MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum 30 ta' Awwissu, 2017

Mandat ta' Inibizzjoni Numru: 1196/17/1LM

Annalise Cassar née Gatt, *fund administrator*, bint Michael Gatt u Maria Concetta née Vella, imwielda Pietà fis-7 ta' Lulju 1990 u residenti Ħal Qormi (K.I. 0322790M)

vs.

1) **Joanne Elich, mart Adrian Elich, messaġġiera tal-Qorti, bint Paul Abela u Josephine née Farrugia, imwielda Pietà fl-20 t'Awwissu 1974 u residenti Imsida (K.I. 0441374M) u**
2) **Tania Lorraine Galea, mart Redent Galea, mara tad-dar, bint Paul Abela u Josephine née Farrugia, imwielda Pietà fit-28 t'April 1983 u residenti Għaxaq (K.I. 0245883M)**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tar-rikorrenti **Annalise Cassar** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"), li ġie ippreżentat fil-11 ta' Awwissu, 2017, li jgħid:

Illi l-esponenti għandha interess li jitħarsu l-jeddijiet tal-esponenti;

Illi l-esponenti, sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha, tixtieq iżżomm lill-intimati milli ibiegħu, jittrasferixxu jew b'xi mod ieħor jiddisponu minn jew jimponu xi piż jew obbligazzjoni reali jew personali fuq, bi kwalunkwe mod, jgħaddu t-tgawdija temporanja jew b'xort'oħra jiddisponu minn jew xort'oħra jinnegozjaw il-fond ossija l-appartament f'shell form, li se jkun jinstab fil-livell ta' taħt il-penthouse, li huwa internament immarkat bin-numru sitta (6), formanti parti minn blokk bl-isem Orchid Court, konsistenti f'semi basement garages, sitt (6) appartamenti, penthouse u żewġ (2) maisonettes, fi Triq il-Qattus, Għaxaq. L-imsemmi appartament huwa sitwat fuq in-naħa tal-lemin meta wieħed iħares lejn il-faċċata tal-blokk (ċjoè meta wieħed iħares lejn l-imsemmi blokk mit-triq) u jinsab sottopost u sovrapost għal proprjetà oħra tal-intimati jew l-aventi kawża tagħhom, u dan kif aħjar deskritt fil-konvenju ta' bejn il-partijiet datat l-ewwel ta' Lulju tas-sena elfejn u sittax (01.07.2016), liema konvenju ġie sussegwentament estiż permezz ta' skrittura datata ħmistax ta' Ġunju tas-sena elfejn u sbatax (15.06.2017).

Illi r-rikorrenti ħallset is-somma ta' erbatax-il elf u tliet mitt Euro (€14,300) bħala depożitu akkont tal-prezz. Kopji tal-konvenju u tal-estensjoni tal-istess qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati Dok A u Dok B rispettivament.[1]

Illi l-intimati vendituri ma dehrux fuq l-att finali tal-bejgħ tal-appartament de quo, liema bejgħ kellu jseħħ sal-14 ta' Lulju, 2017, u dan minkejja li ġew interpellati biex jagħmlu dan permezz ta' ittra uffiċjali ai termini tal-Artiklu 1357(2) tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta (vide l-ittra uffiċjali bin-numru tar-referenza 2450/2017, annessa bħala Dok Ċ[2]*). Illi minflok l-intimat rrispondew b'ittra uffiċjali oħra (Dok D*[3]*) fejn allegaw li kienet ir-rikorrenti li naqset milli tidher fuq il-kuntratt tal-bejgħ, allegazzjoni li hija kompletament invertiera stante li r-rikorrenti dejjem insistiet li*

[1] Rispettivament *a fol.* 6 sa 10 u *a fol.* 11.
[2] *A fol.* 12.
[3] *A fol.* 13.

trid takkwista l-appartament u di fatti ħadet il-passi kollha neċessarji sabiex il-kuntratt filfatt ikun jista' jiġi konkluż.

Illi għaldaqstant jidher bl-iżjed mod ċar illi l-intimati ma kellhom ebda raġuni li hi legalment jew fattwalment fondata sabiex ma jonorawx l-obbligi tagħhom naxxenti mill-konvenju surreferit.

Illi r-rikorrenti għaldaqstant kienet kostretta tipproċedi b'kawża kontra l-intimati għall-addivjeniment għall-kuntratt, liema kawża qed tiġi ppreżentata kontestwalment mal-mandat odjern.

Illi kif irritjenew il-Qrati tagħna f'każijiet simili, ix-xerrej prospettiv għandu dritt jikkawtela l-pożizzjoni tiegħu bil-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni u dan stante illi altrimenti huwa jiġi preġudkat irrimedjabbilment;

Illi ssir referenza għad-digriet mogħti minn dina l-Onorabbli Qorti nhar id-9 ta' Marzu, 2007 fl-atti tar-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni nru 225/2007/1 fl-ismijiet ***Valley Properties Limited v. Chianti Storm Limited****, fejn intqal hekk:*

> *"Tqis li l-Qorti hija soddisfatta li r-rikorrenti seħħilhom juru mad-daqqa t'għajn (prima facie) li huma għandhom il-jedd li dwaru talbu l-ħruġ tal-Mandat. Sakemm l-att tal-konvenju ma jitħassarx (bir-rieda tal-partijiet jew b'xi deċiżjoni li tista' tingħata), l-interess tar-rikorrenti dwar l-istess art milquta bih jibqa' fis-seħħ. Minbarra dan, il-ħlas akkont magħmul dakinhar li sar il-konvenju (għalkemm baqa' sallum ma għaddiex għand l-intimata bejjiegħa), m'huwiex sempliċi kappara li, fi kliem il-liġi, tagħti jedd lil kull parti li toħroġ mir-rabta tal-wegħda mogħtija lill-parti l-oħra ... jekk kemm-il darba l-intimata kellha tassew taljena jew tgħabbi l-art, il-ħsara li ġġarrab ir-rikorrenti (bħala x-xerrejja mwegħda) ma tkunx tista' tissewwa; Tqis, għalhekk, li minbarra l-element tal-jedd mad-daqqa t'għajn, ir-rikorrenti seħħilha turi lil din il-Qorti li hemm ukoll il-ħtieġa li l-Mandat jinħareġ".*

Illi di più, u minħabba in-natura urġenti tat-talbiet tar-rikorrenti, huwa opportun li dan il-mandat jintlaqa' proviżżorjament pendenti digriet finali.

Mal-mandat odjern qiegħed jiġi wkoll anness abbozz tan-nota ta' iskrizzjoni kif provdut f'Artiklu 874(2) tal-Kapitlu 12 tal-Liġijiet ta' Malta (vide Dok E[4]).

[4] *A fol.* 14 u 15.

Bl-ispejjeż u b'riserva ta’ produzzjoni ta’ provi ulterjuri.

Rat illi l-intimati ġew debitament notifikati bir-rikors fil-11 ta’ Awwissu, 2017.

Rat ir-Risposta tal-intimati **Joanne Elich u Tania Lorraine Galea** (minn issa ’l quddiem “l-intimati”) ippreżentata fl-14 ta’ Awwissu, 2017, fejn ġie eċċepit:

Illi t-talba tas-soċjetà rikorrenti għandha tiġi miċħuda stante u dan għas-segwenti raġunijiet:

It-talba hija vessatorja stante li l-intimati minn dejjem kienu disposti li jersqu għal kuntratt u hija r-rikorrenti li ma rieditx jew setgħatx tersaq għal kuntratt finali qabel it-terminu ta’ skadenza tal-istess konvenju.

***Il-fatti tal-każ huma dawn**:*

Il-partijiet waslu fi ftehim għal bejgħ ta’ art permezz ta’ konvenju tal-1 ta’ Lulju, 2016 li kellu terminu sat-30 ta’ Ġunju, 2017. It-terminu tal-konvenju ġie estiż bi qbil bejn il-kontendenti sal-14 ta’ Lulju, 2017 u dan wara ftehim tal-15 ta’ Ġunju, 2017. Ġara li fil-mori tal-istess konvenju hekk kif estiż, ir-rikorrenti kellha xi diffikultajiet u reġgħat tablet illi l-istess konvenju jiġi estiż. Iżda l-intimati ma aċċettawx u insistew illi l-kuntratt finali jiġi esegwit sat-terminu tal-14 ta’ Lulju, 2017.

Illi l-intimati qatt ma kellhom diffikultà jew opponew illi l-kuntratt isir fit-terminu patwit tal-14 ta’ Luju 2017.[5]

Illi għaldaqstant l-interpellazzjoni ġudizzjarja tar-rikorrenti lill-intimati kienet biss tentattiv sabiex jabbużaw minn proċess ġudizzjarju bl-isperanza illi jisfurżaw lill-intimati jagħmlu dak li ma kienx patwit bejn il-partijiet.

---

[5] Terminu illi skont l-aħħar skorta ta’ ġurisprudenza huwa terminu ta’ dekadenza. Vide **Winston Azzopardi vs. John Mary Vella** (Qorti tal-Appell, 6 ta’ Ottubru, 1999).

Tant illi l-intimati ġew infurmati illi l-kuntratt kien ser isir il-Ġimgħa 21 ta' Lulju, 2017, u ċjoè wara it-terminu ta' skadenza tal-istess konvenju.

Illi fl-umli fehma tal-esponenti, din il-Qorti għandha ssaqsi lir-rikorrenti jekk kienux disposti u lesti li jagħmlu l-kuntratt skont il-konvenju u ċjoè sal-14 ta' Lulju, 2017.

Illi ċertament il-provvedimenti tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huwa intiż sabiex il-parti li trid tesegwixxi dak patwit fil-konvenju, jisfurza **-** *tramite proċess ġudizzjarju - lill-parti l-oħra sabiex tonora dak patwit minnha fil-konvenju.*

Illi l-iskop wara il-preżentata tal-ittra uffiċjali huwa sabiex il-parti li ma tkunx trid tonora dak patwit minnha titqiegħed in mora.[6]

Illi f' dan il-każ il-posizzjoni legali qegħda tinqaleb ta' taħt fuq u ċjoè dik il-parti li ma riedetx tonora dak patwit qegħda tqiegħed lill-parti li riedet tonora dak patwit in mora!

Illi huwa għaldaqstant ċar illi r-rikorrenti m'għandha l-ebda dritt x'tissalvagwardja stante li kienet hi stess li ma kienetx f'posizzjoni li tersaq għall-kuntratt finali.[7]

L-artikolu 873 tal-Kap 12 jsemmi li l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għal persuna li qed titlob l-mandat. Il-mandat irid:

- *Ikun meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrenti u*
- *Li dak ir-rikorrenti prima facie jidher li għandu dawk il-jeddijiet.*

Illi l-iskop tal-proċedura odjerna hija li l-Qorti twaqqaf xi ħaġa milli ssir li tista' toħloq preġudizzju għad-dritt tar-rikorrent. Iżda l-ewwel ħaġa li jrid jiġi stabbilit huwa xi drittijiet għandha ir-rikorrenti f'dan il-każ, anke jekk fuq bażi ta' prima facie.

---

[6] *Ara* ***Joseph Cassar noe. vs. Miriam Cavallo et*** *(P.A., Ċitazzjoni 1742/1995 deċiza 02.04.2004).*
[7] *Ara f'dan is-sens* ***Maria Bianchi et vs. JMA Developments Limited*** *(Citazzjoni 210/1997, P.A., 28 ta' Marzu, 2003).*

Illi l-element tad-dritt rikjest sabiex jiġi spedit Mandat ta' Inibizzjoni huwa deskritt hekk[8]*:*

(a) Illi jkun jidher "prima facie" li min jitlob il-ħruġ tal-mandat għandu d-dritt li jimpedixxi li ssir xi ħaġa li biha jista' jirrekalu ħsara jew molestja;

(b) Id-dritt huwa neċessarju biex jiġi konservat id-dritt tar-rikorrenti, u mhux sempliċiment biex jiġu evitati danni, li jistgħu dejjem jiġu kwantifikati u rimedjati b'azzjoni ad hoc.[9]

Dawn il-kondizzjonijiet huma kumulattivi.[10]

Kif qalet l-Qorti fir-rikors ***Angelo Xuereb et noe vs. Marin Hili et noe (rik nru 3135/94)****: għandha tingħata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jiġi inibit, jekk ma jiġix inibit, jista' jkun ta' preġudizzju fis-sens li mhux biss jikkawża ħsara però li jikkawża ħsara li m'hemm alternattiva għalih almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata…".*

Illi fid-digriet tagħha tal-25 ta' Jannar 2005 fl-ismijiet ***Charles Mugliett vs. Saviour Bonnici per JRM Prim Awla:*** *Il-mandat ta' inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali. 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.*[11]

Illi għalhekk, l-intimati umilment jissottomettu illi mhux biss li r-rikorrenti m' għandha l-ebda dritt x'tikkawtela, iżda ċertament illi l-ebda preġudizzju irrimedjabbli m'hu ser jiġi ikkaġunat stante li r-rikorrenti dejjem jekk għandha xi dritt, tista' tressaq talba għad-danni fil-konfront tal-intimati u dan skont dak patwit fl-istess artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[8] **Giacomo Galea vs. Pio Bezzina** (A.C., 5 ta' Awwissu 1954) u **Id-Direttur tal-Kuntratti et vs. George Xuereb** (K.G.V., 14 ta' Gunju 1995).

[9] **Angelo Xuereb nomine vs. Marin Hili** (K. (N.A.) 22 ta' Settembru 1995) u **Freeport Terminal p.l.c. vs. Union Haddiema Maghqudin** (P.A., (RCP) 2 ta' Frar 1999).

[10] **Malta Union of Bank Employees vs. Bank of Valletta p.l.c.** (P.A., 1949/2013, deċiza 27.01.2014).

[11] Ara ukoll **Malta Union of Bank Employees vs. Bank of Valletta p.l.c.** (supra): Illi minn dan jidher li l-proċedura bil-mandat ta' inibizzjoni hija waħda ta' natura eċċezzjonali u l-Qorti fil-konsiderazzjoni tal-istess għandha tiddeċiedi mhux il-mertu tal-kwistjoni, iżda biss fuq bażi ta' *prima facie* u dan stabbilit b'mod oġġettiv; li l-intimat ikun qed jagħmel atti li qed jikkawżaw ħsara lir-rikorrenti, u jekk ma jinħariġx tali mandat id-drittijiet tar-rikorrenti jiġu irrimedjabbilment preġudikati (**Antonio Ruggier vs. Milica Micovic** (P.A. (RCP) – 10 ta' Ġunju, 2008).

Illi għalhekk it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda.

Rat id-digriet tagħha tad-11 ta' Awwissu, 2017 fejn ai termini tal-artikolu 875(2) tal-Kap. 12 laqgħet it-talba provviżorjament, b'dan li irriżervat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-Mandat.

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet.

Semgħet fl-udjenza tat-18 ta' Awwissu, 2017 it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet, f'liema udjenza ir-rikors tħalla għal provvediment kamerali li qed jingħata llum.

Rat l-artikoli rilevanti tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta relattivi għal mandati ta' inibizzjoni, u partikolarment l-artikoli 831, 873, 874, 875 u 876A.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Permezz ta' konvenju datat l-1 ta' Lulju, 2016, il-vendituri, l-intimati odjerni, obbligaw ruħhom li jbiegħu lill-kumpratriċi, ir-rikorrenti odjerna, li aċċettat

u obbligat ruħha li tixtri appartament f'*shell form* immarkat numru 6, f'Orchid Court, fi Triq il-Qattus, Ħal Għaxaq. Dan il-konvenju kien validu għall-perjodu ta' sena. Permezz ta' skrittura datata 15 ta' Ġunju, 2017 l-partijiet estendew il-validità tal-imsemmi konvenju sal-14 ta' Lulju, 2017. Il-konvenju kien ġie estiż fuq talba tan-Nutar Dorianne Arapa, in-nutar tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti tallega li "l-intimati vendituri ma dehrux fuq l-att finali tal-bejgħ tal-appartament *de quo*, liema bejgħ kellu jseħħ sal-14 ta' Lulju, 2017 minkejja li ġew interpellati biex jagħmlu dan permezz ta' ittra uffiċjali ai termini tal-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16." Ir-rikorrenti interpellat lill-intimati bl-ittra uffiċjali numru 2450/2017 ippreżentata fil-11 ta' Lulju, 2017 li ġiet notifikata lill-intimata Joanne Elich fit-13 ta' Lulju, 2017 u lill-intimata Tania Lorraine Galea fit-13 ta' Lulju, 2017.[12] Min-naħa tagħhom l-intimati jikkontendu illi fil-mori tal-konvenju hekk kif estiż, in-nutar tar-rikorrenti kellha xi diffikultajiet biex il-kuntratt finali jsir qabel jiskadi l-konvenju kif estiż u talbet illi l-imsemmi konvenju jiġi estiż għat-tieni darba, iżda l-intimati ma aċċettawx u insistew li l-kuntratt finali ta' bejgħ isir sal-14 ta' Lulju, 2017. L-intimati jsostnu illi huma qatt ma kellhom diffikultà biex jersqu għall-kuntratt sal-14 ta' Lulju, 2017. F'dawn il-proċeduri r-rikorrenti qiegħda titlob li l-intimati jiġu inibiti milli jittrasferixxu bi kwalunkwe mod l-appartament inkwistjoni pendenti l-kawża fil-mertu. L-intimati jallegaw li f'dawn il-proċeduri qiegħed jinqaleb kollox ta' taħt fuq għax il-parti li ma

[12] *A fol.* 12.

kinitx f’pożizzjoni li taddivjeni għall-kuntratt fit-terminu tal-konvenju qiegħda tqiegħed f’mora lill-parti l-oħra li ma kellhiex diffikultà u li ma opponietx illi l-kuntratt isir fit-terminu miftiehem. Għaldaqstant l-intimati jsostnu li r-rikorrenti m’għandha l-ebda dritt x’tissalvagwardja għax kienet hija u mhux huma li ma kinitx f’pożizzjoni li tersaq għall-kuntratt finali. L-intimati jgħidu wkoll li *se mai* r-rikorrenti tista’ dejjem tirreklama d-danni allegatament subiti u għaldaqstant lanqas ma jeżisti l-element tal-irrimedjabilità.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Ir-rikorrenti **Annalise Cassar** fix-xhieda tagħha tgħid illi inizjalment il-konvenju kien jiskadi fl-1 ta’ Lulju, 2017. Meta kienet riesqa d-data tal-iskadenza tal-konvenju, ir-rikorrenti u r-raġel tagħha kienu kellmu lin-nutar tagħhom Dr Dorianne Arapa li qaltilhom biex jestendu l-konvenju bi ħmistax-il ġurnata għax kienet għadha ma lestietx ir-riċerki kollha. Fil-15 ta’ Ġunju, 2017 il-partijiet estendew il-konvenju sal-14 ta’ Lulju, 2017. Annalise Cassar tgħid li l-appuntament li tatha n-nutar għall-iffirmar tal-kuntratt finali kien għat-22 ta’ Lulju, 2017 il-Legal Office tal-BOV, meta allura kien ikun skada l-konvenju. In-Nutar Arapa kienet għalhekk qalet lir-rikorrenti u lil żewġha biex imorru għand avukat biex jippreżentaw ittra uffiċjali sabiex jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom. Ir-rikorrenti tgħid li l-BOV iffissa l-appuntament tat-22 ta’ Lulju, 2017 qabel ma skada l-konvenju fl-14 ta’

Lulju, 2017. Ir-rikorrenti mistoqsija kemm-il darba anki mill-Qorti jekk kinitx għamlet talba għal estensjoni oħra tal-konvenju għal wara l-14 ta’ Lulju, 2017, bdiet tekwivoka dwar jekk in-Nutar Arapa kinitx effettivament għamlet talba għal estensjoni oħra. Ir-rikorrenti tgħid li hija kienet ippreżentat l-ittra uffiċjali għax riedet li jersqu għall-kuntratt u mhux li jestendu. Ir-rikorrenti tgħid ukoll illi s-*sanction letter* tal-bank kienet ilha li ħarġet minn Mejju, 2017.

In kontroeżami Annalise Cassar tammetti illi hija ma kinitx tat lill-intimati appuntament għall-iffirmar tal-kuntratt sal-14 ta’ Lulju, 2017, tant hu hekk l-appuntament li kellhom mal-bank kien għat-22 ta’ Lulju, 2017 u l-appuntament li kellhom għall-ewwel kien għal data li tmur aktar fil-bogħod. Sussegwentement ir-rikorrenti bi tweġiba għal domanda tal-avukat difensur tal-intimati jekk l-intimati kinux qalulhom li ma kinux intenzjonati li jerġgħu jġedduh il-konvenju, hija tgħid “imma ma għandhomx raġuni għalfejn ma jġeddux il-konvenju.” Għad-domanda tal-avukat difensur tal-intimati jekk kinux talbu *extension* tal-konvenju meta indunaw li mhux se jleħqu sal-14 ta’ Lulju, 2017 u l-intimati qalulhom “aħna nagħmlu l-kuntratt irridu u mhux inġeddu”, għal dan ir-rikorrenti wieġbet “jekk in-nutar qaltilkom hekk.”

Il-Qorti tiddeplora l-fatt illi r-rikorrenti flok ma wieġbet b’mod ċar għad-domandi li sarulha meta kienet qed tixhed bil-ġurament, qagħdet tekwivoka u taħrab milli twieġeb jew tkun selettiva fit-tweġibiet tagħha.

Min-naħa tagħha l-intimata **Tania Lorraine Galea**, tgħid illi xi ħmistax qabel ma kellu jiskadi l-konvenju fl-1 ta' Lulju, 2017, in-nutar tar-rikorrenti kienet ċemplet lir-raġel tagħha u infurmatu li r-rikorrenti xtaqet testendi l-konvenju minħabba li kienet inqalgħet problema dwar il-bidla fil-kunjom tagħha peress li kienet se tiżżewweġ u għalhekk ma setax isir il-kuntratt. L-intimati kienu aċċettaw li ssir l-estensjoni u n-Nutar Arapa kienet qalet lir-raġel ta' Tania Lorraine Galea li l-kuntratt żgur kien ser ikun lest sal-14 ta' Lulju, 2017. Tania Lorraine Galea tgħid illi fit-3 ta' Lulju, 2017 in-Nutar Arapa qaltilha li l-kuntratt ma kienx ser jilħaq jiġi iffirmat sal-14 ta' Lulju, 2017 għax il-karti kienet għadha qed taħdem fuqhom u l-intimata Galea weġbitha illi ma kinux ser jerġgħu jġedduh il-konvenju. L-intimata Galea tgħid ukoll illi sal-14 ta' Lulju, 2017 ma kellhom ebda data għall-iffirmar tal-kuntratt. L-intimata Galea tgħid illi fit-18 ta' Lulju, 2017 ir-raġel tar-rikorrenti ċempel lir-raġel tagħha u tah id-data tat-28 ta' Lulju, 2017, imma f'dik id-data l-intimata l-oħra Joanne Elich kienet ser tkun imsiefra. Ir-raġel tar-rikorrenti reġa' ċempel lir-raġel tagħha dakinhar stess fit-18 ta' Lulju, 2017 u qallu li l-kuntratt kien ser isir fil-21 ta' Lulju, 2017 fis-2.00p.m.

Illi kwantu fejn hemm nuqqas ta' qbil bejn il-kontendenti dwar il-fatti, il-Qorti tqis il-verżjoni tal-intimata Tania Lorraine Galea bħala kredibbli u li tista' torbot fuqha stante li r-rikorrenti kienet selettiva u ekwivokat fix-xhieda tagħha. Jirriżulta ċar mill-kontroeżami li sar lir-rikorrenti, illi hija ma kinitx talbet lill-intimati biex jersqu għall-kuntratt finali sal-14 ta' Lulju, 2017 u għal xi raġuni ma kinitx f'pożizzjoni li tagħmel dan. Jirriżulta wkoll li l-

appuntamenti li r-rikorrenti kienet tat lill-intimati għall-iffirmar tal-kuntratt kienu wara l-14 ta' Lulju, 2017, l-ewwel appuntament kien fit-28 ta' Lulju, 2017 u mbagħad dan ġie antiċipat għat-22 ta' Lulju, 2017 skont ir-rikorrenti u għall-21 ta' Lulju, 2017 skont l-intimata Tania Lorraine Galea. Jirriżulta wkoll li n-Nutar Arapa qalet lir-rikorrenti li jista' jkun hemm problema biex jiġi ffirmat il-kuntratt wara l-14 ta' Lulju, 2017 u li ma rnexxilhiex taqbad mal-intimati biex tiffissa data, imma l-imsemmija nutar ftit qabel ma kien ser jiskadi l-konvenju kien irnexxielha tikkuntattja lill-intimata Galea biex tipprova ġġedded il-konvenju u din qaltilha li ma kinitx disposta li terġa' ġġeddu, ħaġa li kellha kull dritt li tagħmel. Ir-rikorrenti tgħid ukoll li kien kollox lest biex jsir il-kuntratt għax is-*sanction letter* għas-self mill-bank[13] kienet ilha li ħarġet minn Mejju. Iżda għal xi raġuni n-nutar tar-rikorrenti ħadet l-inkartament il-bank fl-10 ta' Lulju, 2017, erbat ijiem qabel ma kellu jiskadi l-konvenju u għalhekk kien impossibbli li l-kuntratt jiġi iffirmat sal-14 ta' Lulju, 2017.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali</u>

Fi proċedura sommarja il-Qorti mhux ser tiddeċiedi dwar il-mertu imma dwar jekk jeżistux ir-rekwiżiti kollha meħtieġa mil-liġi għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni. Jekk jiġu sodisfatti dawn ir-rekwiżiti, l-intimati jiġu inibiti milli

[13] Il-konvenju kien soġġett għall-kundizzjoni li r-rikorrenti tikseb self mill-bank.

jittrasferixxu l-appartament inkwistjoni *pendente lite* sakemm tiġi deċiża l-kawża dwar il-mertu.

Illi r-rikors odjern qiegħed jintalab abbażi tal-artikoli 873 u 874 tal-Kap. 12. L-artikolu 873 tal-Kap. 12 jistabbilixxi r-rekwiżiti ġenerali għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, u l-iskop ta' mandat ta' din ix-xorta huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

Illi skont l-artikolu 873(2) tal-Kap. 12:

> "873. (2) Il-qorti m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent *prima facie* jidher li għandu dawk il-jeddijiet."

Illi jirriżultaw minn dan l-artikolu tliet presupposti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni:

(1) Ikun sejjer isir xi att li jista' jkun ta' preġudizzju ta' xi jedd tar-rikorrent. Il-periklu jkun għall-jedd tar-rikorrent fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, l-hekk imsejjaħ *periculum in mora;*[14]

---

[14] Ara f'dan is-sens **Sonia Grech *proprio et nomine vs.* Stephanie Manfré**, Q.A.,14.07.1988, Kollez. Vol. LXXII.ii.290 u **40, Main Street Catering Establishment Limited *vs.* L-Awtorità tal-Ippjanar**, P.A., 02.11.2010.

(2) Iż-żamma tal-imsemmi att tkun meħtieġa biex jiġi mħares dan il-jedd. Tenut kont tal-fatt illi s-subinċiż (2) huwa marbut mas-subinċiż (1) tal-artikolu 873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-grad ta' preġudizzju. Rikonoxxut il-jedd *prima facie* tar-rikorrent, l-grad ta' preġudizzju rikjest bħala bażi għall-akkordar ta' ħruġ ta' mandat, hu preġudizzju "li ma jkun jista' jiġi irrimedjat". Irid jingħad ukoll jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat.

Illi apparti dan, ħsara jew preġudizzju ma titqiesx bħala irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju ċjoè telf ta' qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara *et vs.* Carmelo Barbara *et***[15]:

> "Tqis illi huwa wkoll miżmum li l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma jingħatax ġeneralment fejn il-pretensjoni ta' min jitolbu tkun waħda li tirreferi għal kumpens kwantifikabbli u ħlas ta' danni meta dan jista' jitħares b'rimedju proċedurali kawtelatorju ieħor skont il-liġi.";

Il-Qorti m'għandhiex toħroġ mandat bhal dak jekk ma tkunx soddisfatta li l-imsemmi mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u ċjoè dannu irrimedjabbli li jinneċċesita rimedju adegwabbli. F'sentenzi oħra l-Qrati tagħna jkomplu jelaboraw fuq dak li jfisser dannu rimedjabbli u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-proċeduri fl-ismijiet **Angelo Xuereb *et noe vs.* Marin Hili *et noe*** tispjega:

[15] P.A., 13.05.2014.

> "… il-frażi 'tkun ta' ħsara' (fl-Art. 873(1) tal-Kap. 12) għandha tingħata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jiġi inibit, jekk ma jiġix inibit, jista' jkun ta' preġudizzju fis-sens li mhux biss jikkawza ħsara però li jikkawża ħsara li m'hemmx alternattiva għaliha almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata …".[16]

(3) Ikun jidher *prima facie* li r-rikorrent għandu dak il-jedd. Il-liġi tħares il-jedd *prima facie* bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Irid għalhekk, ikun jedd, anke jekk *prima facie*, biex jimmerita ħarsien. Mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib.[17] Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, l-Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech *pro et noe vs.* Stephanie Manfré**[18] sostniet is-segwenti:

> "... huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant, jew il-jeddijiet jidhru *prima facie*, mal-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat."

Mhux il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-Mandat tara jekk il-jedd pretiż hux suxxettibbli għal suċċess fl-azzjoni fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż *prima facie* jikkwalifikax bħala tali għall-finijet oġġettivi tal-liġi.

Illi kulma hu meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, li jkun hemm *fumus boni iuris*. Huwa loġiku li billi l-mandat ta' inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min

[16] P.A., 22.09.1995. Ara wkoll **Perit John Gambina *vs.* Fithome Limited,** P.A., 28.01.2005.
[17] Qorti tal-Kummerċ, 26.05.1995, **Cassar Pullicino *noe vs.* Caruana Curran *noe et*** (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387).
[18] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

għandu raġun, il-mandat jinħareġ favur dak li "jidher", fi kliem l-istess liġi, mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun. Jiġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretenzjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibbiltà, u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretensjoni jkollha probbabilità kbira li tintlaqa' fil-mertu. Dan hu konformi maċ-ċirkostanza li proċedura ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar il-jedd. Dan billi fil-proċess dwar il-mertu, l-iskop hu li jiġi aċċertat x'inhu d-dritt fil-każ konkret, filwaqt li l-iskop tal-proċess għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni għandu biss il-funzjoni strumentali li jikkawtela pretensjoni ta' dritt, anke jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hix tabilħaqq fondata fid-dritt jew le.

Mal-imsemmija tliet elementi espliċitament imsemmija mil-liġi, jistgħu jiżdiedu oħrajn, bosta minnhom elaborati mill-ġurisprudenza:

(4) Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali. Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Mugliett *vs.* Saviour Bonnici**:

> "il-ħarsien li l-liġi qegħda timmira għalih bi proċediment bħal dak tal-lum huwa li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent 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 ntlaqax ikun ifsser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għemil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu filwaqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat."[19];

(5) "Ir-rabta ta' Mandat ta' Inibizzjoni m'għandhiex tintuża bħala arma ta' theddid jew ġegħiel *(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 lil parti intimata milli tgawdi l-jeddijiet tagħha. Il-Qorti hi tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-liġi li l-Mandat ta' Inibizzjoni jinbidel f'arma bħal din."[20]

(6) Ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Għalhekk jekk xi wieħed mill-imsemmija rekwiżiti ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.[21]

Ikkunsidrat:

Illi l-Qorti issa sejra tqis kif dawn il-prinċipji legali elaborati fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, għandhom jiġu applikati għall-fattispecji odjerni kif jirriżultaw mad-daqqa t'għajn mill-provi ippreżentati mill-partijiet.

---

[19] P.A., 25.01.2005.
[20] Ara sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr John Gauci *vs.* Direttur tal-Kuntratti**, P.A., 18.07.2008.
[21] **Marica Cassar *et vs.* Del Sol Properties Limited,** P.A., 27.12.16.

Kwantu għall-ewwel element rikjest mil-liġi sabiex ikun jista' jinħareġ mandat ta' inibizzjoni, dak li jkun sejjer isir xi att li jista' jkun ta' preġudizzju għal xi jedd tar-rikorrenti, l-element tal-preġudizzju f'dan il-każ huwa ovvju u jirriżulta mill-fatt li jekk ma jinħariġx il-Mandat, il-proprjetà tista' tinbiegħ lil terzi u fl-eventwalità li r-rikorrenti tingħata raġun fil-kawża dwar il-mertu, hija ma tkunx tista' tesegwixxi s-sentenza b'mod speċifiku billi ġġiegħel lill-intimati jaddivjenu għall-kuntratt finali. L-ebda aġġudikazzjoni ta' danni ma tista' tagħmel tajjeb għall-preġudizzju li r-rikorrenti tista' ssofri jekk ma tkunx tista' teżegwixxi b'mod speċifiku sentenza li tingħata favur tagħha. Madankollu l-element tal-preġudizzju huwa marbut ħaġa waħda mal-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, fis-sens illi l-preġudizzju jrid ikun għal xi jedd tar-rikorrenti u mhux minħabba sempliċi diffikultà, disaġju, tħassib jew sempliċi konġettura. Ir-rikorrenti issostni li ladarba fil-11 ta' Lulju, 2017 intavolat l-ittra uffiċjali *ai termini* tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16, li ġiet notifikata fit-13 ta' Lulju, 2017 lill-intimata Joanne Elich u fl-14 ta' Lulju, 2017 lill-intimata Tania Lorraine Galea, b'daqshekk għandha xi jedd x'tikkawtela bil-Mandat.

L-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 jgħid illi:

> "(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba

> b’rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.”

Illi kontestwalment ma’ dan ir-Rikors, ir-rikorrenti fil-11 ta’ Awwissu, 2017, ippreżentat il-kawża fil-mertu, u għalhekk fit-terminu ta’ tletin ġurnata minn meta ġiet notifikata l-ittra uffiċjali fl-14 ta’ Lulju, 2017. Imma jibqa’ l-fatt li r-rikorrenti fix-xhieda tagħha tammetti mhux biss li la hi u lanqas in-nutara tagħha ma kienu taw appuntament lill-intimati għall-iffirmar tal-kuntratt sal-14 ta’ Lulju, 2017 kif kien jitlob il-konvenju, imma l-ewwel appuntament li taw lill-intimati kien fit-28 ta’ Lulju, 2017, imbagħad dan l-appuntament ġie imressaq ’il quddiem għall-21 jew għat-22 ta’ Lulju, 2017. Biex ir-rikorrenti jkollha jedd x’tikkawtela *ai termini* kemm tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 u kemm tal-artikolu 873 u 874 tal-Kap. 12, ir-rikorrenti stess kellha tkun f’pożizzjoni li taddivjeni għall-kuntratt finali sal-14 ta’ Lulju, 2017 u mhux għax kienet fid-diffikultà li tagħmel dan, ħolqot *messa in scena* permezz tal-proċedura tal-ittra uffiċjali *ai termini* tal-artikoli 1357 tal-Kap. 16 qiesu kienu l-intimati li kellhom id-diffikultà li jersqu għall-kuntratt finali sal-14 ta’ Lulju, 2017 u mhux hi.

Tqis illi l-proċedura tal-ittra uffiċjali mhijiex intiża biex ix-xerrejja tikseb estensjoni ulterjuri tal-konvenju meta l-bejjiegħa ma jkunux iridu jestendu il-konvenju, kienet x’kienet ir-raġuni għal dan ir-rifjut tagħhom. Il-proċedura ikkontemplata fl-artikolu 1357 tal-Kap. 16 hija maħsuba sabiex il-bejjiegħa prospettivi jiġu interpellati sabiex jersqu għall-kuntratt finali meta jkunu qegħdin jirrifjutaw li jersqu għall-kuntratt finali sad-data tal-iskadenza tal-

konvenju. Mill-provi in atti, anki fuq ammissjoni tar-rikorrenti stess, jirriżulta li l-intimati ma kinux irrifjutaw li jidħlu għall-kuntratt finali entro d-data tal-14 ta' Lulju, 2017. L-istess rikorrenti ammettiet li ma kienx ġie iffissat appuntament mal-intimati għall-iffirmar tal-kuntratt entro l-perjodu ta' sena u ġimagħtejn li kien ilu jeżisti l-konvenju kif estiż. Anzi jirriżulta mill-provi tar-rikorrenti stess li kienet hija li talbet l-ewwel estensjoni u ittentat ulterjorment ftit qabel l-għeluq tat-tieni data, li titlob estensjoni oħra tramite n-nutar tagħha. Meta n-nutar indunat li din it-tieni estensjoni ma kinitx ser tingħata mill-intimati u evidentement ma kienx possibbli li jsir il-kuntratt fi żmien erbat ijiem li kien għad fadal sakemm jiskadi l-konvenju, issuġġerit lir-rikorrenti tkellem avukat biex jippreżenta ittra uffiċjali. Ir-rikorrenti ammettiet bi kliemha stess li għar-raġunijiet tan-nutar jew tagħha stess, ta' min eżattament tiddeċiedi semmai il-Qorti li se tidħol fil-mertu proprju tal-każ, hi bħala xerrejja ma kinitx f'pożizzjoni tersaq għall-kuntratt sal-14 ta' Lulju, 2017 u għalhekk intalbet estensjoni. Kien ovvju li ser jiġri dan meta l-inkartament u r-riċerki tar-rikorrenti ġew ippreżentati min-Nutar Arapa fl-uffiċċju legali tal-bank erbat ijiem qabel skada l-konvenju, u dan biex tingħata biss sembjanza li l-kuntratt seta' effettivament isir sad-data miftiehma. L-eqreb appuntatment li ta l-bank għall-iffirmar tal-kuntratt kien wara id-data tal-iskadenza tal-konvenju. Ma ġiet ippreżentata lanqas l-iċken prova *prima facie* li r-rikorrenti setgħet tiffirma l-kuntratt qabel jiskadi l-konvenju u li l-bejjiegħa prospettivi kienu qegħdin jirrifjutaw li jagħmlu dan qabel l-14 ta' Lulju, 2017. Il-provi kollha juru *prima facie* li kienet ir-rikorrenti li kienet fid-diffikultà, kienet x'kienet ir-raġuni u kien jew ma

kienx tort tagħha jew tan-nutar tagħha. Mill-provi ġie stabbilit li r-rikorrenti ma setgħetx tersaq għall-kuntratt qabel ma jiskadi l-konvenju u dan mingħajr l-iċken dubju ma kienx tort tal-intimati, il-bejjiegħa prospettivi, li kellhom kull dritt li jirrifjutaw li jaċċettaw it-tieni estensjoni tal-konvenju, kienet x'kienet ir-raġuni għal dan ir-rifjut tagħhom.

Tqis illi kif jirriżulta mal-ewwel daqqa t'għajn, dan l-aġir tar-rikorrenti hu abbuż tal-proċedura kontemplata bl-artikolu 1357 tal-Kap. 16 u għaldaqstant ma jistax jingħad li r-rekwiżit ta' dritt *prima facie* ġie ippruvat. Teżisti biss diffikultà tar-rikorrenti li sabet ruħha f'sitwazzjoni fejn ma setgħetx tersaq għall-kuntratt finali qabel jiskadi l-konvenju kif imġedded, il-konvenju kien se jiskadi għax ma reġax ġie mġedded mill-intimati, u r-rikorrenti ippretendiet li jinħareġ il-Mandat abbażi ta' din id-diffikultà jew diżaġju li ċertament ma jissarrafux fil-jedd *prima facie* rikjest għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

Tqis għalhekk li r-rikorrenti m'għandha l-ebda jedd li jista' jiġi preġudikat jekk ma jinħariġx il-Mandat. Illi konsegwentement ġaladarba l-Qorti qed tasal għall-konklużjoni li r-rikorrenti m'għandhiex *prima facie* jedd x'tikkawtela, mhuwiex meħtieġ li jiġi mistħarreġ jekk l-elementi l-oħrajn rikjesti għall-ħruġ tal-Mandat kinux jissussistu f'dan il-każ jew le, 'il għaliex ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi u jekk xi wieħed mir-

rekwiżiti msemmija ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.[22]

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, din il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi dan ir-Rikors billi tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat ta’ Inibizzjoni kontra l-intimati kif mitlub fir-Rikors.

Tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-11 ta’ Awwissu, 2017 sa fejn it-talba kienet ġiet milqugħa provviżorjament.

L-ispejjeż ta’ din il-proċedura għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

Mogħti kameralment fit-30 ta’ Awwissu, 2017.

[22] **Charles Mugliett vs. Saviour Bonnici**, P.A., 25.01.2005.