MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-20 ta' Novembru, 2014

Mandat Numru. 1804/2014/1

Joseph Manduca, direttur ta' kumpannija, iben il-mejjet Francis Piscopo Macedonia Azopardi Zamitt u Margaret Manduca, imwieled tas-Sliema u joqghod 14 Triq il-Madonna tal-Abandunati, il-Wardija, San Pawl il-Bahar kif rapprezentat mill-mandatarju specjali tieghu ibnu Chritian Manduca stante l-assenza temporanja tieghu mill-gzejjer Maltin

vs

Bank of Valletta p.l.c. bhala ”trustee” kumpannija pubblika inkorporata u registrata taht il-ligijiet ta' Malta bin-numru ta' registrazzjoni C2833 li ghandha l-ufficju registrat taghha bin-numru tmienja u hamsin (58), Strada Zakkarija, Valletta

Il-Qorti

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront ta' Bank of Valletta li gie milqugh fit-13 ta' Novembru 2014;

Rat ir-risposta tal-Bank of Valletta li oppona ghal hrug tal-mandat;

Rat l-atti u l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 1519/2014 u semghet lid-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat

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 kumulativi 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.

Dan il-mandat hu intiz biex izomm lil Bank of Valletta milli jaghmel kull tip ta’ xoghol ta’ zvilupp jew jiddisponi b’kull mod minn porzjon art maghrufa bhala Ta’ Wied Zebbugia f’Hal Lija. Ir-rikorrenti jsostni li hu proprjetarju ta’ din il-porzjon. Isostni illi parti mill-art giet akkwistata mill-bank intimat qua trustee. Inbdew xogholijiet mill-awtur tal-intimat li twaqqfu bl-inibizzjoni numru 1519/2014AF pero meta inbdew il-proceduri ta’ dik l-inibizzjoni ma kienx ghadu maghruf ghar-rikorrenti li parti kienet giet trasferita lil bank intimat u ghalhekk kellha issir it-talba ghal hrug tal-mandat odjern.

L-intimat jopponi ghat-talba billi jsostni li hu biss trustee u qua trustee ma ghandhiex interess taghmel xi zvilupp fl-art u ghalhekk il-mandat ma jistax jintuza b’mod indirett verso terzi. Dan l-argument ma jreggix fil-fehma tal-Qorti. Fil-kuntratt ta’ akkwist tal-2013, il-bank intimat sar proprjetarju avolja bhala trustee ta porzjoni art. F’tali vesti ghandu kull dritt jiddisponi mal-istess porzjon art qua sid rikonoxxut ghal finijiet tal-ligi. Qua sid ukoll ghandu d-dritt li jutilizza l-art dejjem dipendenti fuq xi kundizzjoni esplicita li jista’ jkun hemm fil-talba tal-kostituzzjoni tat-trust, pero dan hu inter alios acta d-dritt tal-terzi li jzommu enti guridika indipendenti u awtonoma mis-settlor tat-trust, milli b’xi mod tilledi dritt prima facie tal-istess terz.

Il-kwistjoni fil-mertu tal-mandat quddiem din il-Qorti hi illi r-rikorrenti jrid jiprova titolu prima facie fuq l-art li fuqha qed tintalab linibizzjoni. Dan it-titolu hu oppost mill-intimat li qed isostni li t-titolu jappartjeni lilu. Din il-Qorti hi prekluza milli tidhol fil-mertu. Dak li pero trid taghmel il-Qorti hu li tara jekk mad-daqqa ta’ ghajn ir-rikorrenti gabx prova ta’ dritt fuq l-art irrispettivament mill-prova tad-dritt tal-intimat ghaliex dan hu l-mertu tal-azzjoni vindicatoria, fejn il-Qorti trid tapprofondixxi l-kwistjoni tat-titolu rispettiv vantat mill-partijiet.

Harsa lejn id-dokumenti prodotti mir-rikorrenti juru illi l-art li qed jivvanta dritt fuqha hi l-istess art li l-intimat kif ukoll AX Holdings wkoll jivvantaw dritt fuqha. Dan jirrizulta mill-kuntratti u pjanti esebiti mill-partijiet. Il-kuntratt ta’ koncessjoni enfitewtika perpetwa tad-9 ta’ Mejju 1935 moghti mill-awtur tar-rikorrenti jindika parti mill-art li l-

partijiet qed jikkontestaw peress li parti ohra kontestata izda mhix koncessa fil-kuntratt ta’cens tal-1935 ipperveniet lir-rikorrenti bid-divizjoni tal-20 ta’ Settembru 2010. Din il-parti tirrizulta prima facie li kienet parti mill-art intiera vantata bhala proprjeta appartenenti lir-rikorrenti ghax fil-kuntratt tal-1935 jidher mill-irjieh illi fl-ilvant tal-parti koncessa lil koncessjonarju Francia, hemm bhala rih proprjeta tal-awtur tar-rikorrenti. Fuq din il-parti partikolari jidher li l-gabilott Mose Sammut kien ihallas qbiela lil awtur tar-rikorrenti ghar-razzett u ghalqa imqabbla lilu, u li skond l-istess iben Mose Sammut, Elia Sammut li ha l-qbiela beda jsir thammil fl-ghalqa imqabbla lilu minn Angelo Xuereb f’Settembru 2014.

Hu minnu li l-intimat ghandu wkoll kuntratt ta’ akkwist ta’ parti mill-art intiera datat 10 ta’ Ottubru 2013 liema parti giet akkwistata minghand AX Holdings li da parti tieghu akkwista l-art intiera fit-12 ta’ Mejju 1989 inkluz il-parti li skond ir-rikorrenti qatt ma giet koncessa b’enfitwesi, u hu minnu wkoll illi l-kejl fil-kuntratti kollha donnu ma jirriflettux ir-realta tal-fatti skond is-survey tal-perit Tancred Mifsud pero dan hu mertu ta’ indagini approfondita fil-kawza vindicatoria u provenjenza ulterjuri u mhix fl-atti ta’ mandat ta’ inibizzjoni.

Il-provi juru illi r-rikorrenti ipprova jedd mad-daqqa ta’ ghajn ta’ titolu li qed jigi mittiefes b’xogholijiet u kwindi lezjoni ta’ dritt ta’ proprjeta. In oltre ipprova wkoll illi l-intimat qed jivvanta titolu fuq l-art u ghalhekk hu opportun illi jinzamm l-istatus quo sakemm jigi deciz min hu l-proprjetarju tal-art.

Il-Qorti tqis illi jekk jithalla li xi parti tizviluppa jew tipprova tiddisponi mill-proprjeta jista’ jkun hemm konsegwenzi li huma difficilment rettifikabbli specjalment jekk is-sit jinbena u kull tracca tal-vera estensjoni u demarkazzjoni ta’ artijiet tigi obbliterata. Ir-rimedju ta’ treggija ghall-istat original hu hafna drabi impossibbli u r-rimedju tal-dannu hafna drabi ma jiggustifikax it-tnehhija tad-dritt ghal proprjeta.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi t-talba ghal hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni hu gustifikat u t-talba ghandha tintlaqa’ kif maghmula.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ t-talba ghal hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni kontra l-intimat fit-termini precizi maghmula, bl-ispejjez kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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