QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

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

Nhar il-Hamis 3 ta' Mejju 2018

Mandat Numru: 519/2018/1 JPG

Daniel Farrugia

Vs

V&F Portelli Investments Limited (C61109)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Daniel Farrugia, direttur, iben Louis u Josephine nee' Attard imwieled u joqghod Ħ'Attard, Malta detentur tal-karta ta' identità bin-numru 557879(M) ta' 25, Triq Castro, Ħ'Attard, datat 3 ta' April 2018 a fol 1 et seqq

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

Illi l-esponenti, sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha, tixtieq iżżomm lill- intimati milli:

Ibiegħu, jitrasferixxu inkella jassenjaw jew b'xi mod ieħor jaljenaw inkella jikkapparraw bi drittijiet reali favur terzi l-propjeta mertu ta' dina l-kawża u ċioe

l-blokk kummerċjali li jinsab ġewwa l-iMrieħel, Notabile Road, bl-isem 'Portelli Building', liema blokk hija mibnija fuq żewġ porzjonijiet ta' art li fit-total huma tal-kejl ta' ċirca elf ħames mija u erbgħin metru kwadru (1540 m.k.) bl-arja tagħha u li tinkludi ukoll is-sottoswol u soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' elf tmien mija u tlieta u sittin ewro (€1,863) a favur Licari Estates u ta' sitta u erbgħin ewro u disa' u ħamsin ċenteżmu (€46.59) a favur Roxland Limited;

Il-motivi tal-preżenti talba huma msejsa fuq il-fatt illi bejn il-kontendenti hemm konvenju datat 19 ta' Frar 2016 fejn fih il-konvenuti inter alia obbligaw ruħhom li jbiegħu l-fond fuq imsemmi. Il-konvenuti għal raġunijiet li jafu bihom huma biss irrifjutaw li jersqu għall-att ta' kompro-vendita. Sussegwentament ir-rikorrenti intavola kawża fl-ismijiet Farrugia Daniel vs V & F Portelli Limited ref: 583/2016 li tinsab differita għat-12 ta' April 2018 għal kontinwazzjoni tal-provi fejn f'din il-kawża r-rikorrenti qiegħed umilment jitlob lil dik il-Qorti tordna lil intimata tersaq għall-kuntratt ta' kompro-vendita (kopja tar-rikors ġuramentat u tar-risposta ġuramentata relattiva annessi u mmarkati "Dok. DF A" u "Dok. DF B").

Illi riċentament l-esponenti ġie ifurmat illi l-konvenuti qegħdin jippruvaw ibiegħu l-propjeta suindikata mertu tal-kawża fl-ismijet fuq premessi lil terzi.

Illi għalhekk, ir-rikorrenti għandha kull interess illi tikkawtela d-drittijiet tagħha u dan billi l-intimati ma jitħallewx ibiegħu, jitrasferixxu inkella jassenjaw jew b'xi mod ieħor jaljenaw inkella jikkapparraw bi drittijiet reali favur terzi l-propjeta suindikata u dan biex ma jiġux b'xi mod preġudikati irrimedjabbilment id-drittijijiet tar-rikorrenti;

Illi għalhekk u għall-motivi supra espressi u għal oħrajn li jafu jinsorġu fit-trattazzjoni ta' dan il-mandat, ir-rikorrenti għandha kull interess li titlob li jinħareġ dan il-mandat b'effett immedjat u li jiġi applikat dak misjub fl-Artikolu 875(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi stante l-urġenza tal-każ l-esponenti jitlob li sakemm ikun hemm digriet finali dina l-Onorabbli Qorti jogħġobHa tilqa' temporjament it-talba tar-rikorrenti.

Illi l-esponenti se tiġi ppreġudikata jekk l-intimati ma jiġux inibiti kif ingħad;

Għaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iżomm lill-intimati milli jagħmlu l-ħwejjeġ hawn fuq imsemmija.

Rat li l-atti tar-rikors promotorju, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lis-socjeta' intimata skond il-ligi;

Risposta tas-socjeta intimata V&F Portelli Investments Limited (C 66109) datata 9 ta' April 2018, a fol 37 et seqq li taqra hekk:

Illi s-socjeta esponenti giet notifikata bir-rikors ghal-hrug tal-mandat odjern flimkien mad-digriet illi permezz tieghu din l-Onorabbli Qorti laqghet provvizorjament it-talbiet rikorrenti fit-03 ta' April 2018.

Illi permezz ta' din ir-risposta, l-esponenti sejra tesponi r-ragunijiet ghalfejn ghandu jigu michud dan il-mandat.

1. Improponibbilta' tar-rikors odiern u abbuz gravi tal-procedura gudizzjarja li jammonta ghal disprezz tal-Qorti

Illi r-rikors odjern huwa improponibbli u ghandu jigi michud fl-intier tieghu in kwantu t-talba tar-rikorrenti apparti li hija assolutament bla bazi, giet intavolata unikament b'animu malizjuz, frivolu u vessatorju.

Illi ir-rikorrenti qed jittenta jabbuza mill-procedura gudizzjarja in kwantu fis-16 ta' Marzu 2018 kien diga intavola rikors ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni prattikament identiku ghal dak odiern fl-ismijiet "Daniel Farrugia vs V&F Portelli Investments Limited" Mandat numru 442/2018/1 MC, liema talba giet michuda bl-ispejjez minn din l-Onorabbli Qorti kif diversment preseduta fis-27 ta' Marzu 2018. Ovvjament dwar dan ir-rikorrenti ma jghid xejn fir-rikors tieghu biex jahbi minn din il-Qorti li din il-kwistjoni diga giet ittrattata u deciza mill-istess Qorti ftit granet qabel.

Illi kopja tad-decizjoni sucitata flimkien mal-atti kollha relattivi qed tigi esebita u mmarkata "Dok RZP 1".

Illi l-attegjament qarrieqi u malizjuz tar-rikorrenti huwa deplorabbli ghaliex minkejja li din l-Onorabbli Qorti ghadha kif cahdet it-talba tieghu ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni – u ghalhekk jaf ben tajjeb illi ma ghandu l-ebda dritt fil-ligi illi jitlob il-hrug tal-mandat de quo – huwa minnufih rega' ipprezenta rikors iehor kontenenti l-istess talba u bbazat fuq l-istess ragunijiet u dan sahansitra minghajr ma ghadu lanqas biss hallas l-ispejjez tal-esponenti tal-ewwel procedura skond id-decizjoni tal-Qorti.

Illi ghaldaqstant tispikka fil-procedura odierna il-mala fede tar-rikorrenti u l-vessatorjeta' tal-azzjoni[1].

Illi inoltre huwa manifest li l-agir tar-rikorrenti li ghogbu jinjora ghal kollox id-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti u jerga' jadixxi ghal darba ohra lill-istess Qorti ghall-hrug tal-istess mandat jikkostitwixxi disprezz lejn l-awtorita' tal-Qorti. Illi ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ghandha tikkundanna lir-rikorrenti ghal disprezz u taghti dawk il-provvedimenti kollha opportuni biex tigi assikurata s-serjeta' fil-process gudizzjarju u li l-istitut tal-mandati kawtelatorji ma jigix abbuzat bl-istituzzjoni ta' proceduri multipli u vessatorji li jservu unikament biex jinhela l-hin tal-Qorti.

Illi dan kollu qed jinghad minghajr pregudizzju ghal kull dritt ta' azzjoni spettanti lill-esponenti kontra r-rikorrent ghad-danni rizultanti mill-agir doluz u rresponsabbli tieghu.

Illi ghaldaqstant dan il-mandat ma ghandux jintlaqa' u t-talba tar-rikorrent ghandha tigi michuda ghar-ragunijiet suesposti.

<u>2.1 Talba manifestmanet infondata fil-fatt u fid-dritt</u>

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, t-talbiet rikorrenti huma manifestament infondati fil-fatt u fid-dritt u r-rikors ghandu jigi michud fl-intier tieghu in kwantu huwa bbazzat fuq mizrapprezentazzjoni kemm tal-fatti kif verament sehhew kif

[1] Ara **Emanuele Calleja vs Carmelo Grima**, (Kollez. Vol. XXXIX.I.24); **Agius vs Dott. Carbone nomine**, (Kollez. Vol. XIII.434) u Baudry-Lacantinerie, *Trattato Prattico di Diritto Civile – Delle Obligazioni* – Vol. VI. Pg. 560.

ukoll tal-ligi u ma huwa xejn ghajr tentattiv mill-aktar dizonest li permezz tieghu r-rikorrenti qed jipprova jabbuza minn proceduri gudizzjarji sabiex, minghajr ma ghandu l-ebda dritt fil-ligi, izomm lill-esponenti milli tiddisponi mill-proprjeta' taghha.

2.2 Il-Fatti fil-Qosor

i. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti sejra taghmel riassunt tal-fatti rilevanti u saljenti li waslu ghall-vertenza bejn il-partijiet*[2] *u dan ghaliex ir-rikorrent fir-rikors promotur tieghu konvenjentement ghogbu jahbi minn din l-Onorabbli Qorti kif verament sehhew l-affarijiet inkluz l-ezistenza tal-kawza fl-ismijiet inversi intavolata precedentement mill-esponenti. Di piu' r-rikorrent isostni bil-gurament tieghu illi "l-konvenuti [sic. konvenuta] ghar-ragunijiet li jafu bihom huma biss irrifjutaw li jersqu ghall-att ta' kompro-vendita". Din id-dikjarazzjoni hija manifestament inveritiera kif ser jirrizulta mis-segwenti.*

ii. *Illi fl-20 ta' Awissu 2015 ir-rikorrent u l-intimata dahlu f'konvenju, li sussegwentement gie imgedded u emendat fid-19 ta' Frar 2016, li permezz tieghu ir-rikorrent intrabat li jixtri u jakkwista minghand l-intimata li minn-naha taghha intrabtet li tbiegh u tassenja lir-rikorrent l-proprjeta' mertu tar-rikors odjern bl-isem 'Portelli Building', Notabile Road, Mriehel, bil-prezz ta' €3,900,000 (kif ukoll il-hlas tas-somma ulterjuri ta' €100,000 ai termini tal-artikolu 2.2 tal-istess konvenju) u bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fl-istess konvenju*[3]*.*

iii. *Illi l-esponenti interpellat lir-rikorrent sabiex jersaq ghall-kuntratt finali relattiv ghall-imsemmi konvenju, inkluz permezz ta' ittra ufficjali datata 14 ta' Gunju 2016*[4]*; Illi minkejja dan ir-rikorrent xorta wahda*

[2] L-esponenti qed tesebixxi affidavit ta' Mario Portelli rapprezentant tas-socjeta' intimata li qed jikkonferma l-kontenut ta' din ir-risposta bil-gurament tieghu (Dokument 'RZP 2').
[3] Kopja esebita mar-rikors guramentat tal-esponenti u mmarkata bhala Dokument 'A'; Ir-rikors guramentat tal-esponenti jinsab anness ma' Dokument RZP 1 u mmarkat Dokument "VFP 1";
[4] Kopja esebita mar-rikors guramentat tal-esponenti u mmarkata bhala Dokument 'C'.

interpella lis-socjeta' esponenti sabiex tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali tax-xiri ta' l-imsemmija proprjeta' permezz ta' ittra ufficjali tal-15 ta' Gunju 2016[5]*. Illi ghalhekk is-socjeta esponenti wiegbet ghal l-ittra interpellatorja tar-rikorrent permezz ta' ittra ufficjali responsiva datata 28 ta' Gunju, 2016 li fiha ddikjarat illi hija kienet u baqghet disponibbli biex tersaq ghall-publikazzjoni ta' l-imsemmi att finali*[6].

iv. *Illi l-posizzjoni komunikata mir-rikorrent lill-esponenti permezz tal-imsemmija ittra ufficjali tal-15 ta' Gunju, 2016, kienet kollha* ***mis en scene*** *ghaliex l-istess rikorrent fil-verita' baqa' qatt ma resaq ghall-kuntratt finali relattiv nonostante li s-socjeta esponenti permezz ta' l-ittra tad-difensur taghha tat-28 ta' Gunju*[7]*, ipproponiet lir-rikorrent zewg dati ghall-publikazzjoni tal-kuntratt finali. Illi fil-fatt minkejja li din l-ittra giet ricevuta mid-difensur tar-rikorrent*[8]*, il-proposta tal-esponenti baqghet bla riskontru u r-rikorrent baqa' ma deherx ghall-publikazzjoni tal-istess kuntratt.*

v. *Illi mill-iskambju tal-emails li ghadda bejn id-difensuri tal-partijiet jirrizulta illi l-unika r-raguni li ghaliha r-rikorrent ipprezenta l-ittra ufficjali tal-15 ta' Gunju 2016 kienet, fi kliem ir-rikorrent stess, "****since there was an objection for 1 week extension, an official letter have been filed to protect our interest****" (kopja ta' din il-korrispondenza giet annessa ma' Dokument RZP 1 u mmarkata Dokument 'VFP 2'*[9]*).*

vi. *Illi r-rikorrent ma kellu l-ebda dritt jippretendi li l-konvenju de quo jigi estiz u ghalhekk huwa car u manifest li r-raguni sucitata li ta l-istess rikorrent ma tista' qatt tiggustifika l-inadempjenza tieghu li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, wisq anqas ma tintitolah jirrikorri ghall-procedura kontemplata fl-art. 1357 tal-Kodici Civili (Kap. 16).*

---

[5] Kopja esebita mar-rikors guramentat tal-esponenti u mmarkata bhala Dokument 'D'.
[6] Kopja esebita mar-rikors guramentat tal-esponenti u mmarkata bhala Dokument 'E'.
[7] Kopja esebita mar-rikors guramentat tal-esponenti u mmarkata bhala Dokument 'F'.
[8] Kopja esebita mar-rikors guramentat tal-esponenti u mmarkata bhala Dokument 'G'.
[9] Ara pagna 2 tal-istess korrispondenza email mibghuta minn Daniel Farrugia lin-Nutar Smith La Rosa fil-15 ta' Gunju 2016 fl-16.09.

vii. *Illi ghalhekk kien ir-rikorrent li baqa ma resaqx ghall-publikazzjoni tal-att finali minghajr ebda raguni valida fil-ligi li tista' tiggustifika tali inadempjenza, bil-konsegwenza li t-terminu tal-konvenju fuq imsemmi skada fis-16 ta' Gunju 2016.*

viii. *Illi fl-14 ta' Lulju 2016 l-esponenti intavolat l-kawza fl-ismijiet "**V&F Portelli Investments Ltd (C-61109) -vs- Daniel Farrugia (K.I. Nru. 557879(M))**" Rikors Guramentat Nru. 572/2016 SM sabiex tigi awtorizzata tinkamera d-depozitu mhallas mir-rikorrent lis-socjeta esponenti fuq l-imsemmi konvenju skont it-termini tal-istess konvenju, bhala hlas ta' danni prelikwidati kif stabbilit fl-istess konvenju. Kopja tar-rikors guramentat tal-esponenti gie esebit bhala Dokument "VFP 1" flimkien mad-dokumenti annessi mieghu u mmarkati Dokument "A" sa "G" li lkoll jinsabu annessi ma Dokument RZP 1.*

ix. *Illi in vista tal-fatti suindikati l-esponenti wiegbet ghat-talba tar-rikorrenti billi ghar-ragunijiet kollha premessi fir-risposta taghha*[10] *eccepiet inter alia illi: "l-weghda li ghamlu l-partijiet versu xulxin permezz tal-konvenju m'ghadiex vinkolanti ghar-ragunijiet premessi, u ghaldaqstant l-eccipjenti inhallet mill-obbligu taghha li tittrasferixxi a favur tar-rikorrenti l-proprjeta' in kwistjoni, u dan in vista tal-fatt li kien ir-rikorrenti stess li naqas li jidher ghall-pubblikazzjoni ta' l-att minghajr ebda raguni valida fil-ligi u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti ghandhom jigu respinti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti".*

x. *Illi minhabba li l-mertu tal-kawza intavolata mir-rikorrent fl-ismijiet fuq premessi huwa prattikament l-istess bhall-mertu tal-kawza intavolata precedentement mill-esponenti fl-ismijiet inversi, l-kawza intavolata mir-rikorrenti bin-numru 583/2016 giet rikjamata biex tinstema' quddiem l-Onor Imhallef Silvio Meli flimkien mal-kawza*

[10] Dokument 'VFP 3' anness ma Dokument RZP 1 (sabiex jigi evitat li jigi esebit inkartament zejjed din ir-risposta giet pprezentata minghajr dokumenti li huma l-istess dokumenti li gew esebiti ma' Dokument 'VFP 1' ukoll anness ma' Dokument RZP 1).

intavolata mill-esponenti bin-numru 572/2016 sabiex il-provi mismugha f'din tal-ahhar jghoddu wkoll ghall-kawza l-ohra.

xi. *Illi l-esponenti tapprezza illi t-tip ta' analizi li trid taghmel din l-Onorabbli Qorti f'dan l-istadju hija wahda purament prima facie. Illi ghalhekk sabiex tiffacilita' l-mansjoni tal-Qorti l-esponenti taghmel referenza primarjament ghax-xhieda tan-Nutar Dr. Joseph Smith La Rosa fis-smiegh tal-kawzi sucitati in ezami nhar is-27 ta' April 2017 (kopja annessa ma Dokument RZP 1 u mmarkata Dokument 'VFP 4') kif ukoll in kontro-ezami nhar l-14 ta' Frar 2018 (kopja annessa ma' Dokument RZP 1 u mmarkata Dokument 'VFP 5') minn fejn jirrizulta bl-aktar mod car illi r-rikorrent naqas milli jidher ghall-kuntratt finali minghajr raguni valida fil-ligi.*

2.3 Konsiderazzjonijiet Legali

xii. *Illi l-procedura intentata mir-rikorrenti hija dik ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni ai termini tal-artikolu 873 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponi fis-subartikolu (2) tal-istess illi:-*

*"**Il-Qorti m'ghandhiex tohrog mandat bhal dak jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu d-drittijiet tar-rikorrenti, u li dak ir-rikorrenti prima facie jidher li ghandu dawk il-jeddijiet**".*

xiv. *Illi kif inhu pacifiku l-elementi rikjesti sabiex jigi spedit Mandat ta' Inibizzjoni huma[11]:-*

(i) Illi jkun jidher "prima facie" li min jitlob il-hrug tal-mandat ghandu d-dritt li jimpedixxi li ssir xi haga li biha jista' jirrekalu hsara jew molestja;

[11] **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).

(ii) L-att huwa necessarju biex jigi konservat id-dritt tar-rikorrenti, u mhux sempliciment biex jigu evitati danni, li jistghu dejjem jigu kwantifikati u rimedjati b'azzjoni ad hoc.

xv. Illi inoltre jinsab insenjat mill-Qrati taghna illi:

"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.

Ghax is-subinciz (2) huwa marbut ma' s-subinciz (1) tal-Art. 873[12], 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[13].***

Pregudizzju ta' din ix-xorta isib ir-raison d'etre tieghu fir-realta' tad-dritt illi l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bhala mezz procedurali ta' natura eccezzjonali[14]".

xvi. Illi fir-rikors odjern ir-rikorrenti jistrieh fuq il-kawza sucitata fl-ismijiet premessi sstitwita minnu. Madankollu, ir-rikorrenti ma ressaq l-ebda prova la fir-rikors odjern u lanqas fil-kawza/i sucitati illi jista' jwassal lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddetermina almenu fuq bazi prima facie jekk jezistix jew le d-dritt vantat mir-rikorrenti u jekk tali dritt huwiex b'xi mod sejjer jigi pregudikat bl-azzjonijiet illi ser tiehu l-esponenti li qed jintalbu li jitwaqqfu mill-Qorti.

xvii. Illi ghal kuntrarju kif diga gie deciz minn din l-Onorabbli Qorti fl-atti tal-mandat bin-numru 442/2018/1 fl-istess ismijiet:

[12] Art. 873(1) "*L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun* ***ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat***". Enfazi tal-esponenti.
[13] Enfazi tal-esponenti.
[14] **Malta Union of Bank Employees vs HSBC Bank Malta p.l.c.** (P.A. JZM 08 ta' Novembru 2012).

*"**Il-Qorti tqis illi l-konvenju ma jikkwivalix ghal jedd prima facie izda hu ftehim li minnu parti tista' tinhall pero' ovvjament tbati l-konsegwenzi.***

***Il-konsegwenzi huma d-danni li parti mgarrba tbati liema danni huma kwantifikati fi flus u ghalhekk m'hemm ebda pregudizzju irrimedjabbli kif jirrikjedi wkoll wiehed mill-elementi ta' mandat ta' inibizzjoni**".*

Dritt prima facie

xviii. *Illi sabiex jigi soddisfatt l-ewwel rekwizit (jedd prima facie) r-rikorrent irid jipprova illi mad-daqqa ta' ghajn hu ghandu dritt li ser jigi ppregudikat bl-azzjonijiet illi l-intimat ikun qed jintalab li jigi inibit milli jwettaq. Dan ir-rikorrent naqas milli jaghmlu bl-aktar mod assolut.*

xix. *Illi in tema legali u b'referenza ghall-*ittra ufficjali *tar-rikorrent tal-15 ta' Gunju 2016 u l-kawza fl-ismijiet premessi intavolata minnu fil-15 ta' Lulju 2016 jinsab pacifikament akkolt illi d-*disposizzjonijiet tal-art. *1357(2) tal-Kodici Civili (Kap. 16) qeghdin hemm "sabiex jistabilixxu procedura kif parti ghall-konvenju tista tissalvagwardja d-drittijiet taghha naxxenti mill-istess konvenju fil-kaz li l-parti l-ohra tkun qed tirrifjuta li tersaq ghall-att definittiv ta' bejgh kif obbligat ruhha li taghmel fil-konvenju. **Parti wahda f'konvenju ma tistax tuza dawn id-disposizzjonijiet biex ittawwal l-effetti tal-konvenju in vista tal-fatt li l-istess parti ma tistax tersaq ghall-att definittiv minhabba xi nuqqas taghha stess**[15]" (Ara **Jason Sammut -vs- B and G Property Development Company Limited**, PA MC 23/04/2012)[16].*

[15] Enfazi mizjuda.
[16] Ara wkoll **Steve Cachia et -vs- Nicholas Cutajar et**, (PA 21/06/2002) liema sentenza giet ikkonfermata fl-appell fl-01/07/2005.

xx. *Illi fid-dawl tas-suespost – inkluz id-dikjarazzjoni tar-rikorrent stess (para. 5 supra) u x-xhieda tan-Nutar Smith La Rosa (para. 12 supra) – ghandu jirrizulta car u manifest illi r-rikorrent naqas milli jipprova l-ezistenza prima facie tad-dritt li qed jivvanta u li almenu fuq bazi prima facie l-esponenti ma ghad ghandha l-ebda obbligu li tittrasferixxi a favur tar-rikorrenti l-proprjeta' in kwistjoni.*

Pregudizzju

xxi. *Illi huwa mill-aktar evidenti illi l-pregudizzju allegat mir-rikorrent – jekk qatt jista' jigi ppruvat (dato ma non concesso) mqarr fuq bazi prima facie – hawa wiehed li fl-ahhar mill-ahhar facilment jissarraf f'danni pekunjarji. Huwa evidenti illi l-fond mertu tal-vertenza huwa wiehed kummercjali u li n-negozju li kien ipprospettat bein il-partijiet kien wiehed purament kummercjali. Ghalhekk anki fil-kaz illi, ghall-grazzja tal-argument biss, il-Qorti kellha ssib illi l-esponenti kienet marbuta titraferixxi l-proprjeta' in kwistjoni lir-rikorrent u f'dak il-mument l-imsemmija proprjeta' ma tkunx ghadha fil-patrimonju tal-esponenti, ir-rikorrent xorta wahda jibqalu rimedju konsistenti f'kawza ghad-danni kontra l-intimata.*

xxii. *Illi huwa principju assodat fil-gurisprudenza nostrana illi Mandat ta' inibizzjoni ma ghandux jinhareg semplicement sabiex ma jigux sofferti danni*[17] *ghaliex jezistu rimedji ohra fil-ligi – bhal kawza fid-danni li tista' tkun kawtelata b'mandati kawtelatorji ohrajn – li ma jiggustifikawx illi jintuza l-mandat eccezzjonali u msejjah mill-Qrati taghna bhala "straordinarju" bhal dak tal-mandat ta' inibizzjoni.*

xxiii. *Illi f'dan is-sens issir referenza wkoll ghad-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta*[18] *fil-proceduri ta' mandat ta' inibizzjoni fl-*

[17] **Melita Cable plc vs Maltacom plc** (Rikors Nru. 4294/99) 11/10/1999; **Angelo Xuereb et noe vs Marin Hili et noe** (Rikors Nru. 3135/94) K. NA, 22/09/1995; **Avukat Dr. Victor Borg Grech vs Joseph Gasan et** (Rikors Nru 3984/92) u **Victor Mizzi vs Joseph Gasan et** (Rikors Nru. 4216/92).
[18] Onor. Imhallef Joseph R. Micallef.

ismijiet ***Pancontinental Oil & Gas NL et vs Onor. Prim Ministru et*** *illi ezattament fuq dan il-punt stqarret hekk:*

*"**Tqis li dwar il-htiega tal-hrug tal-mandat sabiex l-ghemil li l-kumpaniji rikorrenti jridu jzommu lill-intimati milli jwettqu, l-Qorti ssib izda li dan l-element ukoll ma jirrizultax. Fl-ewwel lok il-ligi taghti lill-kumpaniji rikorrenti rimedji ohrajn ordinarji xierqa biex jiksbu l-harsien ta' xi jeddijiet li huma jidhrilhom li ghad fadlilhom bl-imsemmi ftehim. Fit-tieni lok il-hsara li l-kumpaniji rikorrenti jistghu jgarrbu bl-ghamil tal-intimati hija wahda ta' dannu li jista' jissarraf ukoll f'kumpens fi flus f'kaz li l-ghamil jirrizulta tassew li sar bi ksur tal-ligi;***

Ghalhekk il-Qorti tasal ghall-fehma li f'dan il-kaz ma jikkonkorrux l-elementi kollha mehtiega ghall-hrug tal-Mandat".*

xxiv. illi ghalhekk l-intimata umilment tissottometti illi l-mandat odjern ma ghandux jinhareg in kwantu mhuwiex ir-rimedju idoneju.

Agir abuziv

xxv. Illi stabbiliti l-principji legali fuq imsemmija, l-improponibilita' ta' dan ir-rikors tohrog bl-aktar mod car meta wiehed iqis l-agir tal-istess rikorrent Daniel Farrugia li ma huwa xejn ghajr agir kavalleresk illi permezz tieghu qed jipprova jabbuza bl-aktar mod lampanti mis-sistema gudizzjarja. Dan qed jinghad minghajr pregudizzju ghall-passi civili li l-esponenti ghad tista' tiehu fir-rigward tar-rikorrent.

xxvi. Illi r-rikorrenti mhux biss ghogbu jahbi il-fatti suriferiti minn din l-Onorabbli Qorti fir-rikors promotur, izda sa llum prattikament baqa' ma ressaqx l-icken prova lanqas fil-kawzi sucitati. Ir-rikorrenti kellu ta' lanqas erba' opportunitajiet biex iressaq il-provi tieghu fil-kawzi imsemmija, senjatement fis-seduti tat-13 ta' Gunju 2017, 31 ta' Ottubru

2017, 05 ta' Dicembru 2017 u 14 ta' Frar 2018[19]*. Minkejja dan, ir-rikorrenti ma ressaqx provi hlief li kkontro-ezamina lin-Nutar Smith La Rosa fis-seduta tal-05 ta' Dicembru 2017 (liema xhieda giet esebita ma' document RZP 1 bhala Dokument 'VFP 5'). Illi r-rikorrenti la xehed huwa stess u lanqas indenja ruhu jaghmel il-kontro-ezami tar-rapprezentant tal-esponenti.*

xxvii. *Illi kieku verament kien jezisti d-dritt li r-rikorrenti jghid li ghandu u kieku verament jezisti l-pregudizzju li jghid li sejjer isofri, l-ewwel haga li kien jaghmel ir-rikorrenti kien ikun li jintavola t-talba tieghu ghall-hrug tal-mandat odjern kontestwalment mal-kawza istitwita minnu fil-15 ta' Lulju 2016 fl-ismijiet premessi u mhux jistenna sena u disgha xhur shah sakemm jressaq it-talba odjerna filwaqt illi fil-kawzi suriferiti baqa' jipprokrastina u ghadu ma ressaq l-ebda prova.*

xxviii. *Illi ghalhekk stabbilit bl-aktar mod manifest l-assenza assoluta tal-icken prova tad-dritt prima facie u tal-pregudizzju allegat, hija l-umli sottomissjoni tal-esponenti illi minn dak li rrizulta din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tissanzjona jew indirettament tippermetti lir-rikorrenti jinqeda in mala fede mis-sistema gudizzjarja ghall-iskop abuziv tieghu li jwahhal lill-esponenti fil-bejgh tal-proprjeta' in kwistjoni.*

xxix. *Illi finalment ghalkemm ir-rikorrenti ma rnexxielu jissoddisfa l-anqas wiehed miz-zewg elementi kumulattivi tal-mandat ta' inibizzjoni, l-esponenti thossha fid-dover illi tispjega id-danni ingenti li sejra tinkorri fil-kaz illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tilqa t-talba tar-rikorrenti ghall-hrug tal-mandat odjern. Illi kif jirrizulta mill-estratt tas-'sanction letter' anness ma' document RZP 1 u mmarkat Dokument 'VFP 10' l-esponenti ghandha l-impenji bankarji taghha li jridu jigu onorati. Illi apparti l-imghax li l-esponenti baqghet tinkorri tul dan iz-zmien kollu, fil-kaz li l-esponenti ma tbieghx il-proprjeta' in kwistjoni fi zmien waqtu din ser tkun ferm ippregudikata billi mhux ser tkun f' qaghda li tonora*

[19] Dokument 'VFP 6', 'VFP 7', 'VFP 8' u 'VFP 9' rispettivament annessi ma Dokument RZP 1.

l-impenji bankarji taghha fil-hin. Illi huwa principju bazilari fil-ligi taghna illi kull min isofri dannu ghandu l-obbligu li jimminimizza tali dannu – u huwa proprju ghalhekk li l-esponenti ghandu jkollha l-fakolta' li tezercita d-dritt taghha li tbiegh il-proprjeta' in kwistjoni sabiex timminimizza d-danni kkawzati lilha mir-rikorrent bl-inadempjenza tieghu.

Ghal dawn ir-ragunijiet, u ghar-ragunijiet ohra li jistghu jigu avanzati waqt is-smiegh ta' dan il-mandat, l-esponenti tisottometti umilment u bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad ir-rikors ghall-hrug tal-mandat odjern bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Semghet t-trattazzjoni mill-partijiet.

Ikkonsidrat;

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

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

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

Fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu jeddijiet li jippretendi li ghandu; u
Fit-tieni lok, irid jipprova li prima facie ghandu dawn il-jeddijiet.

Il-ligi thares il-jedd *prima facie* bħala rekwizit meħtieg għall-ħrug tal-Mandat. Irid ghalhekk, ikun jedd, anke jekk prima facie, biex jimmerita harsien. Mhux bizzejjed li jkun semplici diffikulta', disagju jew tħassib [ara digriet – Qorti tal-Kummerc – **26 ta`**

Mejju 1995 fl-atti tar-Rikors għall-ħrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**Cassar Pullicino noe vs Caruana Curran noe et**" (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387)]

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

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

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

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

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

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

Vide ukoll **IWT Group Malta Ltd vs Direttur Generali Kuntratti et** deciza fil-**11 ta' Marzu 2003; Giovann Grech vs Kristen Grech** deciza fil-21 ta' Mejju 2015; **Charles Schembri vs Victor Vella** deciza **23 ta' Gunju 2015**; **Bollicine Limited vs Pyramid Hotels Limited** deciza fit-**13 ta' Ottubru 2015**.

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

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

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

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

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

Ir-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Ghalhekk jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' l-Mandat. –vide **V&C Contractors Limited et vs Direttur tal-Kuntratti** deciza fil-**31 ta'Jannar 2011** per Onor Imhallef J.Zammit McKeon.

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

Ikkonsidrat;

Ir-rikorrenti intavola dan il-mandat sabiex izomm lis-socjeta rikorrenti milli tbiegh, tassenja jew b'xi mod titrasferixxi l-fond bl-isem "Portelli Building", li jinsab gewwa Notabile Road, Mriehel, ghaliex il-partijiet kienu ikkonkludew konvenju permezz ta' liema, ir-rikorrenti kien intrabat li jixtri, u s-socjeta ntimata kienet intrabtet li tbiegh dan il-fond, izda s-socjeta ntimata ma resqitx ghal pubblikazzjoni tal-att finali skont ir-rikorrenti minghajr raguni valida fil-ligi.

Fit-trattazzjoni tieghu, ir-rikorrent argumenta illi huwa rrilevanti l-fatt illi kien diga prezenta mandat ta' inibizzjoni, dwar l-istess meritu, li gie michud, peress illi digriet wara Mandat ta' Inibizzjoni m'ghandux is-sahha ta' *res judicata* u m'hemm xejn fil-ligi li jipprekludih milli jerga jintavola mandat iehor.

Is-socjeta ntimata oggezzjoni ghall-hrug ta' dan il-mandat, liema oggezzjoni hija bbazata fuq l-argumenti maghmula fir-risposta taghha, u spjegati fit-trattazzjoni li saret quddiem din il-Qorti, li, in succinct huma s-segwenti:

1. Ir-rikors odjern huwa mproponibbli u abbuz gravi tal-procedura gudizzjarja, ghaliex ir-rikorrenti kien diga intavola mandat iehor fuq l-istess kawzali, liema mandat kien gie michud permezz ta' digriet datat 27 ta' Marzu 2018.

2. Ir-rikorrent m'ghandux jedd prima facie ghaliex kif intqal fid-digriet tas-27 ta' Marzu 2018, "*konvenju ma jekkwivalix ghal jedd prima facie izda hu ftehim li minnu parti tista' tinhall pero' ovvjament tbati l-konsegwenzi.*"

3. It-talba hija nfondata peress illi kien ir-rikorrent illi ma kienx lest li jidher ghal kuntratt finali, tant illi kien talab estensjoni ta' gimgha, liema talba s-socjeta ntimata kienet cahdet kif kellha d-dritt li taghmel.

4. Ir-rikorrent m'huwiex ser isofri pregudizzju irrimedjabbli peress illi s-socjeta rikorrenti dejjem ghandu r-rimedju konsistenti f'kawza ghad-danni kontra s-socjeta ntimata fil-kaz illi hija tilhaq tbiegh il-proprjeta in kwistjoni;

Il-Qorti rat illi r-rikorrent kien diga intavola mandat iehor, fuq l-istess kawzali quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, li kien gie michud permezz ta' digriet datat 27 ta' Marzu 2018. F'dak il-mandat, il-Qorti kien ghamlet ezami tal-meritu u kienet sabet illi r-rikorrent ma kellhux dritt *prima facie* x'jitutela u li ghalhekk ma kienux jissusistu r-rekwiziti necessarji ghall-hrug tal-mandat kawtelatorju. Skont ir-rikorrent pero huwa possibli ghalih illi jerga jipprezenta mandat iehor fuq l-istess kawzali nonostante illi l-ewwel mandat diga gie michud

.

Il-Qorti pero ma taqbilx ma dan l-argument. Fil-fehma tal-Qorti, galadarba l-ewwel mandat intavolat mir-rikorrent gie ezaminat fil-meritu u michud, ir-rikorrent ma jistghax jintavola mandat iehor **fuq l-istess kawzali sakemm ma jkunx hemm bdil fic-cirkostanzi**. F'dan il-kaz, ma jirrizultax illi kien hemm tali bdil; ir-rikorrent intavola ezatt l-istess mandat, ghall-istess ragunijiet, u s-socjeta ntimata ntavolat ezatt l-istess risposta hlief ghall-argument rigward il-prezentata ta' dan il-mandat li skont hi, tissarraf f'abbuz tal-process gudizzjarju. Ghalhekk, galadarba ma jirrizulta ebda bdil sostanzjali fic-cirkostanzi tal-partijiet, il-Qorti tqis illi r-rikorrent ma setghax jintavola dan il-mandat, meta kien diga intavola mandat iehor fuq l-istess kawzali li kien gie michud – altrimenti dan isarraf mhux biss f'abbuz ta' proceduri legali u *forum*

shopping izda jaghti lok ghall-pregudizzju gravi tal-venditur li jista jigi inibit ripetutament bl-akkordar provizorju ta' mandati ta' inibizzjoni successivi. Din certament ma kienet qatt l-intenzjoni tal-Legislatur Malti.

Il-Qorti madanakollu, tqis in oltre, illi dan il-mandat lanqas jista jirnexxi fuq il-meritu ghaliex skont il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, il-provvediment tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 m'huwiex applikabbli ghal parti f'konvenju li tkun trid ittawwal l-effetti tal-konvenju ghaliex ma tkunx tista' tidher fuq l-att finali ghar-ragunijiet imputabbli lilha stess.[20] Il-Qorti rat illi skont ix-xhieda tan-Nutar Dr. Joseph Smith La Rosa moghtija fil-mori tal-kawza fl-ismijiet inversi bin-numru 572/2016 SM, ir-rikorrent ma kienx ikkomunika mieghu rigward id-data proposta mis-socjeta ntimata sabiex jigi ffirmat il-kuntratt finali ta' komprovendita, u li filfatt, il-kuntratt ma setghax isir peress illi r-rikorrenti kien naqas li jikkomunika mieghu.[21] Dan huwa kkonfermat mill-kopja ta' korrispondenza elettronika li kienu wkoll gew esebiti fil-kawza surreferita li juru illi sal-15 ta' Gunju 2016, in-Nutar kien ghadu ma rceviex konferma minghand ir-rikorrenti rigward l-appuntament biex isir il-kuntratt finali.[22] Il-Qorti rat illi filfatt fil-kontro-ezami tieghu fl-istess kawza, in-Nutar Smith La Rosa kien ippreciza illi r-rikorrenti ma setghax jidher fid-dati li kienu gew moghtija ghaliex kien imsiefer, u in ri-ezami zied illi meta r-rikorrenti siefer lanqas biss kien indikalu dati alternattivi meta setgha jattendi biex jigi ppubblikat il-kuntratt.[23] Il-Qorti rat inoltre illi meta n-Nutar Smith La Rosa kien staqsa lir-rikorrenti rigward jekk kienx ottjena l-finanzjarjament rikjest sabiex isir il-kuntratt finali, r-rikorrenti kien indikalu li kien sab terza persuna li kienet interessata li tixtri l-fond minfloku.[24] Il-Qorti rat illi minn naha tieghu, r-rikorrenti ma produca l-ebda prova sabiex tirribatti l-provi migjuba mis-socjeta ntimata, u dan nonostante l-fatt illi jinkombi fuqu l-obbligu li jipprova li jezistu r-rekwiziti legali ghall-hrug tal-mandat mitlub minnu.

[20] Vide **Steve Cachia et vs Nicholas Cutajar et,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 21 ta' Gunju 2002 u **Adrian Borg vs Patrick Fenech,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 4 ta' April 2017.
[21] Fol 112 *et seqq.*
[22] Fol 132 *et seqq.*
[23] Fol 140.
[24] Fol 141.

Illi ghalhekk fil-fehma tal-Qorti, galadarba jirrizulta, almenu *prima facie,* illi l-att finali ta' komprovendita ma setghax isir ghal ragunijiet imputabbli unikament lir-rikorrenti, li lanqas biss kien qed jikkomunika man-Nutar biex tigi ffissata d-data u hin ghall-att finali, ir-rikorrent ma rnexxilux jipprova li ghandu dritt *prima facie* x'jitutela. Ghaldaqstant dan il-mandat ma jistghax jigi milqugh.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tirrevoka *contrario imperio* d-digriet taghha tat-3 ta' April 2018 permezz ta' liema kienet laqghat provvizorjament it-talba tar-rikorrent, tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent.

L-ispejjez kollha ghandhom jithallsu mir-rikorrent.

Moghti Kameralment illum il-Hamis 3 ta' Mejju 2018

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

Lorraine Dalli
Deputat Registratur