QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Nhar it-Tnejn 5 ta' Dicembru 2016

Mandat Numru. 1645/2016/1/JPG

Kawza Numru: 15

Jeffrey Farrugia (ID No 559685M)

vs

Melvyn Mifsud (ID No 605761M)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Jeffrey Farrugia datat 8 ta' Novembru, 2016 li jaqra hekk:

"Jinghad bil-qima u jigi kkonfermat bil-gurament:-

Illi, l-esponenti ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tal-esponenti;

Illi, l-esponenti sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu, jixtieq izomm lill-intimat milli:

Milli jitrasferixxi, ibiegh, jew jassenja taht kwalsiasi titolu l-proprjetajiet:

Il-Maisonette terran bin-numru tnejn (2) gewwa Triq il-Fosos Florian sottostanti Blokk bini bin-numru tlieta (3) fi Triq il-Fosos, Floriana.

L-appartament sitwat fl-ewwel sular internament immarkat bin-numru wiehed (1) gewwa blokk ta' bini numerat bin-numru tlieta (3) u li jinsab gewwa Triq il-Fosos, Floriana.

Illi r-rikorrent dahal f'konvenju mal-intimat nhar l-4 ta' Mejju 2016 in atti tan-Nutar Dr Philip Lanfranco fejn l-intimat obbliga ruhu li jbiegh u jitrasferixxi a favur ir-rikorrenti l-proprjeta' indikati hawn fuq;

Illi meta l-intimat gie interpellat sabiex jersaq ghall-att finali, l-intimat naqas milli jaghmel dan;

Illi r-rikorrent diga' hallas lill-intimat l-ammont ta' sittax il-elf ewro (€16000) akkont tal-prezz;

Illi r-rikorrent ipprezenta rikors guramentat fl-istess ismijiet bin-numru 684/2016 AF sabiex jitlob l-ezekuzzjoni tal-istess konvenju u fi-nuqqas il-hlas ta' danni sofferti mir-rikorrent;

Illi r-rikorrenti sar jaf li l-intimat qieghed ifittex li jbiegh l-istess proprjeta' lil terzi u jekk dan isehh jigu pregdikati d-drittijiet u l-interessi tar-rikorrent irrimedjabilment;

Illi qed tigi ipprezentata kopja tal-atti tal-kawza fl-ismijiet premessi bin-numru 684/2016AF.

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

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izommu milli jkompli jaghmel l-hwejjeg hawn fuq imsemmija."

Rat id-digriet tat-8 ta' Novembru, 2016 illi bih il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrenti provvizorjament, u ordnat in-notifika tal-atti lill-kontro parti u appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghall-udjenza tat-18 ta' Novembru, 2016 fin-12.30 p.m.

Rat illi l-atti tar-rikors, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat ir-risposta tal-konvenut Melvyn Mifsud datata 15 ta' Novembru, 2016 li taqra hekk:

"*1.Illi qabel xejn l-intimat jeccepixxi li r-rikors odjern huwa null u irritwu u dan peress li fin-" Nota ta' Mandat" anness mar-rikors promotorju, liema Nota hija intiza li tigi iffirmata minn Direttur u Nutar, hemm zewg zbalji notevoli, u ta' importanza kbira u cioe:*

i) *Kunjom ta' omm l-intimat meta kienet xebba huwa imnizzel bhala Balzan, meta fil-fatt huwa Bezzina;*

ii) *Ir-Residenza ta' l-intimat hija indikata bhala Naxxar, Sliema – li zgur m'huwiex xi Belt ezistenti.*

Illi l-informazzjoni korretta kienet u ilha zmien twil ghall-konoxxenza tar-rikorrenti u cioe mis-sabatx (17) ta' Marzu 2016, meta gie iffirmat il-konvenju mill-partijiet;

2. Illi ghal kull boun fini u kompletezza jigi relevat li in-notifika tar-rikors odjern sar fl-ufficju legali ta' l-intimat, kif allegatament sar it-tentattiv tan-notifika ukoll ta'l-ittra ufficjali tal-hmistax (15) ta' Lulju 2016, liema notifika m'hijiex valida u dan peress li l-ewwel tentattiv kellu jsir ssir l-ewwel fir-residenza tieghu. Illi fl-istess kopja informi ta'l-ittra ufficjali anness ma' dan ir-rikors, l-indirizz ta'l-intimat huwa indikat bhala c/o , abbrevjazzjoni tal-kliem care of. Kliem li kulhadd jaf xi jfissru. Haga mhux biss stramba u mhux ritwu, izda mhux legalment sostenibbli skond il-procedura. Apparti mill-fatt, li il-kopja informi tidher inkompleta u dan peress li ma hemmx indikat l-ismijiet ta'l-Avukat u l-Prokuratur Legali, li iffirmawha. Indikazzjoni li jista' ikun hemm faccata ohra;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sue espost, trid tingieb prova li fil-fatt ir-rikorrenti kien debitament ipprezenta ittra ufficjali datata hmistax (15) ta' Lulju 2016, kontra l-intimat, u dan ghax fin-nuqqas, zgur li r-rikorrenti m'ghandu l-ebda dritt ta' xejn kontra l-istess intimat. U trid tingieb prova ukoll li din giet debitament notifikata lill-intimat. Ghal kull boun fini jigi relevat, li l-intimat ma jidhirx li qatt gie notifikat b'din l-ittra ufficjali, kif ghadha il-posizzjoni sal-lum. Illi f'dan ir-rigward ukoll, l-esponenti jaghmel referenza ghall-artiklu 890 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe :

890. Il-protest jew l-ittra uffiċjali jibdew iseħħu minn dakinhar tan-notifika.

Ghalhekk, stante li tali ittra ufficjali tal-hmistax (15) ta' Lulju 2016 ma gietx notifikata lill-intimat, din ghadha sal-lum ma bdietx isehh. Ergo, ma setghetx tigi ipprezentata il-kawza per se, kopja li tinsab annessa bhala Dokument B. Bhala konsegwenza naturali, ir-rikorrenti m'ghandu l-ebda dritt x'jikkawtela, kif qieghed jipprova jaghmel permezz ta' dan il-mandat t'inibizzjoni;

4. ***Illi il-fatti fil-qosor huma s-segwenti: -***

Illi qabel xejn jigi ccarat mill-bidu nett li r-rikorrenti qatt ma talab lill-intimat sabiex jersaq ghall-kuntratt finali ta' bejgh u xiri, permess ta' xi data specifika; u dan peress li ma kellux il-flus f'idejh biex jixtri, la meta ipprezenta l-ittra ufficjali tal-hmistax (15) ta' Lulju 2016 u l-anqas meta ipprezenta l-kawza per se. Fil-fatt ir-rikorrenti qatt ma kellu appuntament ifissat mill-Bank jew l-anqas ma nfurma lill-intimat b' xi data, hin u lok ta' l-appuntament;

Illi r-rikorrenti qatt ma ottjena is-self mill-Bank/il-flus – la fil-mument tal-prezentata ta' l-ittra ufficjali u l-anqas meta r-rikorrenti intavola il-proceduri tal-kawza, pendenti quddiem l-Onor Imhallef Anna Felice. Ix-xerrej, hawn rikorrenti, kellu d-dritt li jgib il-flus sat-30 ta' Mejju 2016. Klawsola numru tlettax (13) ta' l-istess konvenju datat sbatax (17) ta' Marzu 2016 anness mar-rikors odjern, jistipula li l-att finali ta' bejgh huwa soggett li l-kumpratur jottjeni self minn Bank u l-kumpratur kellu jinforma lill-venditur sa' mhux aktar tard mit-tletin (30) ta' Mejju 2016, jekk ircevix is-sanction letter. L-istess klawsola tkompli li, f'kaz li s-self mill-Bank ma jinghatax lill-kumpratur, dan il-konvenju jiskadi u jsir null u bla effett (null and void) u z-zewg partijiet jaqblu espilicitament li l-venditur ghandu jirritorna id-depozitu lill-kumpratur b'effett immedjat. Dan ghandu jinqara ukoll fid-dawl ta' dak provdut f'klawsola numru tnejn (2) tal-konvenju datat sbatax (17) ta' Marzu 2016;

*Illi apparti mill-fatt li tali konvenju skada, u dan in virtu tal-kliem tieghu stess fejn, f' klawsola numru tlettax (13) jintuza il-kliem "**shall lapse and become null and void",** ta' min jirrileva ukoll li r-rikorrenti, kemm fil-mument tal-prezentata ta' l-ittra ufficjali tal-hmistax (15) ta' Lulju 2016 u kemm meta ipprezenta il-kawza per se, kien fl-impossibilita fizika u finanzjarja li jixtri u jakkwista il-propjetajiet in kwistjoni. U dan peress li ma kellux il-flus. Tali proceduri huma biss, kif sejjer*

jirrizulta fl-andament tas-smiegh ta' dan ir-rikors, tentattiv mir-rikorrenti sabiex isib soluzzjoni ghall-aspett finanzjarja tax-xiri, u li cioe l-Bank kummerrcjali ibiddel il-fehma dwar is-self jew jottjeni il-flus, l-istess rikorrenti. Itawwal sakem isib soluzzjoni, bl-isperanza ukoll li l-esponenti jaccetta li jsir konvenju gdid;

Illi f'aktar minn okkazzjoni wahda, wara li skada il-konvenju, ir-rikorrenti talab lill-intimat sabiex irodd lura id-depozitu u dan mhux biss b'mod verbali izda permezz, fost ohrajn, ukoll ta' emails. Din hija rinunzja cara, jekk qatt kellu d-dritt li jinforza il-bejgh, ghal dan id-dritt ghall-infurzar tal-bejgh;

Illi l-istess kopja informi ta' l-ittra ufficjali tal-hmistax (15) ta' Lulju 2016 annessa mar-ikors odjern turi bic-car li r-rikorrenti ma kienx car fit-talba tieghu. Semma zewq opzjonijiet (options) – u cioe:

a) *jew li l-intimat jiddavjeni ghall-att pubbliku ta' trasferiment tal-propjetaijiet in kwistjoni –* ***JEW***

b) *fin-nuqqas, il-mittenti talab lill-intimat sabiex jirritorna lura id-deposìtu tal-flus.*

Ir-rikorrenti ma talabx haga specifika izda fil-fatt, kwazi, jidher li halla l-ghazla f'idejn l-intimat, skond certi cirkustanzi, li jsegwi jew triq jew l-ohra. Fl-esercizzju tad-drittijiet tieghu persuna ghandha taghmilha cara liema dritt qeghda tivvanta u tippretendi li ghandha. Kif stipulat fl-artiklu 1357 sub artiklu 2 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-ligi ma ssemmiex opzjoni izda titkellem car u unikament dwar li l-bejjiegh jasal ghall-publikazzjoni ta' kuntratt ta'bejgh u jinterpella lill-venditur li jersaq u jiddavjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntrat ta' bejgh. Ghalhekk, permezz ta' l-ittra ufficjali in kwistjoni, ir-rikorrenti m'ghandux id-dritt li jitlob lill-intimat li jigi kkundannat li jiddavjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, permezz ta' decizjoni eventwali tal-Prim'Awla ta' l-Qorti Civili. Hekk kif talab il-mittenti/rikorrenti odjern, fl-ittra ufficjali, hu halla triq miftuha ghal zewg toroq, f'idejn l-intimat sabiex jaghzel hu liema jsegwi. In vizta t'hekk ma jistax ir-

rikorrenti qatt jitlob il-hrug ta' mandat t' inibizzjoni fuq jedd li jippretendi li ghandu, meta kien huwa stess li ma kienx specifiku dwar dan il-jedd jew liema jedd ghandu. Meta fil-fatt halla zewg bibien miftuha, biex ikun l-intimat li jaghzel liema bieb ghandu ighaddi minnu. Li kellu jaghmel ir-rikorrenti huwa li sempliciment jinterpella liil-intimat sabiex jiddavjeni ghall-pubblikazzjoni ta' l-att pubbliku. L-artiklu 1357 (2) ma jippermettix lir-rikorrenti ghal dan il-lussu ta' zewg opzjonijiet u di piu ihalli f'idejn l-intimat. Kellu jimbarka fuq triq wahda biss u fin-nuqqas serju t'hekk, huwa ma jistax jippretendi li jghaddi ghall-kawza, kif fil-fatt ghamel, fejn jitlob li l-intimat jigi kkundannat sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku ta' bejgh u xiri;

Illi fil-kopja informi ta' l-ittra legali m'hemmx referenza ghall-konvenju datat sbatax (17) ta' Marzu 2016 , izda biss ghal konvnju bid-data ta'l- erbgha (4) ta' Mejju 2016. Din hija referenza ghal kollox inkorreta u zbaljata u ghalhekk ma tista' qatt taghti effett ghal dak stipulat fl-artikolu tal-Kodici Civili, rigward it-tletin (30) jum, sabiex wiehed jitlob lill-venditur li jasal ghall-publikazzjoni ta' l-att ta' bejgh;

Illi ghal din ir-raguni ukoll din l-ittra ufficjali hija erroneja u ghalhekk nulla u minghajr effett ukoll –u dan peress li dak stipulat fl-artiklu 1357 sub artiklu (2) ma giex osservat. Ghalhekk ukoll, ir-rikorrenti m'ghandux il-jedd li jgieghel lill-intimat li jersaq ghall-bejgh tal-propjetajiet indikati fir-rikors tieghu;

Illi ukoll ma jirrizultax mill-prova prodotta u cioe l-ittra datata tletin (30) ta' Gunju 2016 ta'l-Inland Revenue Department, anness mar-rikors odjern li l-konvenju datat sbatax (17) ta' Marzu 2016 huwa registrat mad-Direttur (Taxxa fuq Propjeta) Ghall-Kummissarju tat-Taxxi. Dan, sabiex konvenju ikun validu ghandu jigi registrat fi zmien wiehed u ghoxrin jum minn meta jigi iffirmat. Mill-prova prodotta, dan ma jidhirx ippruvat. Ghalhekk tali konvenju, diment li ma jigix ippruvat mod iehor, ma jidhirx li qatt seta ikun in vigore u effettiv – u dan ghal din ir-raguni ukoll, l-istess konvenju skada. Ghalhekk ukoll, ir-rikorrenti m'ghandux

id-dritt, prima facia, milli jinibixxi lill-intimat milli jitrasferixxi, ibiegh jew jassenja il-propjetajiet numri tnejn (2) u l-appartament numru wiehed (1), gewwa blokk ta' bini numru tlieta (3), it-tnejn Triq il-Fosos, Furjana.

Illi b'hekk l-esponenti qieghed jaghti l-isfond fattwali li dwaru u fuqu sar dan il-mandat odjern, li juri kemm fil-fatt sar mod frivolu u vessatorju, min-naha tar-rikorrenti, u li jwassal ghal konkluzjoni li r-rikorrenti m'ghandux il-jedd li qed jippretendi li ghandu, l-anqas prima facia;

5. Illi ghalhekk ir-rikorrenti zgur li m'ghandux il-jedd li jgieghel lill-intimat li jersaq ghall-att finali ta' bejgh tal-propjetajiet imsemmija fir-rikors odjern. U dan peress li :

1) *Qatt ma kellu dan id-dritt li jgieghel lill-intimat sabiex jersaq ghall-att finali ta' bejgh, hekk kif ghadda il-hmistax (15) ta' Lulju 2016, u dan peress li l-ittra ufficjali hija serjament monka, ghax ma tirreferix ghall-konvenju propju bejn il-partijiet u kif ukoll fiha talbiet konfliggenti u kontraditorji, kif fuq spjegat u li ukoll u fl-istess waqt, halliet l-ghazla f'idejn l-initmat ta' liema triq ghandu jaghzel. Minhabba l-fatt li l-ittra ufficjali m'hijiex dwar d-dritt speciku, haga li kellu jaghmel ir-rikorrenti.*

2) *L-ittra ufficjali ma tirreferiex ghall-konvenju datat sbatax (17) ta' Marzu 2016, izda tirreferi ghall-konvenju datat magmul fl-erbgha (4) ta' Mejju 2016. F'liema jum ma sar l-ebda konvenju, izda sempliciment estensjoni.*

3) *L-istess rikorrenti rrinunzja ghal dan id-dritt meta b'mod specifiku talab lill-intimat sabiex jirrifondi lura kull depozitu li kien ircevha. B'hekk ammisjoni cara li ma kienx sejjer jitlob l-ezekuzzjoni tal-kuntratt;*

4) *Fil-mument li r-rikorrenti allegatament ipprezenta l-ittra ufficjali u kif ukoll ipprezenta il-proceduri tal-kawza propja, skond dokumenti annessi bhala*

Dokument B mar-rikors odjern,(dwar proceduri pendenti quddiem il-Prim'Awla ta'l-Qorti Civili), ir-rikorrenti ma kellux il-fondi necessarji sabiex jasal biex jixtri u jakkwista il-propjetajiet in kwistjoni.La ma kienx gab il-flus, dan il-konvnju skada.

6. Illi fil-kaz tal-mandat t'inibizzjoni odjern la hemm prima faciae dritt u lanqas pregudizzju irrimedjabbli kif qed jigi allegat mir-rikorrenti stante illi l-uniku dritt li jista' jkollu ir-rikorrenti, se mai, hija ghal rifuzjoni ta' parti tad-depozitu. Dwar dan l-intimat jirrizerva li jikkumenta , jittratta u jirribatti fi stadju opportun;

Rat il-gurisprudenza citata mir-rikorrenti minn paragrafu 7 sa 17

Illi l-esponenti jissottometti umilment li dina l-Onorabbli Qorti ghandha tasal ghal konkluzjoni illi din il-procedura m'hi xejn iktar minn manuvra bazata fuq pretenzjoni fittizzja, mhux bazata fuq jedd legittimu lanqas primo facia, izda hija intiza biss sabiex ir-rikorrenti jerbah iz-zmien u b'hekk forsi jittanta sabiex jottjeni self bankarju. U jirrizolvi din il-kwistjoni ta' nuqqas ta' fondi u l-intimat, nel frattemp, jaccetta it-talba tar-rikorrenti, li jerga isir konvenju mill-gdid;

Ghalhekk, l-esponenti jissotometti illi l-mandat t'inibizzjoni odjern numru 1645/16 JPG ghandu jigi michud bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti u dana ghar-ragunijiet fuq imsemmija u kif ukoll ghal ragunijiet ohra li ghad jirrizultaw waqt it-trattazjoni tal-kawza."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-mandat;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Rat l-Art.873 sa l-Art.877 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta` Malta;

Ikkonsidrat:

L-Av. Melvyn Mifsud xehed a fol 57 – 66 illi l-konvenju datat 17 ta' Marzu 2016 li jinsab ezebit a fol 57 huwa l-konvenju originali ffirmat mill-partijiet. Kompla illi dan il-konvenju ma giex irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni. Zied illi fit-28 ta' Mejju 2016 kien ircieva mid-Dipartiment tat-Taxxa Nterni illi l-konvenju tal-4 ta' Mejju 2016 kien gie irregistrat, ghalkemm l-att tal-4 ta' Mejju kien estensjoni u mhux il-konvenju. Xehed illi huwa ma kienx jaf li dan l-att kien ser jigi rregistrat ghaliex hu f'mohhu kien qed jiffirma estensjoni u mhux konvenju. Qal illi n-Nutar kien staqsieh biex jibdlu d-data tal-konvenju originali u huwa kien wiegbu *I am at a loss what to say. Do what you see professionally fit and correct* ghaliex hu ma riedx ibiddel id-data.

Xehed ukoll illi r-rikorrenti kien ried ibiddel il-prezz ghaliex kien wehel mal-bank. Kompla illi filfatt, fil-15 ta' Lulju 2016 meta skada l-konvenju, li kien *subject to bank loan,* ir-rikorrenti ma gabx flus mill-bank ghar-ragunijet ta' interpretazzjoni legali taghhom. Qal illi imbaghad kienet saret laqgha, fejn kien attenda wkoll rapprezentant tal-bank u kienu pruvaw jipperswaduh biex ikun hemm estensjoni ohra u rieduh jikkopera biex isibu soluzzjoni ghal allegat zball fil-provenjenza. Xi zmien wara kien ircieva ittra minghand ir-rikorrenti, li kien tah l-opzjoni li jew jidher ghall-kuntratt finali jew jaghtih il-flus tad-depozitu lura.

In kontro-ezami a fol 66 – 67 gharaf il-firma tieghu fuq id-dokument ezebit a fol 24 et seq u fuq id-dokument ezebit a fol 26 et seq tal-process.

Ikkonsidrat;

Illi fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni tal-intimat, diga intalbet, giet awtorizzata korrezzjoni fid-dokument opportun[1] u ghalhekk din l-eccezzjoni hija sorvolata, u l-Qorti ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Ikkonsidrat;

L-intimat eccepixxa wkoll illi n-notifika ta‘ dan il-mandat m'hijiex valida, stante illi l-ewwel tentattiv tan-notifika sar fil-post tax-xoghol tieghu, u mhux fir-residenza tieghu.

Illi l-ewwel nett, il-Qorti tirrileva illi l-intimat ma gab l-ebda prova tal-indrizz ta‘ residenza tieghu wisq anqas ta fejn hu irregistrat, u dan il-fatt lanqas biss jista‘ jigi konstata mill-konvenju in kwistjoni, **peress illi l-indirizz li nghata mill-intimat fuq il-konvenju kien proprju l-indirizz li fih saret in-notifika.**

Barra minn hekk, l-Artikolu 187 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta‘ Malta jipprovdi illi:

> **[i]*n-notifika ssir bil-kunsinna ta' kopja tal-iskrittura lill-persuna li lilha l-iskrittura għandha tkun innotifikata, kull fejn dik il-persuna tista' tinstab. In-notifika tista' wkoll issir billi dik il-kopja titħalla fil-lok fejn toqgħod jew taħdem jew fil-post tax-xogħol*** *jew fl-indirizz postali ta' dik il-persuna f'idejn membru tal-familja jew tad-dar jew f'idejn wieħed fis-servizz ta' dik il-persuna jew f'idejn il-prokuratur tagħha jew persuna awtorizzata minnha biex tirċievi l-posta tagħha.*

Dan kollhu apparti l-fatt illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Antoinette Vella vs Kummissarju tal-Artijiet et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta‘ Gunju 2001:

---

[1] Vide verbal tas-seduta tat-18 ta' Novembru 2016 a fol 56.

> [j]***ekk mill-atti jkun jirrizulta illi l-persuna notifikanda kienet attwalment irceviet l-att u kienet ipprocediet biex tikkontestah permezz ta' risposta skond il-ligi, l-att tan-notifika nnifsu isir ghall-fini tal-process ghal kollox irrilevanti. Dan propjru ghaliex il-prezentata tar-risposta tkun tekwivali u kellha tigi interpretata bhala dikjarazzjoni tal-parti li tkun qed taghti ruhha b'notifika bl-att***.

Vide wkoll is-sentenza moghtija minn din il-Qorti fl-ismijiet **Middlesea Insurance plc vs Francis Chetcuti et** fl-1 ta' Marzu 2016.

Jirrizulta car ghalhekk minn dan l-Artikolu illi t-tieni eccezzjoni tal-intimat hija ghal kollox infondata, u n-notifika tal-mandat tidher ili hija wahda valida, u ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Permezz tat-tielet eccezzjoni tieghu, l-intimat qieghed jeccepixxi illi ma hemmx prova fl-atti illi r-rikorrenti kien ipprezenta ittra ufficjali datata 15 ta' Lulju 2016 kontra l-intimat, u lanqas hemm prova li hija nnotifikata, u ghalhekk dan il-mandat ma jistghax jintlaqa', il-ghaliex fin-nuqqas tal-prezentata u notifika ta' tali ittra ufficjali, r-rikorrenti m'ghandux drittijiet fil-konfront tal-intimat.

Ghar-rigward ta din' l-eccezzjoni, il-Qorti hija tal-fehma li l-kwistjonijiet fuq il-proponibbilita tal-azzjoni m'hijiex kwistjoni li ghandha tidhol fiha din il-Qorti, ghaliex din l-ecezzjoni bhal ecezzjonijiet ohra huma solitu mhollija ghal Qorti li tkun vestita' bl-ezami tal-kwistjoni fuq il-meritu u zgur ma taspettax lil din il-Qorti.

Il-Qorti taghmel referenza ghal-insenjament moghti minn dawn il-Qrati fis-sens li eccezzjonijiet ta' natura preliminari **"m'humiex generalment amessibbli f'din l-istanza"** u huma kwistjonijiet solitu mhollija ghal Qorti li tkun vestita' bl-ezami tal-kwistjoni fuq il-meritu: (Vide sentenza fl-ismijiet **JF Security and**

Consultancy Services Limited vs Dipartiment tal-Kuntratti deciz 30 ta' Lulju 2012 per Onor Imhallef Dr. J. R. Micallef).

Ikkonsidrat;

Skond l-Artikolu 873(1) tal-Kap.12, l-iskop ta'Mandat ta' Inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

Skond l-Artikolu 873(2) tal-Kap.12, il-Qorti m'ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li r-rikorrent prima facie jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Mill-Artikolu 873(2) tal-Kap.12, ghalhekk, johorgu zewg elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa:

Fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu jeddijiet li jippretendi li ghandu; u

Fit-tieni lok, irid jipprova li prima facie ghandu dawn il-jeddijiet.

Il-ligi thares il-jedd *prima facie* bħala rekwizit meħtieg għall-ħrug tal-Mandat. Irid ghalhekk, ikun jedd, anke jekk prima facie, biex jimmerita harsien. Mhux bizzejjed li jkun semplici diffikulta', disagju jew tħassib [ara digriet – Qorti tal-Kummerc – **26 ta` Mejju 1995** fl-atti tar-Rikors għall-ħrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**Cassar Pullicino noe vs Caruana Curran noe et**" (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387)]

Dwar il-prova tal-jedd prima facie, l-Qorti tal-Appell, fis-sentenza taghha tal-**14 ta' Lulju 1988** fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`** (Kollez. Vol. LXXII.II.295) irriteniet is-segwenti:

"... ***huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.***"

Tenut kont tal-fatt illi s-subinciz (2) huwa marbut ma` s-subinciz (1) tal-Artikolu.873, ilQorti trid tqis ukoll l-element tal-pregudizzju. Rikonoxxut il-jedd prima facie tarrikorrenti, l-grad ta' pregudizzju rikjest bhala bazi ta' akkordar ta' hrug ta'mandat, hu pregudizzju "**li ma jkunx jista' jigi irrimedjat**".

Irid jinghad ukoll **jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat.** (Vide digriet tal-Prim`Awla tal-Qorti Civili deciz fit-**2 ta` Jannar 1993 -** Atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe**")

Illi apparti minn dan, hsara jew pregudizzju **ma titqiesx bhala irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju cioe telf ta' qliegh jew flus**. Di fatti, skond l-insenjament moghti fid-degriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara et vs Carmelo Barbara et** deciza fit-**13 ta Mejju 2014**, per Onor Imhallef J.R.Micallef:

> "***Tqis illi huwa ukoll mizmum li il-hrug ta Mandat ta Inibizzjoni ma jinghatax generalment fejn il-pretensjoni ta min jitolbu tkun wahda li tirreferi ghall kumpens kwantifikabbli u hlas ta danni meta dan jista jithares b'remedju procedurali kawtelatorju iehor skond il-ligi***" (Enfasi ta' din il-Qorti)

Vide ukoll **IWT Group Malta Ltd vs Direttur Generali Kuntratti et** deciza fil-**11 ta' Marzu 2003; Giovann Grech vs Kristen Grech** deciza fil-21 ta' Mejju

2015; **Charles Schembri vs Victor Vella** deciza **23 ta' Gunju 2015**; **Bollicine Limited vs Pyramid Hotels Limited** deciza fit-**13 ta' Ottubru 2015**.

Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bhala mezz procedurali ta` natura eccezzjonali (Vide **Charles Mugliett vs Saviour Bonnici** deciza fil-**25 ta' Jannar 2005** per Imhallef Joseph R. Micallef :

> "... ***il-harsien li l-ligi qeghda timmira ghalih bi procediment bhal dak tal-lum huwa li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitnehha darba ghal dejjem***..."

Illi il-Qorti taghraf illi ghandha taghmel accenn ghal dak ritenut fid-digriet ta' dawn il-Qrati datat **18 ta'Lulju 2008** fl-ismijiet **Av. Dr. John Gauci vs Direttur tal-Kuntratti**:

> "***Ir-rabta ta' Mandat t'Inibizzjoni m'ghandhiex tintuza bhala arma ta' theddid jew geghiel (arm twisting) lill-parti intimata li, jew taghmel dak li tixtieq il-parti rikorrenti jew ma taghmel xejn. B'dan il-mod, il-mandat ma jibqghax ghodda li thares iljedd prima facie tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li zzomm lil parti intimata milli tgawdi l-jeddijiet taghha. Il-Qorti hi tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-ligi li l-Mandat ta'Inibizzjoni jinbidel f'arma bhal din.***"

Illi jinghad ukoll illi l-fatt li tintlaqa' talba ghall-hrug ta' l- Mandat, ma jfissirx li l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant iehor ma jfissirx, illi ghax talba ghall-hrug ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiz ma jezistix.

Ir-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Ghalhekk jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug

ta' l-Mandat. –vide **V&C Contractors Limited et vs Direttur tal-Kuntratti** deciza fil-**31 ta'Jannar 2011** per Onor Imhallef J.Zammit McKeon.

Tajjeb jinghad ukoll li procedura ta` din ix-xorta hija ntiza sabiex tkun sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smiegh tal-kawza dwar il-jedd.

Ikkonsidrat;

Dan il-mandat gie intavolat mir-rikorrenti sabiex jinibixxi lill-intimat milli jbiegh jew jitrasferixxi il-proprjeta li kienet suggett ta' konvenju bejniethom, sakemm tigi deciza il-kawza prezentata minnu, li fiha qed jitlob, *inter alia*, illi l-intimat jigi ordnat jaddivjeni ghal kuntratt finali ta' bejgh.

Il-Qorti tqis illi l-argument mressqa mill-intimat fir-rigward ta' ghalfejn m'ghandux jinhareg dan il-mandat huma kollha argumenti fil-meritu li ghandhom jigu decizi biss mill-Qorti li qed tiddeciedi l-kawza fuq il-meritu bejn il-kontendenti. Il-kompitu ta' din il-Qorti u taghmel biss ezami *prima facie* ta' jekk jikkonkorrux l-elementi rekwiziti ghal hrug tal-Mandat ta Inibizzjoni mitlub.

Minn dak li jirrizulta mill-atti, il-Qorti tqis illi l-elementi kollha rikjesti ghal hrug ta' mandat gew sodisfatti mir-rikorrenti, u dan senjatament billi pprova illi kien hemm konvenju bejn il-partijiet, inkluz zewg estensjonijiet u illi r-rikorrenti ma resaqx ghall-publikazzjoni tal-kuntratt finali. Il-Qorti tqis in oltre illi fil-kaz li ma jinharigx dan il-Mandat ta' Inibizzjoni sakemm tigi deciza il-kawza fil-meritu, r-rikorrenti ser ibati pregudizzju irrimedjabbli peress illi jekk l-intimat jilhaq ibiegh l-istess proprjeta lil hadd iehor, il-bicca l-kbira tat-talbiet tar-rikorrenti ma jkunux jistghu jigu deliberati u decizi.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti u tinibixxi lill-intimat milli jitrasferixxi, jbiegh, jew jassenja taht kwalsiasi titolu l-proprjetajiet:

1. Il-Maisonette terran bin-numru tnejn (2) gewwa Triq il-Fosos Florian sottostanti Blokk bini bin-numru tlieta (3) fi Triq il-Fosos, Floriana.

2. L-appartament sitwat fl-ewwel sular internament immarkat bin-numru wiehed (1) gewwa blokk ta’ bini numerat bin-numru tlieta (3) u li jinsab gewwa Triq il-Fosos, Floriana.

3. In oltre ai termini ta’ Artikolu 874 (3) tal-Kapitolu 12, il-Qorti tordna lir-Registratur tal-Qrati tal-Gustizzja fi zmien erbgha u ghoxrin (24) siegha, jinnotifika lid-Direttur tar-Registru Pubbiku u lir-Registratur tal-Artijiet bl-atti ta’ dan il-Mandat t’Inibizzjoni odjern.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Moqrija

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur