jakkorrda lil min jaghti x-xoghol id-dritt li jholl il-kuntratt meta jrid, anke minghajr ma jaghti raguni purke' ihallas lill-appaltatur tal-

ispejjez minnu inkorsi. Fil-kaz in ezami, is-socjeta' rikorrenti intrabtet billi assoggettat dan id-dritt ghar-ragunijiet imsemmija fil-kuntratt, liema ragunijiet jirrizultaw *prima facie.* Is-sottomissjoni tas-socjeta' intimata li ghandha id-dritt li tinjora t-talba ghax-xoljiment ma tistax treggi f'dawn il proceduri ghalhiex dan id-dritt jista' jigi vantat jekk ix-xoljiment ma jsirx skont l-istipulazzjonijiet tal-kuntratt - punt li ghandu jigi nvestigat fi proceduri li jindirizzaw il-mertu tal-vertenza bejn il-kontendenti.

Ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li s-socjeta' rikorrenti ppruvat dritt *prima facie* li titlob il-hrug tal-mandat *de quo* abbazi tal- istipulazzjonijiet imfissra bl-iskritt bejn il-partijiet, kif riservati fl-estensjonijiet tal-konvenju.

Inoltre jirrizulta li r-rikorrent ikun pregudikat jekk il-mandat ma jigix akkolt, meta l-obbligu finanzjarju tieghu mas-socjeta' intimata, skont il-ftehim, huwa biss ghall-kumpens tax-xoghlijiet li saru s'issa u mhux *ad futuram.* Jirrizulta li kellu hafna lmenti dwar l-operat tas-socjeta' intimata aparti l-iskadenza tat-terminu miftiehem, u m'ghandux jigi kostrett, li jidhol fi spejjez ohra ma' appaltatur li hu sfiducjat mieghu, salv dejjem il-jeddijiet tas-socjeta' intimata li tipprocedi skont il-Ligi biex tottjeni dak li jisthoqqilha.

Decide

Ghaldaqstant, il-Qorti wara li rat l-atti kollha relattivi jirrizultalha li gie ppruvat *prima facie* d-dritt vantat mis-socjeta' rikorrenti u li wkoll jezistu l-elementi necessarji ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni, u ghalhekk **tilqa' t-talba kif dedotta** ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni.

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

Degretat.

< Sentenza Finali >

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