MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2014

Mandat Numru. 1647/2014/1

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1647/2014/LSO fl-ismijiet:-

Ta' Kola Limited (C 33068)

vs

Lawrence Vella, (ID 488948M) impjegat, bin Pacifico Vella u Maria nee' Cauchi, imwieled Zebbug, Malta fil-wiehed u tletin ta' Mejju elf disa' mija u tmienja u erbghin

(31/05/1948) u residenti Paola u martu Marija Assunta Vella, mara tad-dar, bint il-mejtin Dominic Agius u Marija maghrufa wkoll bhala Annunziata nee' Foca' imwielda Ghaxaq fil-wiehed u tletin ta' Lulju elf disa' mija u sitta u erbghin (31/07/1946), residenti Paola (ID 647546M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors Ta' Kola Limited ipprezentat fl-21 ta' Ottubru 2014 fejn qed jigi kkonfermat bil-gurament minn Raymond Zammit (ID 250659M) bhala direttur, ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess socjeta`, espona: -

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela l-kreditu hawn taht imsemmi kontra l-intimat, umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti li tordna l-hrug ta' mandat ta' inbizzjoni kontra l-intimat sabiex jinzamm milli jbiegh, inehhi, jitrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* sew b' titolu oneruz jew gratuwitu jew jiggravaw xi proprjeta` u b' mod partikulari : -

(i) l-arja *semi-basement level* tal-kejl ta' cirka tletin metru kwadru (30m2) mill-livell ta' tliet filati taht il-livell tat-triq sal-livell ta' seba' filati 'l fuq mit-triq, kollox ghaxar filati gholi fejn sejrin jinbnew zewg (2) *garages* li sejrin ikollhom in-numri hamsa (5) u sitta (6), hekk kif murija fil-pjanta annessa

mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Bartolomeo Micallef tat-30 ta' Settembru 2010 markata dokument A, delineati bl-ahmar, inkluz id-dritt ta' access mill-partijiet komuni li jaghtu ghal Triq il-Vittmi tax-Xoghol, gewwa Paola, liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom, soggett ghas-servitujiet rizultanti mill-pozizzjoni taghhom favur il-proprjeta' sovrastanti.

(ii) l-arja fil-*groundfloor level*, f'liema arja tal-kejl ta' cirka 203m2 mill-livell ta' saqaf tas-*semi basement garages* sal-livell ta' hdax-il filati mill-livell tas-saqaf fejn sejrin jinbnew *zewg flats* li sejrin ikollhom in-numru wiehed u tnejn, hekk kif murija fil-pjanta annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr

Bartolomeo Micallef tat-30 ta' Settembru 2010 markata dokument B delineati bl-ahmar, li sejrin ikollhom access minn Triq il-Vittmi tax-Xoghol, gewwa Paola, liberi u franki, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom, inkluz id-dritt ta' access perpetwu u mhux interrott mill-partijiet komuni u d-dritt ta' tank tal-ilma ta' 5001 ghal kull *flat* u *television aeria/satellite dish* komuni fuq il-bejt tal-blokk meta tinbena u dritt ta' access ghal skop ta' manutenzjoni u riparazzjoni f'hinijiet ragonevoli.

(iii) l-arja mill-*fourth (4th) floor level* 'l fuq *ad infinitum*, tal-kejl ta' cirka 161m2, f'liema arja sejra tinbena *penthouse*, li sejra jkollha n-numru 9, hekk kif murija fil-pjanta annessa markata dokument C delineata bl-ahmar, accessibbli minn entratura bla numru u bla isem fi Triq il-Vittmi tax-Xoghol, gewwa Paola, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, inkluza l-arja libera taghha pero` bid-dritt ta' tank tal-ilma 5001 ghal kull appartament u l-hanut, *television aerial/satellite dish* komuni u dritt ta' access f'kaz ta' hsara u manutenzjoni f'hinijiet ragonevoli favur il-proprjeta` l-ohra fl-istess blokk.

Il-proprjeta` hawn fuq imsemmija sejrin jinbnew flimkien ma' proprjeta` ohra fuq sit li llum huwa okkupat mill-fond ufficjalment immarkat bin-numru ghoxrin (20) u maghruf bl-isem ta' 'Maria Assunta', fi Triq Ghajn Dwieli, gewwa Paola, inkluz l-arja libera tieghu, bil-gardina u *garage* li jaghmlu parti mill-istess dar u liema dar ghandha access iehor minn Triq il-Vittmi tax-Xoghol, gewwa Paola. Il-blokk li minnu ser jifformaw parti dawn il-proprjeta` *in vendita*, jikkonfina mill-Punent ma' Triq Ghajn Dwieli, Tramuntana ma' beni ta' Tony Camilleri jew l-aventi kawza tieghu u Nofsinhar ma' nicca proprjeti tal-Patrijiet Kapuccini ta' Malta.

Liema proprjeta` hija indikata fuq kopja ta' *survey sheet* hawn annessa Dokument A.

Illi l-esponenti se jigi ppregudikat jekk l-intimat ma jigix inibit kif inghad.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din il-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni kontra l-intimat.

Rat id-digriet tal-21 ta' Ottubru 2014 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u ordnat in-notifika lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta; irriservat li tipprovdi definittivament fi stadju ulterjuri, u appuntat il-Mandat ta' Inibizzjoni ghas-smigh ghas-6 ta' Novembru 2014 f'12:30p.m.

Rat ir-risposta ta' Lawrence Vella (488948M) u Maria Assunta Vella (647546M) datata 6 ta' Novembru 2014.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-6 ta’ Novembru 2014 fejn meta ssejjah ir-rikors deher Dr. Peter Borg Costanzi ghas-socjeta` rikorrenti rapprezentata minn Raymond Zammit. Deher ukoll Dr. Lennart Depasquale ghall-intimati, prezenti l-intimat Lawrence Vella. Dr. Peter Borg Costanzi ghar-rikorrent iddikjara li t-talba hija limitata ghall-proprjeta` deskritta fil-paragrafi (i), (ii) u (iii) il-paragrafu ta' warajh fir-rikors - u cioe` l-proprjeta` trasferita mir-rikorrent lill-intimati fil-kuntratt ta' l-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef datat 30 ta' Settembru 2010, u ghall-ebda proprjeta` ohra. Id-difensuri tal-partijiet trattaw ir-rikors. Ir-rikors gie differit ghall-digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

Ikkonsidrat

Li permezz tar-rikors odjern, is-socjeta' rikorrenti qed titlob il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati konjugi Vella fuq l-immobbli indikati fl-istess rikors u dan biex tikkawtela pretensjoni pekunjarja ta' mitejn elf ewro (€200,000) jew sommi varji rapprezentanti danni subiti mis-socjeta' rikorrenti in segwitu ghal zewg kuntratti in atti Nutar Bartolomeo Micallef tat-30 ta' Settembru 2010. Dawn il-pretensjonijiet gew dedotti f'rikors guramentat (Rik 994/2013 SM).

L-intimati opponew ghat-talba billi fl-ewwel lok, indikaw li fir-rikors guramentat fuq riferit is-socjeta' rikorrenti qed tallega li l-proprjeta'

trasferita lilha ma kenitx tappartjeni lill-intimati u ghalhekk huwa kuntrarju sensu li, f'dawn il-proceduri, l-istess socjeta' rikorrenti qed titlob li l-intimati jigu inibiti milli jittrasferixxu parti mill-istess proprjeta'. *Inoltre* ikkontestaw li r-rikorrenti ser issofri xi pregiudizzju ghaliex l-ebda danni m'huma dovuti u m'ghandhom l-ebda intenzjoni li jbieghu l-proprjeta' in mertu sakemm il-kawza tigi deciza. L-intimati ghalhekk jghidu wkoll li jekk il-mandat jigi michud, ir-rikorrenti mhix ser tbati pregudizzju irrimedjabbli.

In subsidju ssottomettew li t-talba odjerna hija improponibbli in kwantu l-mandat qed jintalab fir-rigward ta' "*xi proprjeta"* mentri skont l-artikolu 874(1) tal-Kap 12, tali mandat jista' jinhareg fir-rigward ta' proprjeta' specifika indikata fir-rikors. Riferibbilment ghal dan l-ahhar kap, gie verbalizzat quddiem din il-Qorti li l-mandat qed jintalab biss fir-rigward tal-proprjeta' deskritta fir-rikors. Ghalhekk il-Qorti tikkonsidraha bhala sorvolata.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Ir-rikorrenti xtrat minghand l-intimati dar 20, bl-isem *Maria Assunta*, fi Triq Ghajn Dwieli, Paola, b'kuntratt in atti Nutar Bartolomeo Micallef tat-30 ta' Settembru 2010 u dan, fost ohrajn, taht il-patt tal-pacifiku pussess. Kontestwalment, b'kuntratt iehor ippubblikat mill-istess Nutar Micallef, ir-rikorrenti bieghet lill-intimati parti mill-proprjeta' akkwistata **(Dok B).** Is-socjeta' rikorrenti riedet tizviluppa l-proprjeta` akkwistata izda meta ddemoliet il-binja, instabu fdalitjiet punici. Sussegwentement waqt negozjati mal-Gvern sabiex parti mill-arti tigi esproprjata *verso* l-hlas ta' kumpens, instab li din il-parti, flimkien ma estensjoni akbar, effettivament kienu gja proprjeta tal-Gvern ta' Malta (Joint Office). Ir-rikorrenti ghalhekk qed titlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt tal-akkwist u tal-vendita u kumpens ghad-danni subiti.

In mertu

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 lil parti li titlob il-hrug tal-mandat.

Bil-ligi jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta’ mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti tant li bin-nuqqas ta’ hrug tieghu ir-rikorrenti ser isofri pregudizzju; it-tieni haga hi li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie* dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta’ mandat bhal dak; inoltre 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.

Ikkonsidrat li l-fatt principali, cioe`, t-titolu vantat mill-Gvern fuq parti mill-proprjeta' mibjugha, mhuwiex qed jigi kkontestat mill-intimati. Huma jikkontestaw li kienu jafu dwar it-titlu tal-Gvern u ghalhekk jirrespingu l-akkuza ta' qerq imressqa kontrihom. Huma jsostnu wkoll li hemm kontradditorjeta' fit-talba billi ma jistax jinzamm il-bejgh ta' proprjeta li ma tappartjenix lilhom izda fl-istess waqt, huma stess jghidu li m'ghandhomx intenzjoni li jbieghu din il-proprjeta'.

Fit-trattazzjoni d-difensur tar-rikorrenti spjega li l-beni milquta huma dawk li inbieghu lura lill-intimati. Dan jirrizulta mill-kopja tal-kuntratt esebit bhala **Dok B** fejn is-socjeta' rikorrenti bieghet lill-intimati il-beni imsemmija fil-mandat. Inoltre, l-istess difensur sahaq li l-iskop tal-mandat odjern huwa biex jinzamm l-*istatus quo* sakemm jigu decizi l-proceduri kollha koncernanti l-art in kwistjoni u stabbilit it-titlu fuq l-istess art.

Illi l-Qorti, wara li rat id-dokumenti esebiti u semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet hi tal-fehma li gie stabbilit ' *prima facie'* il-bazi legali ghall-pretensjoni fil-mertu tas-socjeta' rikorrenti. Il-Qorti taghmilha cara li din mhix kawza fil-mertu izda biss talba ghal provvediment kawtelatorju fil-konfront tal-intimati fuq il-beni taghhom minhabba pretensjoni pekunjarja. Certament mhuwiex il-kompitu taghha biex tistabbilixxi jekk kienx hemm element ta' qerq *da parti* tal-intimati ghaliex dan jirrikjedi stharrig approfondit fil-kawza.

Fuq l-aspett ta' pregudizzju irrimedjabbli, il-Qorti kkonsidrat li l-mandat jikkolpixxi limitatament l-art mibjugha lill-intimati bhala parti minn negozju guridiku uniku effettwat biz-zewg kuntratti kontestwali. Dan in-negozju kien intiz ghall-progett ta' zvilupp u hija ragjonevoli u bzonnjuza li r-rikorrenti tikkawtela l-posizzjoni taghha fuq il-proprjeta' imsemmija bil-hrug tal-mandat odjern sakemm it-titlu jigi ccarat.

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 mill-intimati.

Degretat

< Sentenza Finali >

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