QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

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

Illum l-Hamis 7 ta' Dicembru, 2017

Mandat Numru: 1387/2017/1 JPG

Luciano Grima (K.I. 205072M)

VS

Nicholas Calleja, iben Philip u Consolata nee' Ellul, imwieled il-Pieta u joqghod is-Siggiewi (K.I. 221984M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Luciano Grima detentur tal-Karta tal-Identita numru (K.I. 205072M), datata fil-25 ta' Settembru 2017, a fol 1 et seqq., li jaqra hekk;

> *Illi r-rikorrenti sabiex jikkawtela l-kreditu hawn taht imsemmi kontra l-intimat, umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti li tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat sabiex jinzamm milli jbiegh, inehhi, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos sew b'titolu oneruz jew gratuwitu, xi proprjeta', u b'mod partikolari:*
>
> *Il-proprjeta' immobbli ossia il-**penthouse numru tmienja (8), xi drabi ndikata bhala numru tlettax (13), fil-fourth (4th) floor level, Blokk***

'A', Triq il-Qroll, Bugibba St. Paul's Bay*, li ghandha kejl intern superficjali ta' circa mija u tmienja u erbghin metri kwadri (148mk) u terrace estern ta' kejl superficjali ta' hamsa u disghin metru kwadru (95mk), kif murija bil-kulur blu fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt bhala dokument 'B', flimkien mal-akkwist tal-parti mill-arja tax-xafts separati fil-livell tal-penthouse u flimkien mal-akkwist tal-bejt u l-arja sovrastanti Block 'A', usque ad coelum, liema proprjeta' giet akkwistata mill-intimat permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-nutar Anthony Abela datat tnejn (2) t'Ottubru tas-sena elfejn u hmistax (2015), u registrata fir-Registru Pubbliku bin-nota ta' iskrizzjoni numru I 21168/2015, (kopja ta' l-iskrizzjoni hi annessa u mmarkata bhala* ***Dokument A****);*

Illi din it-talba qed issir ghar-ragunijiet validi fil-ligi li huma s-segwenti:

Peress li r-rikorrent bhala proprjetarju tal-fond ossia terran bin-numru hdax (11) gia' bin-numru sitta (6) fi Triq Brighella, Fleur de Lys, Birkirkara kien inkariga lill-intimat bhala kuntrattur accettanti sabiex jiddemolixxi l-istess fond u minflok jibni semi-basement garage fully finished ("il-Garaxx"), kif ukoll maisonette fully finished ("Il-Maisonette") sovrastanti l-istess imsemmi Garaxx b'entratura separata ("L-Appalt u l-Kostruzzjoni") skont il-Kuntratt ta' bejn il-partijiet datat 11 ta' Settembru 2015 fl-atti tan-nutar Dottor Antonella Navarro ("Il-Kuntratt") bil-qisien u l-ispecifikazzjonijiet indikati fil-Pjanti ("Il-Pjanti");

Peress li l-intimat intrabat, bi klawsola 2 tal-Kuntratt, li l-Appalt u l-Kostruzzjoni ghandu jsir bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fl-istess Kuntratt, fosthom illi "F'kaz illi l-komparenti Nicholas Calleja ma jkunx wettaq l-appalt kif imwieghed sal-ahhar ta' Jannar tas-sena elfejn u sittax (1/01/2016), jibdew jiddekorru l-penali ta' mitt ewro (Ewro 100) kull gurnata jew parti minnha li fiha ma jkunux tlestew ix-xogholijiet indikati f'dan il-ftehim u dan jkun biss likwidazzjoni ta' danni prelikwidati mhux sindakabbli mill-Qrati u minghajr pregudizzju ghal kull dritt tal-komparenti Luciano Grima li jipprocedi gudizzjarjament kontra l-komparenti Nicholas Calleja ghal kwalunkwe danni kkagunati fl-istess proprjeta";

Peress li l-istess intimat, fi klawsola 3, obbliga ruhu li "Il-materjal u x-xoghol kollu jkun ta' kwalita' tajba u l-ftehim jinkludi t-twaqqiegh kollu u hlas ta' permessi u kontribuzzjonijiet tad-drenagg u tat-triq li jkun hemm.", u li skond klawsola 14 "ghandu jaghmel kwalunkwe xogholijiet bil-kura u bid-diligenza ta' bonus pater familias u dawn ix-xogholijiet ghandhom jsiru kif tirrikjedi l-arti u s-sengha u l-imsemmi Nicholas Calleja jibqa' responsabbli ghal kwalunkwe xoghol u danni li jistghu jinqalghu kagun ta' xoghol li sar b'negligenza";

Peress illi minkejja li l-intimat gie nterpellat b'diversi ittri legali, l-intimat baqa' ma lestiex l-Appalt u l-Kostruzzjoni, liema Appalt u Kostruzzjoni skond il-Kuntratt kellhom jitlestew sal-ahhar ta' Jannar 2016, inkwantu li hemm numru t'affarijiet illi kienu miftehmin u li baqghu ma tlestewx, u hemm numru ta' xogholijiet li jridu jigu rimedjati inkwantu li ma sarux skond l-arti u s-sengha, ir-rikorrent qed jinkorri spejjez ohra biex jirranga affarijiet li saru hziena, u li l-intimat naqas milli jersaq ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni;

Illi d-danni sofferti mir-rikorrenti huma zgur ta' aktar minn tnejn u sittin elf, seba' mija u tnejn u tletin Ewro (€62,732) u dan kif ser jigi ppruvat fil-proceduri opportuni;

Peress illi r-rikorrent qed jiddeduci l-pretensjoni tieghu ghal hlas tad-danni permezz ta' Rikors Guramentat fl-ismijiet Luciano Grima [K.I. 205072(M)] vs Nicholas Calleja [K.I. 221984(M)] ipprezentat kontestwalment;

Illi jezistu z-zewg elementi bazici sabiex ir-rikorrent jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' Mandat t'Inibizzjoni, u cioe' li l-mandat hu mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent; u li r-rikorrent ghandu mad-daqqa t'ghajn (prima facie) dawn il-jeddijiet, stante wkoll is-suspett ragonevoli li l-intimat ser jirrendi ruhu insolvibbli jew meno solvibbli, bi pregudizzju u hsara ghal pretensjonijiet tar-rikorrent ghad-danni;

Illi in vista tas-suespost, id-drittijiet tar-rikorrent ser jigu serjament u rrimedjabbilment ippregudikati jekk kemm-il darba l-intimat ma jigix inibit kif qed jintalab f'dan ir-rikors milli jbiegh, jassenja, jew jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos mill-proprjeta' b'titolu oneruz jew gratuwitu, milli jwelli, jcedi jew jaghti jew jikkonferixxi xi dritt reali jew personali jew jiggrava b'ipoteka generali jew specjali, bi privilegg jew b'servitu' il-penthouse numru tmienja (8), xi drabi indikata bhala numru tlettax (13) fi Blokk A, Triq il-Qroll, Bugibba St. Paul's Bay, flimkien ma' parti mill-arja tax-xafts separati fil-livell tal-penthouse u flimkien mal-bejt u l-arja sovrastanti Block 'A', usque ad coelum u li hemm ragunijiet bizzejjed biex din l-Onorabbli Qorti tohrog il-mandat t'inibizzjoni hawn mitlub;

Ghaldaqstant, ir-rikorrent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug tal-mandat t'inibizzjoni u dan ai termini wkoll ta' l-artikolu 875(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

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

Rat ir-Risposta ta' Nicholas Calleja, datata fit-8 ta' Novembru 2017, a fol 19 et seqq., li taqra hekk:

ILLI din it-tweġiba qegħda tiġi mressqa sabiex jitħares id-digriet maħruġ minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-Hamis dsatax (19) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017);

ILLI mill-kliem tar-rikors jirriżulta li r-rikorrenti qiegħed jitlob li l-intimat jinzamm milli jbiegh, inehhi, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos sew b'titolu oneruz jew gratuwitu, xi propjeta u b'mod partikolari il-penthouse hekk kif deskritta fl-istess rikors u dana limitatament sabiex jikkawtela danni allegatament sofferti mill-istess rikorrent, dwar liema pretensjoni giet intavolat kawza bl-istess ismijiet bir-referenza 873/2017 SM;

Illi, preliminarjament, l-intimat jeccepixxi illi l-mandat huwa null u ghaldaqstant, dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tiehu konjizzjoni tieghu u tichdu bl-ispejjez kontra r-rikorrenti stante illi:

a) Fl-ewwel lok, ma ntuzatx il-formola appozita skond kif jiddisponi l-Artiklu 1007 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta izda ntuzat formola ohra;

b) Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma gewx osservati d-dispozizzjonijiet tal-Artiklu 874(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta billi jonqos l-abbozz shih tan-nota ta' iskrizzjoni tal-immobbli deskritta fl-istess rikors;

c) Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-somma tal-kreditu jew pretensjoni tieghu ma gietx indikata skond kif mitlub ghat-tenut tal-Artikolu 832 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

ILLI fil-meritu, l-intimat minnufih jiddikjara li huwa qiegħed jopponi għall-ħruġ ta' dan il-mandat t'inibizzjoni fil-konfront tiegħu u dan peress li ma jissodisfax il-kriterji stipulati fl-artikolu 873 (tmien mija

u tlieta u sebgħin) u l-artikolu 874 (tmien mija u erbgha u sebghin) tal-Kodiċi tal-Proċedura u l-Organizzazzjoni Ċivili (Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta).

FATTI:

ILLI l-esponent permezz tal-kuntratt t'appalt datat 11 ta' Settembru 2015 dahal fi ftehim mar-rikorrent rigward il-kostruzzjoni u il-finishing tal-maisonette u semi-basement garaxx li kellhom jkunu parti minn kostruzzjoni ta' bini gdid li ttella minflok il-fond ossia terran bin-numru hdax (11) gia numru sitta (6) fi Triq Brighella, Fleur-de-lys, Birkirkara;

ILLI ir-rikorrent qieghed isostni li l-esponent intimat ma wettaqx l-obbligi tieghu ai termini tal-istess ftehim u wara diversi ittri legali, r-rikorrent intavola proceduri quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili ghal dan l-iskop fejn qieghed jintalab hlas ta' penali ta' €100 kuljum li bdew jiddekorru mill-1 ta' Jannar 2016, oltre danni u ezekuzzjoni tal-appalt;

ILLI l-esponent intimat qieghed ghal kollox jichad il-pretensjonijiet tar-rikorrent u intavola kontro-talba stante li l-intimat inkontra diversi spejjez li kienu jmorru oltre minn dan miftiehem fil-ftehim t'appalt fuq imsemmi;

LIĠI

ILLI in rassenja legali ġie kemm–il darba indikat li huma tnejn ir-rekwiżiti ewlenija li jridu jiġu konfermati biex ikun jista' jiġi spedit il-mandat ta' inibizzjoni. Fl-ewwel lok irid jintwera li l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent u fit-tieni lok li l-istess rikorrent ikun jidher li ghandu mad-daqqa t'għajn ċjoè prima facie dawk il-jeddijiet li qed jippretendi. Huwa essenzjali li dawn iż-żewġ elementi jeżistu kontestwalment, b'dana li jekk wieħed minnhom ifalli allura l-Qorti tkun kostretta li tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni (Vide **Louis Cauchi et vs. Paul Xuereb et** *– Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), 19 ta' Mejju 2007);*

MERTU

ILLI fil-mertu, primarjament, l-esponent jirrileva li l-proprjeta immobbli hekk kif deskritta fir-rikors tal-mandat t'inibizzjoni llum ma tezistix u dan stante li giet zviluppatha u ghadha qieghda tigi zviluppatha f'diversi units. B'hekk ir-rikorrent qieghed jipprova jikkawtela d-drittijiet tieghu billi jorbot propjeta li effettivament illum m'ghadhiex tezisti;

ILLI minghajr pregudizzju ghas-suespost, kieku din il-Qorti kellha alura testendi t-talba tar-rikorrent ghall-immobbli li llum jinsabu fil-post li kienet l-immobbli hekk kif deskritta fil-mandat, din illum tikkonsisti f'hames (5) units, li minnhom tnejn gja nbieghu lil terzi kif jidher minn zewg kuntratti pubblici t-tnejn fl-atti tan-Nutar Anthony Abela datati 15 ta' Novembru 2016 u 2 ta' Ottubru 2015 u li qed jigu ezibiti bhala Dokumenti NC u NC 1;

ILLI fi kwalsisasi kaz, giet kostitwita ipoteka specjali fuq dik il-propjeta li sostitwiet il-proprjeta immobbli indikata mir-rikorenti fit-talba tieghu u dana in garanzija tal-hlas tas-somma ta' hames mitt elf Euro (€500,000) u dana kif jirrizulta minn att pubbliku ta' kostituzzjoni ta' debitu datat 9 ta' Frar 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef li kopja tieghu qed tigi hawn anness u mmarkata Dokument NC 2, filwaqt illi giet kostitwita wkoll ipoteka specjali ohra in garanzija tal-hlas tas-somma ta' mija u erbghin elf Euro (€140,000), u dana in forza ta' kuntratt pubbliku datat 7 ta' Marzu 2017 fl-atti tan-Nutar Sam Abela u kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata Dokument NC 3.

ILLI, in oltre dan, ghandu jinghad illi, in forza ta' konvenju datat 1 ta' April 2017, ir-rikorrenti ffirma konvenju sabiex ibiegh l-appartament numru 9B illi nbena fuq l-arja tal-Block A, St Peter's Court Triq il-Qroll Bugibba San Pawl il-Bahar lil terzi, kif jidher minn kopja tal-istess hawn annessa u mmarkata Dokument NC 4, liema konvenju gie mgedded sal-31 ta' Jannar 2018, hawn anness u mmarkat bhala DOK NC 5, u f'kaz illi jigi inibit milli jittrasferixxi tali immobbli, l-esponenti ser ikun espost ghal danni konsiderevoli versu terzi u ghalhekk, ser isofri pregudizzju, ghalhekk, f'kaz illi dan il-mandat jintlaqa' l-esponenti ser ikun kostrett jitlob sabiex ir-rikorrenti jipprovdi garanzija ghad-danni li ser isofri per konsegwenza ta' tali inibizzjoni;

ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel rekwizit taht l-artikolu 873 huwa li r-rikorrent juri li l-jeddijiet tieghu qeghdin jigu jew ser jigu ppregudikati jekk kemm-il darba dan il-mandat ma

jintlaqax minn din l-Onorabbli Qorti. L-intimat minn naha tieghu qatt m'ghamel l-ebda azzjoni sabiex jaghti x'jifhem li l-jeddijiet tar-rikorrent ser jigu b'xi mod ippregudikati. Ir-rikorrent fir-rikors tieghu jghid li ghandu suspetti ragonevoli li l-intimat ser jirrendi ruhu insolvibbli jew meno solvibbli bi pregudizzju u hsara ghal pretensjonijiet tar-rikorrent ghad-danni. Dan huwa suspett ghal kollox depolorabbli minn naha tar-rikorrent li qieghed fl-ahjar cirkostanza jimplika ingann minn naha tal-intimat dwar jedd li kif ser jigi spejgat huma l-Qrati nnifishom li jridu jiddeterminaw l-ezistenza tieghu;

Illi, fir-rigward tad-dritt prima facie tar-rikorrent, l-esponent jissottometti li d-dritt li qieghed jinsisti li ghandu r-rikorrent huwa biss pretensjoni li dwarha jrid isir gudikat mill-Qrati nnifhishom. Kif spjegat aktar 'l fuq il-pretensjoni tar-rikorrent tikkoncerna l-allegazzjoni maghmulha mir-rikorrenti li l-intimat naqas mid-dmirijiet tieghu skont il-ftehim iffirmat bejniethom – allegazzjoni li l-intimat qieghed jirrispingi u lest iressaq xhieda dwarha fil-kawza intavolata mir-rikorrent. Oltre minn hekk, mhux talli r-rikorrent qeda id-dmirijiet tieghu taht l-istess kuntratt talli dahal f'xoghlijiet u spejjez oltre fuq talba tal-istess rikorrent li ghadu ma giex ikkumpensat ghalihom;

Għaldaqstant għal dawn ir-ragunijiet premessi l-intimat umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad ir-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-intimat Nicholas Calleja, u li għall-istess raġunijiet l-istess intimat m'għandux ibagħti spejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Bl-ispejjeż."

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

L-intimat eccepixxa illi minn qari tal-mandat in kwistjoni jirrizulta illi dan gie intavolat ai termini tal-Artikolu 874 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u mhux ai termini tal-Artikolu 873 tal-istess ligi. L-intimat jikkontendi ghalhekk illi dan il-mandat huwa null peress illi r-rikorrent l-ewwel nett m'uzax il-formola appozita skont

kif jiddisponi l-Artikolu 1007 tal-Kapitolu 12, fit-tieni lok ghaliex ma pprezentax abbozz shih tan-nota ta' iskrizzjoni tal-immobbli deskritta fl-istess rikors ai termini tal-Artikolu 874 (2) u fit-tielet lok ghaliex is-somma tal-kreditu jew pretensjoni ma gietx indikata kif mitlub a tenur tal-Artikolu 832 tal-istess ligi.

Rigward l-eccezzjoni illi dan il-mandat gie prezentat ai termini tal-Artikolu 874 u mhux l-Artikolu 873 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Qorti taghmel referenza ghall-provvediment fl-ismijiet **Munqar Limited vs Annetto Farrugia et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-12 ta' Frar 2015 intqal illi:

> "*L-Art 874(1) m`ghandux jinqara bhallikieku jikkonfliggi mal-Art 873 tal-Kap 12 ghaliex fir-realta` ma hemm l-ebda konflitt bejn iz-zewg disposizzjonijiet.*
>
> *L-Art 873 huwa aktar generiku mill-Art 874 u ghax hu mahsub biex ikun hekk jimponi rekwiziti ad hoc l-aktar ir-rekwizit tal-"pregudizzju rrimedjabbli" li kien koltivat u zviluppat mill-gurisprudenza aktar milli mit-test strett tal-ligi, rekwizit dan illi mhuwiex inkluz fl-Art 874.*
>
> ***It-talba ghall-hrug tal-Mandat skond l-Art 874 hija ghodda <u>ohra</u> (innota l-frazi "<u>ukoll</u>") li ghandu mhux kull min jallega li ghandu jedd "prima facie" li se jkun pregudikat b`mod irrimedjabbli izda li ghandu kreditur b`debitu favur tieghu li jaqbez l-€11,646.86*."

Il-Qorti taghraf illi skont il-formola uzata mir-rikorrenti, jidher illi r-rikorrenti intavola l-mandat odjern a tenur tal-Artikolu 873 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u mhux a tenur tal-Artikolu 874 kif qed jikkontendi l-intimat. Kif gie spjegat fis-sentenza citata, id-differenza bejn dawn iz-zewg artikolu hija filwaqt li mandat a tenur tal-Artikolu 837 jista' jigi intavolat minn kull min ghandu jedd *prima facie* u hemm riskju illi jsofri pregudizzju irrimedjabbli, l-Artikolu 874 huwa intiz ghal kredituri li jkollhom kreditu ta' mhux inqas minn €11,646.86.

Il-Qorti tqis inoltre li m'hemm xejn mid-dicitura tal-Artikolu 873 li jista' jaghti x'jifhem illi dan il-mandat ma jistax jintuza sabiex jinibixxi persuna milli titrasferixxi

proprjeta jew jedd fiha taht kwalunkwe titolu *inter vivos,* u illi huwa biss permezz tal-Artikolu 874 li jista' jsir dan. L-Artikolu 873 (1) jipprovdi illi:

> "*L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel* ***<u>kwalunkwe ħaġa</u>*** *li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.*"

L-uzu tal-kliem '*kwalunkwe haga',* fil-fehma tal-Qorti, juri bic-car illi l-intenzjoni tal-Legislatur kienet illi jaghti lil dawk il-persuni li ghandhom jedd *prima facie* u li jistghu jsofru pregudizzju irrimedjabbli rimedju mill-aktar wiesgha sabiex jipprotegu d-dritt *prima facie* taghhom. Il-Qorti tqis illi tkun qed tmur kontra l-intenzjoni tal-Legislatur li kieku kellha tiddeciedi illi persuna tista' tigi inibita milli tittrasferixxi proprjeta immobbli biss a tenur tal-Artikolu 874, meta l-Artikolu 873 (1) ma jindika l-ebda restrizzjoni ta' din ix-xorta fid-dicitura tieghu. Ghalhekk din l-ewwel parti tal-eccezzjoni ta' nullita tal-intimat qed tigi michuda.

Minn dan isegwi necessarjament illi t-tieni parti tal-eccezzjoni ta' nullita tal-intimat, u cioe illi l-mandat huwa null ghaliex ma gietxipprezentata n-nota ai termini tal-Artikolu 874 (2) hija wkoll infondata, galadarba dan il-mandat ma gietx intavolat ai termini tal-Artikolu 874.

Fit-tielet parti tal-eccezzjoni ta' nullita, l-intimat jikkontendi illi s-somma tal-kreditu jew pretensjoni ma gietx indikata skont kif mitlub ai termini tal-Artikolu 832. L-Artikolu 832 jipprovdi illi:

> "*Meta l-jedd li wieħed irid iqiegħed fiż-żgur bil-mandat ikun kreditu, jew pretensjoni li tista' tkun sodisfatta bi ħlas ta' somma ta' flus, ir-rikorrent fid-dikjarazzjoni bil-ġurament imsemmija fl-aħħar artikolu qabel dan,* ***għandu jgħid kemm hija bejn wieħed u ieħor, fil-fehma tiegħu, is-somma tal-kreditu jew pretensjoni tiegħu****, u jekk tkun ġiet preżentata kawża fil-qorti, dik it-talba tista' tispeċifika u tinkludi l-ispejjeż ġudizzjarji, taħt piena tan-nullità tal-mandat.*"

Mid-dicitura ta' dan l-artikolu, jidher illi dak li huwa rikjest mill-persuna li tintavola l-mandat, m'huwiex illi tindika b'mod ezatt kemm hi l-pretensjoni taghha, izda huwa bizzejjed illi tindika b'mod approssimattiv is-somma tal-pretensjoni tieghu.

Il-Qorti rat illi l-mandat intavolat mir-rikorrent jaqra testwalment:

> "*Illi d-danni sofferti mir-rikorrenti huma zgur ta' aktar minn tnejn u sittin elf, seba' mija u tnejn u tletin Ewro (€62,732) u dan kif ser jigi pruvat fil-proceduri opportuni*."

Ghalhekk huwa car illi l-mandat tar-rikorrent jissodisfa r-rekwizit impost permezz tal-Artikolu 832 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda, u l-Qorti ser tipprocedi biex tiddetermina l-meritu ta' dan il-mandat.

Ikkonsidrat;

Skont 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.

Skont 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 dak ir-rikorrent *prima facie* jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Mill-Artikolu 873(2) tal-Kap.12, 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* bhala rekwizit mehtieg għall-hrug tal-Mandat. Irid ghalhekk ikun jedd, *albeit* biss wiehed fuq bazi ta' *prima facie,* biex jimmerita harsien. Mhux bizzejjed li jkun sempliċi diffikulta', disagju jew thassib [ara – Qorti tal-

Kummerc – **26 ta` Mejju 1995** fl-atti tar-Rikors ghall-hruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**Cassar Pulliċino noe vs Caruana Curran noe et**" (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387)]

Dwar il-prova tal-jedd *prima facie,* il-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."***

Ghax is-subinciz (2) huwa marbut ma` s-subinciz (1) tal-Artikolu.873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-pregudizzju. Anke jekk rikorrent ghandu jedd *prima facie* x`jigi tutelat, il-grad ta` pregudizzju li jkun se jgarrab jekk il-jedd tieghu *prima facie* ma jkunx tutelat bil-hrug tal-Mandat, irid ikun **irrimedjabbli** – dan skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna.

B`irrimedjabbli wiehed ghandu jfisser illi l-hsara li minnha r-rikorrent ikun qed jilmenta, tkun wahda tali illi ma tistax tissewwa mod ieħor. **Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitnehha**, **mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistharreġ il-kaz fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element mehtieg għall-hrug tal-Mandat** (ara – Prim`Awla tal-Qorti Civili – **2 ta` Jannar 1993** - Atti tar-Rikors għall-hruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **"Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe"**)

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. Issa dan ma jfissirx li ghax tkun intlaqghet talba ghall-hrug tal- Mandat, allura l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant iehor

lanqas ma jfisser 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 tal-Mandat.

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;

Ir-rikorrent jallega fil-mandat tieghu illi l-intimat naqas milli jlesti l-appalt miftiehem fil-hin stipulat, u illi ghalhekk huwa ghandu jhallas penali lir-rikorrent fl-ammont ta' €100 ghal kull gurnata illi dan l-appalt ikun ghadu ma tlestiex wara d-data stipulata fil-kuntratt u cioe sal-ahhar ta' Jannar 2016.[1] Ir-rikorrent jallega wkoll illi barra li l-intimat ma lestiex ix-xoghol li kellu jsir fil-hin dovut, huwa wkoll naqas milli jissuplixxi materjal u xoghol ta' kwalita tajba, kif stipulat stess fil-kuntratt. L-intimat minn naha tieghu jinnega dan, u jghid illi x-xoghol li kellu jsir ai termini tal-kuntratt datat 11 ta' Settembru 2015 sar skont it-termini u l-kondizzjonijiet stipulati, u li oltre dan huwa dahal f'xogholijiet u spejjez oltre fuq talba tar-rikorrent.

Il-Qorti rat ir-rapport tal-Perit Claire Abela, u r-ritratti annessi mieghu, mil-liema rapport jirrizulta illi meta saret l-ispezzjoni mill-Perit Abela fis-7 ta' Ottubru 2016, kien ghad hemm xogholijiet li kienu ghadu ma tlestewx, filwaqt li kien hemm xoghol iehor li kien tlesta izda li ma kienx jilhaq l-i*standards* stipulati fil-ftehim. Dan ir-rapport tal-Perit Abela ma gie bl-ebda mod kontradett mill-intimat, u ghalhekk il-Qorti tqis illi dan jikkostitwixxi prova *prima facie* tal-pretensjoni tar-rikorrent.

Fir-rigward tal-eccezzjoni tal-intimat illi d-dritt *prima facie* tar-rikorrent jikkonsisti biss f'"*pretensjoni li dwarha jrid isir gudikat mill-Qrati nnifishom"*, il-Qorti tirrileva

[1] Il-Qorti tinnota illi ghalkemm il-kuntratt jghid 'sal-ahhar ta' Jannar 2016' meta din id-data giet miktuba f'figuri fl-istess kuntratt tnizzlet bhala '1/01/2016'.

illi dan huwa ghal kollox naturali ikkonsidrat illi dan il-mandat huwa wiehed kawtelatorju, il-funzjoni ta' liema, hija proprju li jikkawtela pretensjoni ta' persuna li tkun ghad trid tigi ddeterminata mill-Qorti. Li kieku kien mod iehor, ir-rikorrent kien jintavola mandat esekuttiv, u mhux wiehed kawtelatorju.

Fir-rigward tal-ilment tal-intimat relatat, mal-biza allegata mir-rikorrent dwar is-solvenza o meno tal-intimat, il-Qorti tirrileva illi mhux biss kif jidher mic-cedola ta' depozitu li giet ipprezentata wara l-mandat ta' sekwestru tar-rikorrenti, jirrizulta illi l-intimat m'ghandux flus il-bank, izda talli huwa stess, ***ex admissis,*** jghid illi ghandu dejn fl-ammont globali ta' €640,000 liema dejn huwa kopert permezz ta' zewg ipoteki specjali fuq il-proprjeta mmobbli tal-intimat. Ghalhekk il-Qorti tqis illi l-biza tar-rikorrent rigward is-solvenza tal-intimat hija gusta u ppruvata almenu fuq bazi ta' *prima facie*.

Mill-atti jirrizulta illi l-*penthouse* li ghaliha jirreferi l-mandat m'ghadhiex tezisti peress illi din qed tigi zviluppata mir-rikorrenti f'hames appartamenti. Il-Qorti rat illi skont il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Novembru 2017, l-avukat difensur tar-rikorrent, irrinunzja ghall-iskop tal-Mandat ta' Inibizzjoni fir-rigward tal-appartamenti bin-numru 8B u 8C, li diga huma mibjugha lil terzi, u l-appartament 9B illi bhalissa jinsab fuq konvenju. Ikkonsidrat illi r-rikorrent huwa lest li jirrinunzja ghall-iskop ta' dan il-mandat fir-rigward l-appartamenti fuq indikati inkluz l-appartament li qieghed fuq konvenju, il-Qorti tqis illi l-pregudizzju "ngust" ravvizat mill-intimat mhux ser javvera ruhhu.

Ghalhekk il-Qorti tqis illi hemm rekwiziti essenzjali skont il-ligi sabiex jinhareg dan il-mandat.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa' parzjalment t-talba tar-rikorrenti u tinibixxi lill-intimat milli jitrasferixxi, jbiegh, jew jassenja taht kwalsiasi titolu, s-segwenti proprjeta:

i) Iz-zewg appartamenti illi qed jinbnew minflok il-penthouse numru tmienja (8), xi drabi ndikata bhala numru tlettax (13), fir-raba' (4) sular, Blokk A, Triq il-Qroll, Bugibba, San Pawl il-Bahar, u l-arja ta' fuq l-istess penthouse, b'dan illi dan il-

mandat m'ghandux jaffettwa l-appartamenti numru 8B, 8C u 9B illi wkoll qed jigu mibnija minflok l-istess penthouse.

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.

Moghti Kameralment illum.

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

Lorraine Dalli
Deputat Registratur