MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum 29 ta' Novembru, 2017

Mandat ta' Inibizzjoni Numru: 1483/2017/1LM

Sandra Rainieri (K.I. Taljana Nru AT 5936323)

vs.

Mohib *sive* Michael Abouzidan (K.I. Nru 347204L)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors li ġie ppreżentat fit-12 ta' Ottubru, 2017 mir-rikorrenti **Sandra Rainieri** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"), li jgħid:

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

Illi l-esponenti, sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha, tixtieq iżomm l-intimat milli jbiegħ, jittrasferixxi jew b'kull mod ieħor jiddisponi jew jimponi xi piż jew obbligazzjoni reali jew personali fuq, jew bi kwalunkwe mod jgħaddi t-tgawdija temporanja jew xort' oħra jinnegozja l-appartament, internament markat bin-numru 3 u li jinsab fit-third floor level, formanti parti minn blokk bini li ġie żviluppat fuq is-sit oriġinarjament okkupat mill-fond bin-numri uffiċjali 48 u 50 fi Fleet Street, il-Gżira, bħala liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu u kif soġġett għal u jgawdi minn dawk is-servitujiet kollha naxxenti mill-posizzjoni tiegħu fil-blokk, inkluż ukoll parti indiviża pro rata minn dawk il-partijiet tal-blokk intenzjonati għall-użu komuni mill-proprjetajiet jew okkupanti tal-fondi formanti parti mill-istess blokk;

Illi l-intimat Mohib sive Michael Abouzidan daħal f'konvenju datat 15 ta' Ottubru 2015, kif sussegwentement emendat u mġedded fil-15 ta' Diċembru, 2016, emendat ulterjorment fis-7 ta' April, 2017 u mġedded fl-20 ta' Ġunju, 2017, fejn l-istess intimat kien intrabat li jbiegħ u jittrasferixxi favur ir-rikorrenti, li da parti tagħha intrabtet li tixtri u takkwista, l-appartament aktar 'il fuq deskritt. Kopji tal-erba' skritturi appena msemmija qed jiġu hawn annessi u jinsabu immarkati bl-ittri 'A', 'B', 'C' u 'D' rispettivament[1];

Illi l-intimat naqas milli jidher għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali relattiv għal konvenju aktar 'il fuq imsemmi u għalhekk ir-rikorrenti kellha qabel xejn tintimah permezz ta' ittra uffiċjali datata 14 ta' Settembru, 2017 (Kopja ta' liema hija hawn eżebita u immarkata bl-ittra 'E'[2]) sabiex jersaq għall-kuntratt finali u kontestwalment ma' dan il-mandat ipproċediet kontrih permezz ta' rikors ġuramentat (li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bl-ittra 'F'[3]) sabiex tottjeni favur tagħha t-trasferiment tal-appartament;

Illi għalhekk ir-rikorrenti trid taċċerta ruħha li meta hija tottjeni s-sentenza tagħha għat-trasferiment tal-appartament fuq isimha, l-intimat ma jkunx ġjà b'xi mod ittrasferixxa dan il-fond favur terzi jew għabba l-istess fond b'xi piż

---

[1] *A fol.* rispettivament 3 sa 15, 16 sa 19, 20 sa 21 u 22 sa 23.
[2] *A fol.* 24*,* notifikata fit-23.09.2017, *a fol.* 25.
[3] *A fol.* 26 sa 30.

għad-dannu tar-rikorrenti, u għalhekk sabiex l-appartament ikun jista' effettivament jiġi trasferit favur tagħha kif imwiegħed.

Rat id-digriet tagħha tat-12 ta' Ottubru, 2017 fejn laqgħet ir-Rikors provvizorjament u rriżervat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri u dan *ai termini* tal-artikolu 875(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat illi l-intimat Mohib *sive* Michael Abouzidan ta ruħu b'notifikat bir-Rikors fit-13 ta' Novembru, 2017.

Rat illi r-Rikors ġie notifikat ukoll lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku fit-12 ta' Ottubru, 2017.

Rat ir-Risposta tal-intimat **Mohib *sive* Michael Abouzidan** (minn issa 'l quddiem "l-intimat"), ippreżentata fil-15 ta' Novembru 2017, fejn ġie eċċepit:

1. L-UNIKA KAWŻALI TA' SANDRA RAINIERI

IL-MANDAT INĦAREĠ GĦALIEX SKONT SANDRA RAINIERI L-ESPONENTI MA RIEDX JERSAQ GĦALL-IFFIRMAR TAL-ATT DEFINITTIV TA' BEJGĦ, ĦAĠA LI HIJA TOTALMENT INVERITJIERA

1.1. Ir-rikorrenti Sandra Rainieri qiegħdha titlob lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex tinibixxi lill-esponenti milli jittrasferixxi l-proprjetà deskritta fil-mandat peress li, skont hi, l-esponenti naqas milli jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att definittiv ta' bejgħ mal-għeluq tal-konvenju ffirmat bejn il-kontendenti fil-15 ta' Ottubru, 2015, kif sussegwentement estiż.

1.2. <u>Dina hija l-unika kawżali</u> li a bażi tagħha Sandra Rainieri qiegħdha titlob il-ħruġ tal-mandat, u hija fuq dina l-kawżali unika li dina l-Qorti trid tiddeċiedi jekk il-mandat jinżammx fis-seħħ jew tiċħadx it-talba ta' Sandra Ranieri.

1.3. <u>Illi effettivament Sandra Rainieri ma hijiex tgħid is-sewwa għaliex l-esponenti ried jersaq għall-iffirmar tal-att definittiv ta' bejgħ</u>. Kienet proprju Sandra Rainieri li ma resqitx għat-trasferiment finali.

1.4. L-esponenti għamel ħiltu kollha sabiex jiġi ffirmat il-kuntratt, u dana jista' jiġi konfermat min-Nutar Nicholas Vella (li kellu jippubblika l-att finali) u s-sensara ossija estate agents involuti f'dana n-negozju, senjatament Engel & Volkers (Sara Grech Limited).

1.4.(sic) Konferma tinsab fl-ittra uffiċjali preżentata mill-esponenti fl-14 ta' Settembru, 2017 (Dok. MA1[4]) li permezz tagħha interpella lil Sandra Rainieri sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni u għall-iffirmar tal-att definittiv ta' bejgħ.

1.5. Għalhekk fil-fehma tal-esponenti it-talba ta' Sandra Rainieri ma tistax tiġi akkolta.

2. L-ESPONENTI JINSAB DISPOST LI JERSAQ GĦALL-IFFIRMAR TAL-ATT DEFINITTIV TA' BEJGĦ IMMEDJATAMENT, U GĦALHEKK UKOLL MA HEMM EBDA LOK SABIEX IT-TALBA GĦALL-ĦRUĠ TAL-MANDAT TINTLAQA'

2.1. Apparti minn hekk (u dana qiegħed jingħad mingħajr preġudizzju għad-dritt tal-esponenti li jinsisti – dejjem jekk Sandra Rainieri tibqa' twebbes rasha u ma tixtrix - għat-telfien tal-ammont li ħallset sallum akkont tal-prezz), l-esponenti jinsab dispost li jersaq għall-iffirmar tal-att definittiv ta' bejgħ immedjatament, u għalhekk ukoll ma hemm ebda lok sabiex il-mandat jinżamm fis-seħħ. Wieħed ma jistax iżomm mandat fis-seħħ jekk dak li qiegħdha (suppost) tibża' minnu l-parti li toħroġ il-mandat ma jkunx ser jiġri. Ma ninsewx illi l-mandat jinżamm fis-seħħ biss hekk ikun

[4] *A fol.* 46, u notifika fil-15.09.2017, *a fol.* 47.

jeżisti l-element ta' preġudizzju irrimedjabbli, ħaġa li ma teżistix fil-każ in eżami.

ELEMENTI MSEMMIJA FIR-RIKORS ĠURAMENTAT ANNESS MAL-MANDAT, LI MA JINKWADRAWX RUĦHOM TAĦT L-UNIKA KAWŻALI TAL-MANDAT. L-ESPONENTI SER JITRATTAHOM MINGĦAJR PREĠUDIZZJU GĦAS-SOTTOMISSJONIJIET PREĊEDENTI

3. L-ILMENT TA' SANDRA RAINIERI LI L-APPARTAMENT MA GĦANDUX L-GĦOLI INTERN PATWITI BEJN IL-KONTENDENTI

3.1. L-esponenti ser jittratta dana l-ilment mingħajr preġudizzju għal dak sottomess minnu fl-artikoli numerati 2 u 3 ta' dina t-tweġiba.

3.2. Jiġi enfasizzat li <u>imkien</u> fil-konvenju jew fl-estensjonijiet tiegħu ma jissemma' jew ingħatat xi garanzija dwar l-għoli intern tal-appartament – dana jirriżulta anke minn eżami prima facie tad-dokumenti.

Fil-fatt Sandra Rainieri ma tiċċita ebda obbligazzjoni ossija silta mill-konvenju sabiex tissoda l-argument tagħha. L-unika obbligazzjoni mogħtija mill-esponenti f'dak ir-rigward tinsab fl-artikolu 9 tal-konvenju li tgħid hekk:

"<u>On the Notarial Deed of sale:</u>

….

b) the Vendor shall declare and guarantee in favour of the Purchasers and consequently this agreement that the property is constructed in accordance to law and in accordance to all the necessary permits, including building and sanitary permits, and in compliance with all the plans approved by the competent authorities".

L-esponenti jinsab pjenament f'qagħda li jagħti dawna l-aċċertamenti fuq l-att finali, u dana Rainieri tafu ben tajjeb.

3.3. L-għoli intern tal-appartament huwa kif tirrikjedi l-liġi u huwa totalment in linea mar-regolamenti rilevanti kollha, inkluż il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar li bis-saħħa tiegħu ġie mibni l-blokk. Dana Sandra Rainieri tafu sewwa.

3.4. Hawn il-Qorti trid toqgħod attenta. L-allegazzjoni ta' Sandra Rainieri mhijiex li l-appartament ma nbeniex skont il-liġi jew li ma jirispekkjax il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, iżda li ma nbeniex fl-għoli patwit bejn il-partijiet. Anke fuq livell prima facie tali kundizzjoni ossija garanzija fil-konvenju jew l-estensjonijiet tiegħu ma tirriżultax.

4. L-ILMENT TA' SANDRA RAINIERI LI L-FAĊĊATA TAL-APPARTAMENT MA JIRRISPEKKJAX DAK MURI FUQ IL-PJANTI ANNESSI MAL-KONVENJU U MAL-ESTENSJONIJIET TIEGĦU.

4.1. Anke dina s-sottomissjoni qiegħdha tiġi magħmula mingħajr preġudizzju għal dak spjegat fl-ewwel artikolu u t-tieni artikolu ta' dina r-risposta.

4.2. Illi l-faċċata tal-appartament ġiet mibnija f'mod differenti minn dak oriġinarjament patwit bl-aċċettazzjoni u l-akkwijexxenza manifesta ta' Sandra Ranieri.

4.3. Illi Sandra Rainieri tant kienet taf li sabiex jiġu akkomodati l-ħtiġijiet tal-Awtorità tal-Ippjanar kien hemm il-possibilità li l-esponenti jbiddel il-faċċata tal-appartament tagħha, inklużi l-gallariji, fl-estensjoni tal-15 ta' Diċembru 2016 u fl-estensjonijiet sussegwenti ġiet inkluża s-segwenti klawżola:

"f. The Vendor further undertakes in favour of the Purchaser that the front balconies of the apartment shall once built have a depth of not less than one meter (1m) as long as permitted by the Planning Authorities".

4.3. Jiġi rilevat illi l-appartament ta' Sandra Rainieri kien ilu lest fi stat ta' ġebel u saqaf sa minn Marzu 2017. Sandra Rainieri marret fuq il-post u rat l-appartament diversi drabi, u saħanstria ffirmat <u>żewġ</u> estensjonijiet tal-

konvenju <u>wara</u> li dana kien kompletat fi stat ta' ġebel u saqaf. Li kieku ma kienx a sodisfazzjon tagħha ma kenitx tiffirma l-estensjonijiet jew kienet tilmenta dak iż-żmien. Fil-fatt wara li nbena fi stat shell hija involviet ruħha sewwa dwar il-finishes. Hekk, per eżempju, hija fthiemet mal-electrician dwar l-electrical layout tal-appartament u marret miegħu on site, u għalhekk ma jagħmilx sens li llum toġġezzjona għall-layout tal-appartament. Il-partijiet saħansitra fhiemu fuq l-estensjonijiet dwar bdil fil-pożizzjonament ta' ċerti bibien u twieqi, u anke dana jirriżulta minn sempliċi eżami prima facie tad-dokumenti eżebiti.

4.4. Il-Qorti żgur li ser tapprezza wkoll illi kif jirriżulta mill-estensjoni ffirmata bejn il-partijiet fis-7 ta' April, 2017 l-appartament kien diġa' mibni tant li ġie sostitwit in-numru intern tiegħu. Għalhekk f'daka l-mument hija kienet diġa taf eżatt x'kienet ser tixtri u l-għamla preċiża tiegħu.

5. KUNTRATT TA' APPALT DWAR IL-FINISHING WORKS - L-ILMENT TA' SANDRA RAINIERI LI L-FOND MHUWIEX KOMPLETAT SKONT KIF TIXTIEQ HI U MHUX SKONT IS-SENGĦA U L-ARTI

5.1. Anke dina s-sottomissjoni qiegħdha tiġi magħmula mingħajr preġudizzju għal dak spjegat fl-ewwel artikolu u t-tieni artikolu ta' dina r-risposta.

5.2. Sandra Rainieri qiegħdha tilmenta dwar il-kwalità tal-finishing works u li dawna ma sarux skont ix-xewqat tagħha.

5.3. Jidher li Sandra Rainieri ma tatx każ tal-fatt li l-finishing works ma jifformawx parti mill-konvenju iżda huma kuntratt ta' appalt separat. Fil-fatt il-prezz tal-appartament huwa dak ta' €128,000 filwaqt li dak tal-finishing works (artikolu 4 tal-konvenju) huwa dak ta' €29,000 (li magħhom irid jiġi miżjud il-VAT).

5.4. Dana jsib konferma ulterjuri fil-fatt li Sandra Rainieri ħallset is-somma ta' €1,280 bħala ħlas ta' Taxxa Fuq id-Dokumenti proviżorju meta l-konvenju ġie reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interrni (ara Dok. MA2

hawn anness[5]), li jekwivali għal 1% tal-prezz ta'€128,000. Ma tħallset ebda taxxa proviżorja fuq il-prezz tal-appalt.

5.5. Illi għalhekk ix-xogħol ta' appalt huwa totalment distint mill-bejgħ tal-immobbli, bil-konsegwenza li ma tammontax għal raġuni valida sabiex it-talba għall-ħruġ tal-mandat tintlaqa'. Daka huwa kuntratt separat mill-konvenju.

5.6. Mingħajr preġudizzju għas-suepost, jiġi enfasizzat illi l-appartment u l-partijiet komuni tal-blokk jinsabu kollha kompletati u x-xogħlijiet ġew eżegwiti skont kif tirrikjedi s-sengħa u l-arti.

5.7. Illi meta ġiet iffirmata l-aħħar estensjoni ix-xogħlijiet kienu diġà kważi kollha lesti.

Rat id-dokumenti esebiti in atti u l-atti kollha tal-mandat.

Semgħet lix-xhud in-nutar Nicholas Vella.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-15 ta' Novembru, 2017 fejn 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, 875 u 876A.

L-intimat kien daħal f'konvenju mar-rikorrenti biex ibigħilha l-appartament numru 3, 48/50 Fleet Street, Gżira. Ir-rikorrenti tgħid li l-intimat ma resaqx

[5] *A fol.* 48.

għall-att finali minkejja li kienet intimatu biex jaddivjeni għall-kuntratt finali b'ittra uffiċjali. Ir-rikorrenti tixtieq tissalvagwardja d-drittijiet tagħha bil-ħruġ tal-Mandat sabiex f'każ ta' eżitu pożittiv fil-kawża dwar il-mertu li ppreżentat kontra l-intimat odjern, hija tkun f'pożizzjoni li teżegwixxi s-sentenza kontrih sabiex dan jaddivjeni għall-kuntratt finali.

Il-konvenut jilqa' għal din it-talba billi jgħid li hu dejjem kien dispost li jersaq għall-kuntratt finali tant li interpella wkoll lir-rikorrenti b'ittra uffiċjali sabiex din taddivjeni għall-kuntratt finali u fil-fatt għadu dispost li jersaq immedjatament għall-kuntratt finali. Sussidjarament fir-risposta tiegħu l-intimat jidħol fil-kwistjonijiet li daħlet fihom ir-rikorrenti fir-Rikors Maħluf ppreżentat kontestwalment mar-rikors għall-ħruġ tal-mandat u ċjoè biex l-intimat jeżegwixxi x-xogħlijiet fl-appartament li kienu ġew miftiehma mill-partijiet u li ma sarux skont il-ftehim tal-appalt u skont il-permessi tal-Awtorità tal-Ippjannar.

Min-naħa tiegħu l-intimat jikkontendi li l-għoli intern tal-appartment huwa skont dak li jirrikjedu l-liġijiet sanitarji, illi l-faċċata tal-appartament inbniet b'mod differenti minn kif miftiehem oriġinarjament imma bl-akkwijixxenza tar-rikorrrenti u sabiex jiġu rispettati l-kundizzjonijiet imposti mill-Awtorità tal-Ippjannar u li mhux minnu li l-appartament ma ġiex komplut bħala *finishing works* skont l-kuntratt tal-appalt bejn il-partijiet.

Provi u riżultanzi

Ir-rikorrenti **Sandra Rainieri** mar-Rikors promotur ippreżentat kopji tal-konvenju u t-tliet estensjonijiet tiegħu, tal-ittra uffiċjali li biha interpellat lill-intimat sabiex jaddivjeni għall-kuntratt finali u tar-Rikors Maħluf (il-kawża fil-mertu) ippreżentat kontestwalment mar-Rikors promotur, fejn qed titlob fost l-oħrajn, li l-intimat jaddivjeni għall-kuntratt finali u li jagħmel ix-xogħlijiet fl-appartament kif miftiehma fil-kuntratt tal-appalt. Ir-rikorrenti ppreżantat ukoll permezz ta' nota kopja tal-pjanti tal-appartament, tal-permess kif approvat[6] u estratt mill-*website* tal-Awtorità tal-Ippjanar dwar il-permess inkwistjoni numru PA1361/17.[7]

L-intimat **Mohib *sive* Michael Abouzidan** mar-Risposta tiegħu annetta kopja tal-ittra uffiċjali li huwa bagħat lir-rikorrenti fejn interpellaha sabiex taddivjeni għall-kuntratt finali abbażi tal-konvenju kif estiż it-tielet darba,[8] kif ukoll kopja tal-ittra mill-*Inland Revenue Department, Capital Trasfer Duty Division,* fejn jikkonfermaw li ġew notifikati bl-aħħar estensjoni tal-konvenju, indirizzata lin-nutar Nicholas Vella.

[6] *A fol.* 51 sa 56.
[7] *A fol.* 57 sa 60.
[8] A fol. 46 u n-notifika a fol. 47

Xehed ukoll in-**nutar Nicholas Vella**[9] li spjega li kien involut fil-konvenju inkwistjoni mill-bidu nett. L-aħħar estensjoni tal-konvenju kienet saret għax l-appartament ma kienx għadu lest mill-*finishings.* Kienet ċemplitlu r-rikorrenti xi tlett ijiem qabel ma kienet ser tiskadi l-aħħar estensjoni tal-konvenju u kienet qaltlu li l-perit tagħha kien sab li kien hemm problema bl-għoli tal-appartament għax ma kienx mibni skont il-permess. In-nutar Vella ċempel lill-intimat biex jgħidlu dwar dan. In-nutar Vella jgħid li l-intimat xtaq li jsir il-kuntratt finali, però kien hemm dan l-intopp.

In kontroeżami, in-nutar Vella kkonferma li kien hemm problemi dwar l-għoli tal-appartament, dwar il-faċċata li ma taqbilx mal-pjanti u dwar *finishings* li ma tlestewx fil-ħin. Ix-xhud jgħid li r-relazzjoni bejn il-partijiet spiċċat iddeterjorat u biex ir-rikorrenti setgħet tikkomunika mal-intimat, kellha tagħmel dan permezz tiegħu. Ix-xhud ikkonferma li r-rikorrenti kkomunikat miegħu diversi drabi meta kien ser jiskadi l-konvenju u jgħid ukoll li r-rikorrenti kienet marret il-Lombard Bank biex tikseb self għall-kuntratt finali. In-nutar Vella ma jeskludix li r-rikorrrenti baqgħet tinsisti miegħu għal data għal meta kellu jsir il-kuntratt u qal li min-naħa l-oħra l-intimat ma kien qallu xejn dwar l-iffirmar tal-kuntratt wara li n-nutar Vella kien infurmah bil-problema li qamet fl-aħħar dwar l-għoli. In-nutar Vella jgħid li filwaqt li hu veru li l-intimat kien klijent regolari tiegħu u kien ikellmu fuq diversi kuntratti oħrajn, fuq dan il-kuntratt partikolari mar-rikorrenti, l-

[9] *A fol. 61* sa 67.

intimat ma kien issemmilu xejn aktar minħabba l-aħħar intopp li kien inqala'.

In rieżami n-nutar Vella qal li meta r-rikorrenti kienet infurmatu bil-kwistjoni tal-għoli u tal-faċċata tal-appartament, ir-rikorrenti sostniet miegħu li ladarba l-appartament kif mibni mill-intimat kien aktar baxx u nefaq inqas spejjeż, kellu ikun hemm riduzzjoni fil-prezz. Hu kien informa b'dan lill-intimat li ma aċċettax. Għad illi n-nutar Vella għall-ewwel sostna li fil-konvenju ma kien jissemma xejn dwar l-għoli tal-appartament, f'kontroeżami ulterjuri li sarlu, qal illi l-appartament kellu jinbena skont l-għoli skont tal-pjanti approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar.

In-nutar Vella jgħid li meta hu u l-partijiet ltaqgħu fis-sajf fil-lukanda Preluna, il-partijiet kienu ftiehmu dwar xi tibdil li kellu jsir fil-*finishings* u kien ġie mġedded il-konvenju, imma il-kwistjoni tal-għoli ma kinitx issemmiet dakinhar.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali</u>

Illi t-talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni qiegħda ssir abbażi tal-artikolu 873 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi skont l-artikolu 873(1) tal-Kap. 12 li jistabbilixxi r-rekwiżiti ġenerali għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, 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-ħruġ tal-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 jidher *prima facie* li r-rikorrent għandu dak il-jedd. Il-liġi tħares il-jedd *prima facie* bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni. Irid għalhekk, ikun jedd, anke jekk *prima facie*, biex jimmerita ħarsien. Mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib. Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, l-Qorti tal-Appell, fis-sentenza tagħha fil-kawża **Sonia Grech *pro et noe vs.* Stephanie Manfré**[10] sostniet is-segwenti:

> "... huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant, jew il-jeddijiet jidhru *prima facie*,

[10] 14.07.1988, **Kollez. LXXII.II.295**.

> mal-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat."

Illi jingħad ukoll illi l-fatt li tintlaqa' talba għall-ħruġ tal-mandat, ma jfissirx li l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant ieħor ma jfissirx, illi għax talba għall-ħruġ ta' mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. 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 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 għandu raġun, il-mandat jinħareġ favur dak li "jidher", fi kliem l-istess liġi, mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretensjonijiet 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'. 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-proċedura 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 hiex tabilħaqq fondata fid-dritt jew le;

(2) Ikun sejjer isir xi att li jista' jkun ta' preġudizzju ta' dan il-jedd tar-rikorrenti: il-periklu jkun għad-dritt fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, 'l hekk imsejjaħ *periculum in mora*[11]*;*

(3) 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-rikorrenti, l-grad ta' preġudizzju rikjest bħala bażi ta' akkordar ta' ħruġ ta' mandat, hu preġudizzju "li ma jkun jista' jiġi rrimedjat". 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***[12]:

[11] Ara f'dan is-sens **Grech *proprio et nomine vs.* 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.
[12] P.A., 13.05.2014.

> "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 ta' din ix-xorta jekk ma tkunx soddisfatta li l-imsemmi mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent u ċjoè ikun hemm dannu irrimedjabbli li jinneċessita rimedju adegwat. F'sentenzi oħrajn il-Qrati tagħna jkomplu jelaboraw fuq dak li jfisser dannu irrimedjabbli u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-proċeduri fl-ismijiet **Angelo Xuereb *et noe vs.*** **Marin Hili *et noe*** (Rikors Numru 3135/94) tispjega:

> "… 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 jikkawża ħsara però li jikkawża ħsara li m'hemmx alternattiva għalih almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata …".

Dan l-insenjament jirrifletti duttrina illi kienet diġà ġiet stabbilita u enunċjata preċedentement mill-Qrati nostrani fosthom, *'inter alia'*, fil-proċeduri fl-ismijiet **Avukat Dottor Victor Borg Grech *vs.* Joseph Gasan *et*** (Rikors Nru 3984/92) u **Victor Mizzi *vs.* Joseph Gasan *et*** (Rikors Nru 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina *vs.* Fithome Limited.**[13]

[13] P.A., 28.01. 2005.

Isir riferiment ukoll għad-digriet tal-25 ta' Jannar, 2005 fl-ismijiet **Charles Mugliette *vs.* Saviour Bonnici**[14], fejn ġie enunċjat kif ġej:

> "Illi … l-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-ħrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli".

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

(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.[15]".

[14] P.A., 21.05.2005.
[15] Ibid.

(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."[16]

(6) Ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-mandat huma kumulattivi mhux alternattivi: Għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.

Ikkunsidrat:

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

Illi kif fuq ingħad, ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-mandat huma kumulattivi u jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat.

[16] **Avukat Dr John Gauci *vs.* Direttur tal-Kuntratti**, P.A., 18.07.2008.

Tqis li huwa loġiku li billi l-mandat ta' inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun fil-mertu, il-mandat jinħareġ favur dak li "jidher", fi kliem l-istess liġi, mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun b'mod verosimili jew plawsibbli. Fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli li r-rikorrenti għandha pretensjoni x'tiġi kkawtelata bil-mandat. Ladarba ġie stabbilit li hemm konvenju validu bejn il-partijiet, ċertament *prima facie* jidher li l-jedd tar-rikorrenti li takkwista l-appartament inkwistjoni, jeżisti.

L-artikolu 1357 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid dan li ġej dwar il-konvenju:

> "**1357.** (1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-accettant.
>
> (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."

Ir-rikorrenti esebiet kopja tal-ittra uffiċjali li hija kienet ippreżentata qabel ma kien skada t-terminu tal-aħħar estensjoni tal-konvenju u esebita wkoll kopja tar-Rikors Maħluf li ġie ppreżentat kontestwalment mar-rikors odjern. Mill-atti u mis-sottomissjonijiet tal-partijiet jirriżulta li nqalgħu diversi kwistjonijiet bejn il-partijiet li wasslu biex il-kuntratt finali ma jiġix iffirmat qabel l-iskadenza tal-aħħar estensjoni tal-konvenju, fosthom li jiġu mlestija l-*finishings* kif miftiehma, il-konfigurazzjoni tal-faċċata u l-għoli tal-appartament. Ir-rikorrenti tikkontendi li l-intimat kellu jżomm ma' dak li kien ġie miftiehem mill-partijiet, filwaqt li l-intimat jisħaq illi huwa kien mexa mal-permessi tal-Awtorità tal-Ippjannar u fejn kien hemm tibdil minn dak li kien ġie miftiehem mill-partijiet oriġinarjament, dan kien sar bl-akkwijixxenxa tar-rikorrenti. Fi proċeduri sommarji bħal dawn il-Qorti mhijiex ser tidħol fil-mertu ta' kwistjonijiet bħal dawn, stante li dawn iridu jiġu deċiżi mill-Qorti li ser tkun qed tisma' l-kawża fil-mertu. Il-konvenju inkwistjoni huwa validu irrispettivament minn jekk eventwalment ir-rikorrenti titlifx jew tirbaħx il-kawża fil-mertu. Ir-rikorrenti *prima facie* għandha l-jedd li ġġiegħel lill-intimat jersaq għall-kuntratt finali biex hi eventwalment issir is-sid tal-appartament inkwistjoni. Jekk għandhiex dritt li tiġi kkumpensata minħabba l-kwalità tal-*finishings*, it-tibdil fil-faċċata u l-għoli tal-bini, huma kollha kwistjonijiet li jmorru lil hinn mill-ewwel daqqa t'għajn li din il-Qorti hi limitata li tagħti fi proċeduri ta' din ix-xorta. Tqis għaldaqstant illi dan l-ewwel element neċessarju għall-ħruġ tal-mandat f'dan il-każ jissussisti.

Dwar it-tieni rekwiżit, li jkun sejjer isir xi att li jista' jkun ta' preġudizzju ta' xi jedd tar-rikorrenti, il-Qorti tqis li anke dan l-element *prima facie* ġie ppruvat ukoll. Minkejja li fir-Risposta tal-intimat, jingħad li hu dispost jersaq għall-kuntratt finali u anki fit-trattazzjoni finali tal-abbli avukat tal-intimat ingħad li l-intimat dispost jersaq għall-kuntratt finali b'mod immedjat, kollox jindika li ma kienx hemm qbil dwar l-kundizzjonijiet u r-riżervi li kellhom jiġu stipulati fil-kuntratt finali, kwistjonijiet li eventwalment għandhom jiġu deċiżi fil-kawża dwar il-mertu.

Illi dwar l-element tal-*periculum in mora*, ċjoè probbabilità kbira li bejn l-istituzzjoni tal-kawża fil-mertu u d-deċiżjoni tagħha, jista' jiġri xi ħaġa li ser tipperikola d-drittijiet tar-rikorrent ingħad li din ma tridx tkun mera possibilità jew possibilitajiet:

> *"In primo luogo, occorre caratterizzare il periculum in mora da un punto di vista strutturale, atteso che la sua tralatizia definizione in termini di "pericolo da ritardo", lo individua unicamente dal punto di vista della funzione. Sul punto, l'analisi ha contribuito a far emergere una componente del periculum in mora che fino a pochi anni fa era rimasta in penombra; ci si riferisce, nella specie, alla necessità che il presupposto cautelare contenga in sè la valutazione della probabile futura lesione della situazione giuridica di vantaggio oggetto del processo, derivante da un'attuale (non solo ipotetica) esposizione ad un pericolo. In altre parole, il periculum in mora consiste in una relazione tra un evento (l'esposizione al pericolo) e un probabile danno; e ricorre tutte le volte in*

cui si ritenga che il diritto soggettivo che si assume leso sia esposto ad un pericolo di un danno future.[17]"

Tqis illi l-mod kif l-intimat qiegħed jikkontesta t-talba tar-rikorrenti meta fir-Risposta tiegħu daħal ukoll fil-mertu tal-vertenza, il-probabbilità li l-intimat ibigħ l-istess appartament inkwistjoni lill-terzi hija waħda kbira. Ix-xhud in-nutar Nicholas Vella sostna li filwaqt l-intimat ried jidħol għall-kuntratt finali, kien reżolut li ma jaċċetta ebda tibdil fil-kuntratt minħabba xi nuqqasijiet tiegħu stess. L-intimat lanqas talab appuntament lin-nutar Nicholas Vella għal meta seta' jiġi ffirmat il-kuntratt finali. Tabilħaqq anki l-intimat interpella lir-rikorrenti b'ittra uffiċjali sabiex hi taddivjeni għall-kuntratt finali, però din il-Qorti tinsab konvinta li dan sar prinċipalment biex l-istess ma jinkorrix danni. Wara kollox in-notifika tal-ittra uffiċjali hija intiża biex wieħed jaddivjeni għall-kuntratt finali, iżda dejjem skont it-termini tal-konvenju. Id-disgwid bejn il-partijiet wassal biex dan l-element tal-*periculum in mora,* ikun wieħed reali ħafna fil-każ odjern.

Fl-aħħar mill-aħħar, ladarba l-intimat ddikjara li dispost li jidħol għall-kuntratt finali mar-rikorrenti u tenut kont li ġiet intavolata kawża mir-rikorrenti biex fost oħrajn jiġu stabbiliti t-termini u l-kundizzjonijiet preċiżi ta' kif dan il-kuntratt għandu isir, m'għandu jkun hemm ebda preġudizzju għall-intimat li jinżamm milli jittrasferixxi l-proprjetà sad-deċiżjoni finali tal-

[17] RECCHIONI S., *voce Periculum in mora (nel processo cautelare civile), in Dig. disc. priv.,sez. civ., 3°agg., tomo II, Torino 2007, pp. 892-912; ID.,Il pericolo come elemento della fattispecie processuale cautelare. Parte I: il pericolo come relazione fra eventi, in Studi in onore di G. Tarzia, Milano 2005, pp.* 1431-1475.

Qorti dwar il-mertu. Fuq kollox l-intimat stess iddikjara li huwa proprju dan li jrid huwa wkoll.

Illi anki r-rekwiżit li l-ksur tad-dritt irid ikun wieħed irrimedjabli, jissusisti hawnhekk stante li din mhijiex kwistjoni ta' danni, iżda ta' jedd li wieħed jakkwista l-proprjetà partikolari li dwarha sar il-konvenju u suġġetta għall-kundizzjonijiet kollha li ġew hemmhekk stipulati.

Fl-aħħar nett ma jidhirx li fil-każ odjern din il-proċedura qed tintuża bħala xi forma ta' *"arm twisting",* iżda dan il-mezz proċedurali qed jintuża b'mod meqjus, biex l-aspettattivi ta' dritt derivanti mill-konvenju jibqgħu fis-seħħ sakemm il-kawża fil-mertu tiġi deċiża.

<u>Decide</u>

Il-Qorti tilqa' b'mod definittiv it-talba tar-rikorrenti Sandra Rainieri għal ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni sabiex iżżomm lill-intimat Mohib *sive* Michael Abouzidan milli jbigħ, jittrasferixxi jew b'kull mod ieħor jiddisponi jew jimponi xi piż jew obbligazzjoni reali jew personali fuq, jew bi kwalunkwe mod jgħaddi t-tgawdija temporanja jew xort'oħra jinnegozja l-appartament, internament markat bin-numru 3 u li jinsab fit-*third floor level*, formanti parti minn blokk bini li ġie żviluppat fuq is-sit oriġinarjament okkupat mill-fond bin-numri uffiċjali 48 u 50 fi Fleet Street,

il-Gżira, bħala liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu u kif soġġett għal u jgawdi minn dawk is-servitujiet kollha naxxenti mill-pożizzjoni tiegħu fil-blokk, inkluż ukoll parti indiviża *pro rata* minn dawk il-partijiet tal-blokk intenzjonati għall-użu komuni mill-proprjetajiet jew okkupanti tal-fondi formanti parti mill-istess blokk, u dan sabiex tkun tista' tikkawtela d-drittijiet tagħha naxxenti mill-konvenju datat 15 ta' Ottubru, 2015 kif sussegwentement emendat u mġedded fil-15 ta' Diċembru, 2016, emendat ulterjorment fis-7 ta' April, 2017 u mġedded fl-20 ta' Ġunju, 2017.

Tordna lir-Reġistratur tal-Qrati tal-Ġustizzja sabiex *ai termini* tal-artikolu 874(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, fi żmien erbgħa u għoxrin (24) siegħa, bi spejjeż tar-rikorrenti, jinnotifika dan il-provvediment lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet.

L-ispejjeż ta' din il-proċedura jibqgħu riżervati għad-deċiżjoni finali dwar il-mertu.

Mogħti kameralment fid-29 ta' Novembru, 2017.