FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM, it-Tnejn 19 ta' Ġunju, 2017

Rik. Nru. 767/17JRM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 767/17 fl-ismijiet:

Michael **RIZZO** u Kirsty Dimech

vs

DEMAR PROPERTIES LIMITED (C – 34534)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fid-19 ta' Mejju, 2017, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti talbu li l-Qorti żżomm lill-kumpannija intimata milli "tkompli teżegwixxi, jew iġġiegħel lil min jeżegwixxi bl-awtorita' tagħha stess, kwalsijasi xogħlijiet ta' kostruzzjoni ġewwa *Demar Residences*, Triq il-31 ta' Marzu c/w Katerina Sammut u Triq Caravaggio, Għargħur" safejn tali xogħol qiegħed isir bi ħsara għal jeddijiethom skond il-liġi;

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Mejju, 2017, li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju għall-finijiet tal-artikolu 875(2) tal-Kap 12, ordnat in-notifika lill-kumpannija intimata bi żmien għat-Tweġiba, u qiegħdet ir-Rikors għas-smigħ tat-8 ta' Ġunju, 2017;

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta' Mejju, 2017[1], li bih u fuq talba magħmula mir-rikorrenti, illimitat l-effetti tat-talba għall-ħruġ tal-Mandat għall-appartament numru ħamsa (5) li jagħmel parti minn blokka bini bla numru uffiċjali imma magħrufa bħala "D2";

Rat it-Tweġiba mressqa mill-kumpannija intimata fis-26 ta' Mejju, 2017, li biha u għar-raġunjiet hemm imfissra, laqgħet għat-talba tar-rikorrenti billi qalet li ma jirriżultawx l-elementi li l-liġi titlob li jkunu jeżistu sabiex it-talba għall-ħruġ tal-Mandat tista' tintlaqa'. Tibda biex tgħid li r-rikorrenti mhumiex is-sidien tal-appartament mertu tat-talba għaliex kulma hemm bejnhom u l-intimata huwa att ta' konvenju li ma ittrasferiex il-proprjeta' lir-rikorrenti u minbarra dan, l-ebda parti mill-ħlas tal-prezz tax-xiri miftiehem fuq l-imsemmi konvenju ma tħallas sa issa lilha. Tgħid li hija ntrabtet li tbigħ lir-rikorrenti skond il-liġi u l-permessi maħruġa u dak huwa li sejra tagħmel. Tisħaq li l-binja ttellgħet għal kollox skond il-liġi u b'ħarsien sħiħ tal-permessi maħruġa u, meta mqabbla mal-pjanta mehmuża mal-att tal-konvenju, l-appartament fil-fatt huwa ta' qisien akbar minn dak kif muri fl-imsemmija pjanta. Tgħid li jekk kemm-il darba t-travu li sar f'waħda mill-kmamar mhuwiex aċċettabbli għar-rikorrenti, huma jistgħu dejjem jagħżlu li ma jixtrux l-appartament jew iġagħluha tersaq għall-kuntratt biex tbegħelhom kif miftiehem fil-konvenju. Għalhekk tgħid li lanqas hemm ħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat għaliex għandhom rimedju tajjeb f'każ li nkisrulhom il-jeddijiet tagħhom. Minbarra dan, ladarba l-parti tas-saqaf li jilmentaw minnu r-rikorrenti diġa huwa lest u mogħti bil-konkos, ma jista' jinħareġ l-ebda Mandat fuq dak li diġa' sar;

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Ġunju, 2017, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment;

[1] K/Mand. Nru. 786/17JRM

Ikkunsidrat:

Illi tqis li r-rikorrenti jridu jżommu lill-kumpannija intimata (minn issa 'l hemm imsejħa "Demar") milli b'xi mod tkompli twettaq xogħlijiet ta' bini f'appartament li huma wegħdu li jixtru mingħand Demar fuq att ta' konvenju;

Tqis li b'att ta' konvenju tas-16 ta' Settembru, 2016[2], ir-rikorrenti ntrabtu li jixtru mingħand Demar li, min-naħa tagħha, intrabtet li tbegħilhom fi stat ta' *semi-finished* l-appartament bla numru uffiċjali u bla isem, imma immarkat bin-numru ħamsa (5) li jagħmel minn blokka bla numru uffiċjali imma msejħa "D2" fit-tielet sular ta' binja ġdida bl-isem ta' "*De Mar Residences*" fi Triq il-31 ta' Marzu, Għargħur, flimkien mas-sehem tiegħu mill-partijiet u servizzi komuni, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehmin;

Tqis li meta sar il-konvenju l-appartament ma kienx għadu nbena u Demar intrabtet li "*fuq il-kuntratt finali tal-bejgħ tiggarantixxi li l-kumpless ta' bini kollu fl-intier tiegħu inkluż il-proprjeta' suġġetta ta' dan il-konvenju hija mibnija skont il-liġi u skond il-permessi tal-bini validi*"[3] u li l-istess appartament mhuwiex milqut minn xi *enforcement order* mill-Awtorita' tal-Ippjanar jew minn xi mandat jew litigazzjoni[4]. Demar irriżervat favuriha jew l-aventi kawża minnha l-jedd li ttella' sular jew sulari oħrajn fil-binja msemmija jekk jingħataw il-permessi mill-awtoritajiet kompetenti biex jagħmlu dan[5]. Hija ntrabtet li, sa dakinhar tal-kuntratt finali – li kien suġġett għall-kisba min-naħa tar-rikorrenti ta' faċilita' ta' self minn bank[6] – tkun wettqet fl-appartament ix-xogħlijiet ta' *finishing* tiegħu skond il-lista mehmuża mal-istess konvenju[7];

Tqis li sallum Demar intrabtet f'għadd ta' atti ta' konvenju ma' xerrejja oħrajn dwar il-bejgħ ta' appartamenti oħrajn fl-istess blokka ta' bini[8];

Tqis li r-rikorrenti jilmentaw minn żewġ ħwejjeġ speċifiċi[9], u jiġifieri d-daqs ta' tieqa f'wieħed mill-ġnub li jagħtu għal barra u li saret iċken minn

---

[2] Dok "A", f'paġġ. 4 sa 9 tal-atti
[3] Klawsola 8
[4] Klawsola 12
[5] Klawsola 16
[6] Klawsola 28
[7] Klawsola 34
[8] Dok "DM8" f'paġġ. 40 – 6 tal-atti
[9] Ara Dok "MR2", f'paġ. 49 tal-atti

kif kien imfisser fil-pjanta mehmuża mal-att tal-konvenju[10]; u t-tqegħid ta' travu tal-konkos mas-saqaf ta' waħda mill-kmamar[11];

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat[12];

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*) dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[13]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li llum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda[14];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[15]. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Dan ma jfissirx li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma tintlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għamil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal

[10] Dokti "MR3" u "MR4" f'paġġ. 50 tal-atti
[11] Dok "Ċ", f'paġġ. 19 – 20 tal-atti
[12] Art. 873(1) tal-Kap 12
[13] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[14] Art. 875(3) tal-Kap 12
[15] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, għal dak li jirrigwarda l-jeddijiet mad-daqqa t'għajn tar-rikorrenti, huma jisħqu li bir-rabta li nħalqet fl-att ta' konvenju, Demar kellha u jmissha tagħtihom appartament kif imfisser fil-pjanta li nhemżet mal-istess konvenju. Huma jgħidu li bix-xogħlijiet li minnhom jilmintaw, dan ma seħħx u ma kinux jersqu għall-ftehim tal-istess konvenju li kieku kienu jafu minn qabel bit-tqegħid tat-travu li ser inaqqsilhom b'mod sostanzjali t-tgawdija tal-appartament in kwestjoni;

Tqis li, min-naħa tagħha, Demar tgħid li hija ntrabtet mar-rikorrenti li tbegħelhom appartament skond il-liġijiet fis-seħħ u kopert bil-permessi maħruġa u żżid tgħid li l-binja li diġa' saret toqgħod għal din il-kundizzjoni;

Tqis li mill-provi dokumentali mressqa fl-atti ta' din il-proċedura, ma joħroġx ċar u fuq bażi ta' *prima facie* jekk ix-xogħlijiet li saru fl-appartament imwiegħed lir-rikorrenti u li minnhom jilmintaw sarux tassew bi qbil jew le mal-permessi maħruġa, billi l-pjanta mehmuża mal-att tal-konvenju kienet waħda li tiddelinja biss l-istess appartament u mhux tiddetermina b'mod definittiv id-dettalji kollha tal-qisien u x-xogħlijiet li kellhom isiru fih. F'dan ir-rigward, il-Qorti tirreferi għal prova dokumentali mressqa minn Demar[16] li turi li r-rikorrent innifsu kien qiegħed jissuġġerixxi bidliet fid-daqs ta' waħda mill-kmamar minn kif indikata fl-imsemmija pjanta;

Tqis madankollu, li x-xogħlijiet li minnhom jilmintaw ir-rikorrenti kienu diġa' saru sa dakinhar li ressqu t-talba għall-ħruġ tal-Mandat u għalhekk ladarba huwa minnu li l-ħaġa li r-rikorrent irid li jżomm li ma ssirx bil-ħruġ tal-Mandat tkun diġa' saret, ma jibqax lok biex it-talba tal-ħruġ tal-istess Mandat tintlaqa', għaliex l-iskop tat-twaqqif ikun inġab fix-xejn[17];

Tqis li r-rikorrenti ma fissru bl-ebda mod x'jixtiequ jżommu milli jsir bil-ħruġ tal-Mandat ladarba dak li sar ma jista' jingħata l-ebda provvediment dwaru f'dan il-waqt jew bil-provvediment tal-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, b'rabta ma' dan irid jingħad ukoll li huwa magħruf li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma tagħtix lok għal *specific performance*,

---

[16] Dok "DM7", f'paġġ. 36 – 7 tal-atti

[17] P.A. RCP **23.7.2001** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***James Pearsall et noe vs Maurice Żarb Adami et noe***

iżda għal rimedji oħrajn[18]. Wara kollox, il-Mandat ta' inibizzjoni ma jistax ħlief jirrigwarda obbligazzjoni *di non fare*[19];

Tqis ukoll li, kien ingħad f'każijiet oħrajn, ir-rabta ta' Mandat ta' Inibizzjoni m'għandhiex tintuża bħala arma ta' theddid jew ġegħil (*arm twisting*) lill-parti intimata li, jew tagħmel dak li tixtieq il-parti rikorrenti jew ma tagħmel xejn. B'dan il-mod, il-Mandat ma jibqax għodda li tħares il-jedd *prima facie* tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li żżomm lill-parti intimata milli tgawdi l-jeddijiet tagħha. Il-Qorti hija tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-liġi li l-Mandat ta' Inibizzjoni jinbidel f'arma bħal din;

Tqis li dawn iċ-ċirkostanzi kollha jimmilitaw sewwa kontra l-ħtieġa li jinħareġ il-Mandat mitlub, u minħabba f'hekk, il-Qorti tasal għall-fehma li ma jeżistux l-elementi mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat minnhom mitlub billi ma jeżistux l-elementi li trid il-liġi għall-ħruġ tiegħu;

Tħassar *contrario imperio* d-degriet tagħha tad-19 ta' Mejju, 2017, safejn laqgħet it-talba b'mod provviżorju; u

Tordna li, fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż ta' din il-proċedura jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

Mogħti kameralment illum, it-Tnejn id-19 ta' Ġunju, 2017.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

---

[18] Ara Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***
[19] P.A. **23.4.1958** fil-kawża fl-ismijiet ***Żerafa vs Buħaġiar*** (Kollez. Vol: **XLII.ii.983)**