MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2014

Rikors Numru. 570/2014

Joseph Apap, Carmelo Zammit u John Attard

vs

M. Debattista Tourist Services Limited

Il-Qorti

Rat ir-rikors tas-socjeta M. Debattista Tourist Services Limited tal-24 ta' Gunju 2014 ghar-revoka tal-mandat ta' inibizzjoni mahrug kontriha sabiex ma tistallax cumnija f'shaft komuni ta' binja mertu tal-istess mandat u dan a bazi tal-artikolu 836(1)(f) tal-Kap. 12. Fin-nuqqas li tintlaqa' din it-talba kollha jew in parte, li tigi imposta garanzija fuq l-intimati ghal hlas ta'

danni, imghax u penali li jistghu jigu imposti fuq l-istess intimati f'kaz ta' responsabilta ghal tali danni, penali u imghax ai termini tal-artikolu 838A;

Rat ir-risposta tal-intimati li opponew it-talbiet;

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

Locus standi ta' Carmelo Zammit

Billi fil-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni l-Qorti kienet sabet li Carmelo Zammit ma pprovax jedd prima facie u ghalhekk ma nharigx il-mandat favorih, fil-kwistjoni odjerna ma jistax isiru it-talbiet kontrih ghal revoka jew ghal ghoti ta' garanzija u ghalhekk qed jigi liberat mill-osservanza.

Revoka

It-talba ghar-revoka skond il-ligi tista' ssir jekk fic-cirkostanzi z-zamma fis-sehh tal-mandat ikun irragonevoli jew mhux necessarju jew gustifikabbli.

Jirrizulta bhala fatt illi s-socjeta rikorreti fil-21 ta' Mejju 2014 irnexxielha tottjeni bdil f'permess ta' zvilupp ta' fond kummercjali billi l-istess fond fil-parti ta' isfel tal-binja jibda jintuza bhala cafeteria/bar (class 6) flok hanut kif kien permess precedentement. Parti mill-permess kien jinvolvi li ssir cumnija fix-shaft.

Fl-20 ta' Mejju 2014 il-Qorti laqghet talba tal-intimati biex is-socjeta rikorrenti tigi inibita milli tistalla l-imsemmija cumnija ghax pregudizjevoli ghad-drittijiet taghhom ta' proprjeta prima facie fuq ix-shaft.

F'Gunju 2014 saret it-talba ghar-revoka. Jinkombi fuq is-socjeta rikorrenti li ggib prova li z-zamma fis-sehh tal-mandat hu irragonevoli. Bhala raguni jidher li s-socjeta rikorrenti qed terga' issostni kif sostniet fid-difiza kontra l-hrug tal-mandat li minghajr cumnija ma tistax issajjar u jintilef l-iskop ahhari tal-uzu adebit skond il-permess u dan b'telf ingenti ta' flus. In oltre ebda dannu ma hu qed jigi kagunat lil intimati bl-istallazzjoni ta' cumnija fix-shaft komuni li fuqu l-istess socjeta ghandha wkoll drittijiet.

Din il-Qorti mhix konvinta li dawn l-argumenti jwasslu lil Qorti li f'temp ta' ftit xhur il-hrug tal-mandat li skond il-Qorti ghar ragunijiet moghtija kien necessarju biex jigi kawtelati d-drittijiet prima facie tal-intimati issa ma baqax necessarju. Ebda fatt jew fattur ma nbidel mill-hrug tal-mandat sallum u l-istess fatti ezistenti fil-mument tal-hrug tal-mandat ghadhom jippersistu llum. Din il-Qorti ma ghandhiex tissindaka l-operat u gudizzju ta' Qorti li laqghet il-hrug ta' mandat (f'dan il-kaz l-istess Qorti kif preseduta) jekk ma jkunx hemm tibdil sostanzjali fic-cirkostanzi mill-hrug tal-mandat li jimmeritaw ezami mill-gdid ta' tali mandat. Bl-istess mod is-socjeta rikorrenti ma tat ebda raguni ghaliex iz-zamma fis-sehh tal-mandat hu irragonevoli jew mhux gustifikabbli meta sallum il-kawza fil-mertu ghadha fil-bidu taghha u ebda referenza ghal xi provi fil-kawza ma nghataw biex din il-Qorti f'perjodu daqshekk qasir tbiddel fehmitha. L-intimati qed jivvantaw dritt prima facie skond il-ligi u ma jridux li dan id-dritt jigi b'xi mod kalpestat. Jista' ghal grazzja tal-argument jigi sottomess mir-rikorrenti illi d-danni li qed jew ser isofri finanzjarjament is-socjeta rikorrenti hi ferm akbar minn kull inkonvenjent jew molestija ta' dritt li jistghu jsofru l-intimati biz-zamma fis-sehh tal-mandat sal-ezitu finali tal-vertenza fejn allura s-sitwazzjoni tista' tigi kristallizzata bla ebda konsegwenza irriversibbli jew irrimedjabbli bit-tnehhija tal-mandat. Pero din il-Qorti tqis li l-iskop primarju tal-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni hi l-preservazzjoni ta' dritt prima facie mindu jintlaqa' l-hrug, u konsegwenzi ta' danni li jista' jsofri l-parti sokkombenti bil-hrug tal-mandat ma ghandhiex ittappan dan l-iskop. Wara kollox il-mandat jinhareg b'responsabilta piena ta' min jitolbu inkluz il-konsegwenzi pozittivi u negattivi f'kaz li d-dritt jinstab li ma jezistix u gie uzat b'mod abbusiv u legger u mhux fil-qies li jmiss. Pero fl-istess waqt kull persuna ghandha l-jedd li tipprotegi d-drittijiet taghha bil-mezzi kollha li taghti l-ligi u min juza d-drittijiet tieghu kif imiss mhux passibbli ghal konsegwenzi dannuzi. Ghalhekk il-Qorti tqis illi s-socjeta rikorrenti ma gabet ebda prova li z-zamma fis-sehh tal-mandat ma hux necessarju ghal preservazzjoni tad-dritt vantat jew mhux ragonevoli jew gustifikabbli li jinzamm fis-sehh meta ma nbidel xejn mill-hrug tieghu sallum.

Ghoti ta' garanzija

L-għoti ta' garanzija ai termini tal-artikolu 838A tal-Kap. 12 tingħata meta tintwera gusta causa mir-rikorrenti. Din il-gusta causa tikkonsisti f'raguni jew ragunijiet serji u impellenti li jwasslu lil Qorti tinponiha filwaqt li l-mandat jinzamm kollu jew in parti fis-sehh. F'dan il-kaz is-socjeta rikorrenti uriet li bil-hrug tal-mandat ma tistax tizvolgi l-attivita shiha li hi otteniet bil-permess tal-ippjanar. Dan ma jikkostitwix wahdu gusta causa u anqas il-fatt li l-introjtu b'daqshekk jista' jonqos. Pero hu fatt li l-Qorti dehrilha li l-jedd prima facie kontra s-socjeta rikorrenti kien ibbazat fuq id-dokumenti esebiti mill-intimati li ghar-ragunijiet moghtija fl-imsemmi digriet taghha, il-Qorti stess ppuntwalizzat li ma kienux kompleti daqs kemm setghu kienu. Pero ovvjament f'dak l-istadju l-provi kienu biss relatati ghal dritt pruvat mad-daqqa ta' ghajn.

Il-Qorti tqis illi a bazi ta' dak l-istess digriet fejn gie milqugh il-mandat ta' inibizzjoni fejn il-Qorti stess irriservat gudizzju meta l-mertu jigi aktar approfondat billi l-istess intimati naqsu li jaghtu prova aktar cara tad-dritt vantat meta dan kien possibbli anke f'dak l-istadju, is-socjeta rikorrenti f'din l-istanza prezenti ppruvat illi d-dannu li tista' issofri bin-nuqqas ta' operazzjoni tal-fond kummercjali ghall-iskop adebit tul il-perjodu tal-kawza jista' jkun kbir hafna u pregudizjevoli ghall-ahhar kemm ghan-negozju taghhom u l-introjtu.

F'dawn ic-cirkostanzi partikoli u eccezzjonali u sakemm ma jintweriex mod iehor, il-Qorti tqis illi l-intimati ghandhom jerfghu ftit mill-piz ikkrejat b'din is-sitwazzjoni li taghhom huma setghu kienu konsapevoli minn qabel jew waqt il-proceduri tal-hrug tal-mandat. L-intimati fil-fehma tal-Qorti urew causa gusta li tigi imposta l-garanzija ghax din il-Qorti hi tal-fehma illi l-mandat ma kkrejax biss disagju u inkonvenjent izda potenzjalita ta' telf finanzjarju mhux zghir sa gheluq dawn il-proceduri u dan meta jittiehed in konsiderazzjoni l-fatturi li waslu lil din il-Qorti fid-decizjoni dwar il-hrug tal-mandat dejjem bil-fatti a dispozizzjoni f'dak iz-zmien u skond ma trid il-ligi ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni.

Decide

Ghalhekk il-Qorti tiddeciedi billi f'dan l-istadju tichad it-talba tas-socjeta rikorrenti ghal revoka anki parzjali tal-mandat ta' inibizzjoni pero timponi fuq l-intimati Joseph Apap u John Attard li

jiddepozitaw fil-Qorti s-somma ta' €15,000 bhala garanzija ai termini tal-artikolu 838A entro xahar millum u fin-nuqas il-mandat ta' inibizzjoni jitqies revokat. Spejjez jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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