MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum il-15 ta' Mejju, 2018

Mandat ta' Inibizzjoni Numru: 606/2018/1 LM

Elizabeth mart legalment separata minn Peter Formosa (K.I. 255058M), Chiara Formosa (K.I. 435295M) u Julia Formosa (K.I. 435195M)

vs.

Nazzareno sive Reno Tonna (K.I. 492777M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tar-rikorrenti **Elizabeth Formosa, Chiara Formosa u Julia Formosa** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"), li ġie ppreżentat fis-16 ta' April, 2018, li jgħid:

Illi l-esponenti, sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha, tixtieq iżżomm lill-intimat milli jbiegħ, jittrasferixxi, jaggrava jew b'xi mod ieħor jiddisponi mill-appartament internament markat bin-numru tnejn (2) fuq il-livell ta' bini magħruf bħala second floor level u ċioè t-tielet livell ta' bini mil-livell tat-triq ta' blokk ta' appartamenti mingħajr numru uffiċjali però jġib l-isem 'The Residence' fi Triq is-Sirk, Swieqi, il-lock up garage internament immarkat bin-numru tnejn (2) li jifforma parti mill-kumpless ta' garaxxijiet sottopost l-imsemmi blokk liema garage huwa sovrapost bir li ser jibqa' proprjetà tal-intimat u parking space internament immarkat bin-numru tlieta (3) li jifforma parti mill-kumpless ta' garaxxijiet sottopost l-imsemmi blokk.

Illi dan il-konvenju ġie ffirmat bejn ir-rikorrenti Chiara u Julia Formosa u l-intimat Tonna fil-31 ta' Awwissu, 2016 hawn anness u mmarkat bħala Dok. EF 1 bid-dritt ta' assenjazzjoni u sostituzzjoni ai termini ta' klawsola numru ħamsa (5) tal-istess konvenju tal-31 ta' Awwissu, 2016 ma' terzi persuni fuq l-atti finali.

Illi r-rikorrenti ħallsu akkont tal-prezz is-somma ta' €28,000 mal-iffirmar tal-konvenju kif jirriżulta ai termini ta' klawsola 1(a) tal-istess konvenju oltre s-somma ta' €28,000 meta jissaqqaf l-appartament, oltre s-somma ta' €80,000 meta l-blokka nbniet fi stat ta' ġebel u saqaf, waqt li l-bilanċ ta' €144,000 kellu jitħallas mal-iffirmar tal-att finali.

Illi dan il-konvenju bi skrittura tat-28 ta' Novembru, 2017 ġie estiż sat-30 ta' Marzu, 2018 kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala Dokument EF2.

Illi bi skrittura tal-15 ta' Marzu, 2018 li kopja tagħha hija hawn annessa u mmarkata bħala Dokument EF 3, l-aħwa Formosa assenjaw id-drittijiet naxxenti minn dan il-konvenju favur ir-rikorrenti Elizabeth Formosa fejn l-intimat Tonna ġie mgħarraf bl-istess.

Illi bi skrittura oħra tad-29 ta' Marzu, 2018, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata ħala Dokument EF4 l-intimat Nazzareno Tonna estenda l-validità tal-konvenju mar-rikorrenti Elizabeth Formosa sas-16 ta' April, 2018.

Illi b'ittra uffiċjali tat-13 ta' April, 2018 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument EF5, ir-rikorrenti talbu lill-intimat biex entro tletin ġurnata jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv ai termini tal-liġi.

Illi konsegwentement minn dak iż-żmien 'l hawn Elizabeth Formosa ħallset akkont is-somma ta' €136,000 biex b'hekk baqa' bilanċ ta' €144,000.

Illi l-konjugi Formosa sseparaw b'kuntratt tal-21 ta' Lulju, 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo, Dokument EF6 minn fejn jirriżulta illi r-rikorrenti Elizabeth Formosa kienet ser tixtri għan-nom ta' uliedha minn flus provenjenti lilha konsegwenza ta' din is-separazzjoni ammontanti għal €593,064 skont klawsola 5(b) u 8(i)(b) tal-istess kuntratt hawn imsemmi rigwardanti l-appartament u garage u parking space de quo.

Illi barra minn hekk żewġ l-esponenti Elizabeth Formosa ossia Peter Formosa kien akkużat quddiem il-Qorti tal-Maġistrati ta' Ġudikatura Kriminali fil-kawża fl-ismijiet Pulizija vs Peter Formosa (K.I. 422754M) et b'akkużi serji u jirriżulta illi huwa kellu fil-pussess tiegħu flus appartenenti lill-esponenti Elizabeth Formosa ammontanti għal €405,000 li kienu depożitati mal-HSBC Bank Malta plc bilanċ tal-flus li hija kellha tieħu b'konsegwenza ta' din is-separazzjoni bħala sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti u li jirriżultaw mill-kuntratt Dokument EF6.

Illi hija ppreżentat rikors quddiem il-Qorti tal-Maġistrati bħala Qorti Istruttorja u quddiem il-Qorti Kriminali biex isir rilaxx ta' dawn il-flus stante li huma kolpiti bi freezing order maħruġ wara t-talba tal-Avukat Ġenerali.

Illi l-proċeduri għar-rilaxx ta' dawn il-flus huma pendenti sia quddiem il-Qorti tal-Maġistrati bħala Qorti Istruttorja u quddiem il-Qorti Kriminali.

Illi effettivament il-Qorti Kriminali bħalissa qiegħda fil-proċess biex tiddegreta r-rilaxx ta' dawn il-flus biex b'hekk ikun jista' jiġi ppubblikat l-att finali relattiv.

Illi minkejja li l-esponenti spjegat lill-intimat il-pożizzjoni tagħha skont il-liġi, l-intimat heddidha li jekk sas-16 ta' April, 2018 ma jsirx l-att finali relattiv huwa ser ibiegħ il-proprjetà in kwistjoni minkejja li hija nefqet għall-istess post €136,000 (recte) *u dan minkejja li hija għandha raġuni valida skont il-liġi biex tiżblokka minn taħt l-awtorità tal-Qorti somom li huma dovuti lilha u miżmuma minn żewġha kif fuq spjegat.*

Illi qed jiġi esebit ukoll kopja tad-digriet tat-12 ta' April, 2018 maħruġ mill-Qorti Kriminali hawn anness u mmarkat baħal Dokument EL7 li jikkonferma s-suespost.

Illi hija għandha biżgħa illi dan il-bejgħ ser jiġi lilha eluż u għalhekk jinħtieġ il-ħruġ ta' dan il-mandat biex hija tikkawtela l-pożizzjoni tagħha skont il-liġi.

Illi l-esponenti ser tiġi ppreġudikata jekk l-intimat ma jiġix inibit kif ingħad;

Għaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iżommu milli jkompli jagħmel il-ħwejjeġ hawn fuq imsemmija ossia ibiegħ, jittrasferixxi, jaggrava jew b'xi mod ieħor jiddisponi mill-appartament internament markat bin-numru tnejn (2) fuq il-livell ta' bini magħruf bħala second floor level u ċioe t-tielet livell ta' bini mil-livell tat-triq ta' blokk ta' appartamenti, mingħajr numru uffiċjali pero jġib l-isem 'The Residence' fi Triq is-Sirk, Swieqi, il-lock-up garage internament immarkat bin-numru tnejn (2) li jifforma parti mill-kumpless ta' garaxxijiet sottopost l-imsemmi blokk liema garage huwa sovrappost bir li ser jibqa' proprjetà tal-intimat u parking space internament immarkat bin-numru tlieta (3) li jifforma parti mill-kumpless ta' garaxxijiet sottopost l-imsemmi blokk.

Rat id-digriet tagħha tas-16 ta' April, 2018 fejn laqgħet ir-Rikors provviżorjament u rriservat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri, u dan ai termini tal-artikolu 875(2) tal-Kap. 12

Rat illi minkejja li l-intimat **Nazzareno Tonna** ma ġiex debitament notifikat bir-Rikors, hu xorta waħda kien preżenti l-Qorti fil-jum appuntat għas-smigħ, u xorta waħda ressaq ir-risposta tiegħu.

Rat ir-Risposta ta' **Nazzareno Tonna,** ippreżentata fis-7 ta' Mejju, 2018, fl-atti ta' dan il-mandat, li tgħid kif ġej:

Illi l-esponent ġie mitlub minn Elizabeth Formosa biex jattendi l-qorti ħalli jirċievi l-karti li hija bagħtitlu u għal din ir-raġuni, is-sottoskritt sab u niżżel kopja tal-mandat ta' inibizzjoni mis-sistema online tal-Qorti u filwaqt li l-esponent jagħti ruħu

b'notifikat bl-istess rikors għall-ħruġ ta' mandat, qiegħed iressaq is-segwenti risposta għalih.
Illi t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż u dan għas-segwenti raġunijiet:

1. Illi permezz tal-mandat ta' inibizzjoni de quo, ir-rikorrenti qegħdin jittentaw iżommu lill-esponent milli jbiegħ, jittrasferixxi, jaggrava jew b'xi mod ieħor jiddisponi mill-appartament internament market bin-numru tnejn (2) fis-Second Floor Level (it-tielet livell mil-livell tat-triq), tal-blokk ta' appartamenti bl-isem 'The Residence' fi Triq is-Sirk, Swieqi, u kif ukoll il-lock-up garage internament immarkat bin-numru 2 formanti parti mill-kumpless ta' garaxxijiet sottopost l-imsemmi blokk, liema garaxx huwa sovrappost bir proprjetà tal-intimat u l-parking space bin-numru 3 fl-istess kumpless ta' garaxxijiet;

2. Illi r-rikorrenti ppreżentaw ir-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fis-16 ta' April, 2018 li hija proprju d-data ta' skadenza tal-konvenju; illi fl-istess rikors Elizabeth Formosa ddikjarat b'ġurament illi sabiex tkun tista' tersaq għall-att finali kellha bżonn li jiġu rilaxxati flus milqutin bi freezing order kontra żewġha Peter Formosa u qalet testwalment: 'Illi effettivament il-Qorti Kriminali <u>bħalissa</u> qiegħda fil-proċess biex tiddegreta <u>r-rilaxx ta' dawn il-flus biex b'hekk ikun jista' jiġi ppubblikat l-att finali relattiv.'</u> (enfasi miżjud). Sussegwentement hija qalet li hija għandha biżgħa li dan il-bejgħ ser jiġi lilha eluż u għalhekk talbet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat.

Liġi

3. Illi l-Artikolu 873 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

> *"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.*
>
> *(2) Il-qorti ma 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."*

4. Illi allura l-mandat irid:

(i) Ikun meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrenti; u
(ii) Ir-rikorrenti jrid prima facie juri li għandu dawk il-jeddijiet.

Nuqqas ta' dritt prima facie għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni

5. Xi drittijiet għandhom prima facie ir-rikorrenti f'dan il-każ?

Rikorrenti f'dan il-każ hemm tlieta: Chiara, Julia u Elizabeth Formosa. Mir-rikors tar-rikorrenti stess, senjalatament mill-iskrittura ta' assenjazzjoni datata 15 ta' Marzu, 2018 (immarkata Dok. EF3) jirriżulta li Chiara Formosa u Julia Formosa assenjaw id-drittijiet u obbligi tagħhom naxxenti mill-konvenju oriġinali datat 31 ta' Awwissu, 2016 lil ommhom Elizabeth Formosa.

Illi għaldaqstant jirriżulta ċar u żgur prima facie, li Julia u Chiara Formosa ma għad għandhom ebda jeddijiet fir-rigward tal-konvenju de quo, kif lanqas ebda interess ġuridiku biex jipproponu tali mandat.

*6. Illi dwar il-prova tal-jedd prima facie, il-Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech pro et noe vs Stephanie Manfré** (14.07.1988, Kollezz LXXII.II.295) sostniet is-segwenti:*

"…. Huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant, jew il-jeddijiet jidhru prima facie, mal-ewwel daqqa ta' għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat."

7. Jifdal għalhekk tiġi indagata Elizabeth Formosa. F'dan ir-rigward, l-esponent ma jistax ma jipprotestax ruħu dwar il-mod legalment skorrett li bih ir-rikorrenti trid tinqeda u addirittura tabbuża b'dawn il-proċeduri biex issewwi n-nuqqas tagħha. Illi fil-fatt, l-esponent mhux biss kien dejjem lest jersaq għall-kuntratt finali imma wkoll ġera ħafna wara r-rikorrenti biex ittih appuntament għand in-Nutar maħtur minnha, iżda inutilment. Huwa kkonċedielha żewġ estensjonijiet tal-konvenju iżda r-rikorrenti ma riditx tagħmel il-kuntratt finali u riedet biss terġa' ttawwal il-konvenju. Hija qalet li ma kellhiex flus biżżejjed biex tixtri l-proprjetà sas-16 ta' April, 2018, u ċioe sad-data ta' skadenza tal-konvenju.

8. Il-jeddijiet kemm tar-rikorrenti kif ukoll tal-esponent joħorġu mill-konvenju in kwistjoni kif prorogat sas-16 ta' April, 2018. F'dan ir-rigward, hija rilevanti l-klawsola 9 li tagħti data tal-validità tal-konvenju, kif sussegwentement estiża sas-16 ta' April, 2018, u kif ukoll il-klawsola 1 li fl-aħħar paragrafu tagħha tgħid:

"Fil-każ illi l-kompratur jonqos milli jersaq għall-att finali relattiv fil-perijodu tal-validità ta' dan il-konvenju (liema perjodu jinsab indikat hawn taħt) għal raġuni li mhix raġuni valida skont il-liġi jew li mhix valida skont dan il-konvenju, kull somma li tkun tħallset akkont tal-prezz, inkluża dik li qiegħda titħallas preżenzjalment, tintilef favur il-venditur bħala danni pre-likwidati, miftiehma ai termini tal-Artikolu 1138 tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta, liema danni ma jistgħux jiġu ridotti u dana mingħajr bżonn ta' xi formalità jew ta' att ġudizzjarju". (enfasi miżjud)

9. Illi għaldaqstant il-jedd tar-rikorrenti skont dan il-konvenju kien li jsir l-att finali fil-perijodu ta' validità tal-konvenju, u MHUX li tuża l-proċedura tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 biex ittawwal il-konvenju minħabba li sad-data ta' skadenza r-rikorrenti ma kellhiex flus biex tixtri. Għaldaqstant, Elizabeth Formosa naqset milli turi li hija għandha jedd prima facie li flok tersaq għall-kuntratt, ittawwlu sakemm issib il-flus, u konsegwentement, jirriżulta li hija ma wrietx li hija għandha l-prima facie jedd li hija qiegħda tippretendi b'dan il-mandat.

Proċeduri legalment skorretti

10. Mill-atti ta' dan il-mandat, l-esponent sar jaf li r-rikorrenti kienu ppreżentaw ukoll ittra uffiċjali fit-13 ta' April, 2018 fejn 'suppost' interpellaw lill-esponent jersaq għall-kuntratt. Id-dokument EF5 anness mar-rikors tal-mandat, li preżumibbilment kellu jkun vera kopja tal-ittra uffiċjali oriġinali, ma jirriflettix l-ittra uffiċjali li effettivament ġiet ippreżentata (kopja ta' liema qed tiġi annessa mill-esponent u mmarkata Dok RT1) għall-aħjar analiżi tal-qorti. Apparti li d-dokument EF5 ma jirriflettix l-oriġinali, mid-Dok. RT1 jirriżulta li huma bagħtu l-ittra interpellatorja f'indirizz ivvintat, liema ittra qatt ma setgħet tasal għand l-esponent għal raġunijiet ovvji, minkejja li l-indirizz tal-esponent kien magħruf u kjarament imniżżel fil-konvenju stess.

Jirriżulta wkoll li, minkejja li, fuq il-karta, ir-rikorrenti qegħdin jidhru li bagħtu ittra lill-esponent biex jersaq biex ibiegħ, ir-rikorrenti stess ma kinitx f'pożizzjoni li tersaq biex tixtri għax bdiet tgħid li ma kellhiex flus. Fil-fatt, fix-xahar ta' Marzu 2018, l-Avukat

Edward Debono f'isem ir-rikorenti talab lill-esponent jagħmlilha pjaċir u jagħmel l-affidavit anness (Dok. RT2), li hija qalet li kellu jgħinha biex tiġbed xi flus mill-qorti.

Mill-atti esebiti mar-rikors, imbagħad jirriżulta ex admissis li r-rikorrenti lanqas sad-data tal-iskadenza tal-konvenju, sas-16 ta' April, 2018, ma kienet f'pożizzjoni tixtri u għaldaqstant l-ittra uffiċjali minnha ppreżentata hija ineffettiva u ma setgħet qatt twassal biex isir il-kuntratt finali kif talbet fl-istess ittra, u dan għal raġunijiet imputabbli mhux lill-esponent imma esklussivament lir-rikorrenti stess!

11. Illi inoltre, l-intenzjoni malizzjuża tar-rikorrenti ħarġet ukoll fil-premessi tar-rikors tal-mandat fejn ir-rikorrenti qalet "Illi b'ittra uffiċjali tat-13 ta' April, 2018 (…) ir-rikorrenti talbu lill-intimat biex entro tletin ġurnata jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv ai termini tal-liġi" (enfasi miżjud). Ma hemmx għalfejn jingħad li l-kuntratt suppost isir kif miftiehem sad-data tal-iskadenza u mhux kif ingħad fil-parti hawn iċċitata. Dan jikkonferma li dak li riedet tagħmel ir-rikorrenti kien li jiddevja minn dak miftiehem fil-konvenju u ttawwal iż-żmien u mhux veru riedet li jsir il-kuntratt finali. Dan juri wkoll li r-rikorrenti m'għandhomx il-jedd li jtawlu kif qed isostnu fir-rikors tagħhom.

12. Fil-fatt, ir-rikorrenti mkien ma tgħid li l-esponent ma resaqx għall-att finali u mkien ma tgħid li l-esponent ma riedx jersaq sas-16 ta' April, 2018, anzi tammetti li huwa insista magħha li l-kuntratt kellu jsir sas-16 ta' April, 2018. Dan juri li l-esponent qatt ma kellu l-ħsieb li jeludi d-drittijiet tar-rikorrenti naxxenti mill-konvenju, iżda bl-istess mod jistenna u jippretendi li r-rikorrenti ma teludix id-drittijiet tiegħu mill-konvenju billi tuża skorrettement din il-proċedura sabiex ittawwal iż-żmien u għalhekk ittawwal il-konvenju. L-esponent kien qiegħed jistenna b'ħerqa li jsir il-kuntratt proprju biex jiġbor flusu, anki minħabba li huwa marbut b'konvenji oħrajn ma' terzi, fosthom dak indikat fl-affidavit anness u mmarkat Dok. RT2, li r-rikorrenti kienet taf bih ukoll għax talbitu jagħmel l-affidavit hi stess. Il-konsegwenzi naxxenti mill-fatt li r-rikorrenti ma resqitx għall-att finali huma verament kbar fuq l-esponenti, li tqiegħed f'pożizzjoni li ma jistax jonora obbligi oħra li huwa marbut bihom ma' terzi u passibbli għad-danni ma' terzi.

13. F'dan ir-rigward il-ġurisprudenza ma tarax f'dawl tajjeb lil dawk li jabbużaw mill-Artikolu 1357 kif qed jippruvaw jagħmlu r-rikorrenti hawnhekk. Fil-fatt, f'każ simili ħafna għall-każ odjern, fl-ismijiet ***Steve Cachia et vs Nicholas Cutajar et*** *(Qorti tal-*

Appell Superjuri – deċiża 1 ta' Lulju, 2005) l-atturi kienu daħlu f'konvenju biex jixtru l-proprjetà pero, madanakollu:

"() irriżulta li fil-ħin tal-iskadenza tat-terminu tal-konvenju l-atturi ma kinux f'pożizzjoni li jakkwistaw l-appartament u dan peress li huma ma kellhomx il-fondi neċessarji stante li ma kinux għadhom ottjenew il-faċilità bankarja li riedu. Konsegwentement lanqas ma jirriżulta li l-atturi kienu f'pożizzjoni li jakkwistaw il-proprjetà in kwistjoni meta huma ppreżentaw l-ittra uffiċjali li biha interpellaw lill-konvenuti biex jaddivjenu għall-att definittiv ta' bejgħ. Jidher għalhekk li din l-ittra uffiċjali ġiet ippreżentata mill-atturi sempliċiment biex itawlu jew iġeddu ż-żmien li fih seta' jsir l-istess att definittiv, ovvjament bl-isperanza li fil-frattemp il-bank jikkonċedilhom is-self. Dan japplika wkoll għal meta ġew ippreżentati dawn il-proċeduri."

L-Onorabbli Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Ewwel Qorti f'dik il-kawża fejn din iddeċidiet, fir-rigward tal-proċeduri li ntużaw biex itawlu l-konvenju, li:

"Dawn id-dispożizzjonijiet però ma jistgħux jitqiesu li huma effettivi fil-konfront ta' parti li, in effett, tkun trid tersaq għall-att definittiv. Dawn id-dispożizzjonijiet qegħdin hemm sabiex jistabbilixxu proċedura kif parti għall-konvenju tista' tissalvagwardja d-drittijiet tagħha naxxenti mill-istess konvenju fil-każ li l-parti l-oħra tkun qed tirrifjuta li tersaq għall-att definittiv ta' bejgħ kif obbligat ruħha li tagħmel fil-konvenju. Parti waħda f'konvenju ma tistax tuża dawn id-dispożizzjonijiet biex ittawwal l-effetti tal-konvenju in vista tal-fatt li l-istess parti ma tistax tersaq għall-att definittiv minħabba xi nuqqas tagħha stess. F'dan il-każ jirriżulta li dan kien x'riedu jagħmlu l-atturi, ċioe li jtawlu l-effetti tal-konvenju in vista tal-fatt li kien għadhom ma kellhomx il-finanzjament neċessarju sabiex jakkwistaw il-proprjetà in kwistjoni" (enfasi miżjud).

In konklużjoni, dik il-Qorti tal-Appell iddikjarat li

"l-interpellazzjoni kienet waħda fiergħa u bla bażi legali billi 'a priori' l-istess atturi kienu konxji mill-fatt li dak li kienu qegħdin jitolbu ma kienx possibbli. Din il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li kemm l-ittra uffiċjali msemmija, kif ukoll il-proċeduri ġudizzjarji li segwewha, kienu irriti u legalment skorretti billi ebda qorti adita bit-talba kif proposta ma setgħet tagħti eżekuzzjoni għall-konvenju."

Dan l-insenjament japplika preċiżament mutatis mutandis għall-każ odjern u għaldaqstant għandu jirriżulta, anki prima facie, li r-rikorrenti m'għandhomx il-jedd li qed jippretendu li għandhom.

14. F'dan l-istadju l-esponent ma jistax ma jirrilevax li għalkemm fir-rikors tagħha r-rikorrenti tgħid li hija kienet qed tistenna biss digriet mill-Qorti Kriminali biex jiġu rilaxxati xi flus, jidher li d-digriet mistenni mir-rikorrenti ngħata fid-19 ta' April, 2018 (skont l-emails mibgħuta mill-Avukat Dr Edward Debono tar-rikorrenti u n-Nutar Andre Farrugia – emails esebiti u mmarkati Dok RT3 li fih 6 paġni bl-attachment tad-digriet tal-Qorti Kriminali). Fl-20 ta' April, 2018, in-Nutar reġa' bagħat jinforma lill-esponent bid-digriet u bil-possibilità li jsir il-kuntratt, madankollu l-għada, u ċioe l-21 ta' April, 2018, l-istess Nutar Dr Andre Farrugia reġa' bagħat email oħra lill-esponenti jinfurmah illi minkejja dak id-digriet, ir-rikorrenti xorta ma kellhomx il-flus disponibbli għax-xiri (kopja tal-email anness u mmarkat Dok. RT4). Dan juri wkoll li lanqas dak dikjarat mir-rikorrenti rigward rilaxx tal-flus mill-Qorti Kriminali ma jgħin is-sitwazzjoni finanzjarja tar-rikorrenti u jkompli jaggrava s-sitwazzjoni legali tagħha li jidher li lanqas sal-lum għad m'għandha l-flus biex tixtri l-proprjetà in kwistjoni minkejja li qiegħda ssostni li trid tixtriha hi.

Nuqqas ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat

15. Finalment, l-esponent jirrileva li lanqas ma jeżisti l-element kumulattiv l-ieħor rikjest biex ikun jista' jintlaqa' mandat ta' inibizzjoni. Dan qed jingħad b'referenza għall-element tal-preġudizzju li jesiġi l-Artikolu 873 tal-Kap. 12.

16. Huwa evidenti li, tajjeb jew ħażin, il-partijiet ftehmu minn qabel dwar x'għandha tkun il-pożizzjoni tagħhom fl-eventwalità li l-kompratur ma jersaqx fuq l-att finali sal-perijodu ta' validità tal-konvenju mingħajr raġuni valida. Dan jinsab espliċitament miftiehem u maqbul fil-klawsola 1 tal-konvenju in kwistjoni li ġiet iċċitata aktar 'il fuq. Għaldaqstant, il-kompratriċi kienet taf li jekk ma tersaqx għall-att finali u ma jkollhiex raġuni valida fil-liġi jew taħt il-konvenju hija titlef kull somma mħallsa akkont. Għandu jingħad li l-konvenju kellu diversi kundizzjonijiet, madanakollu l-iskużanti mressqa mir-rikorrenti biex ittawwal il-konvenju minħabba li l-flus għad iridu jiġu rilaxxati mill-Qorti Kriminali ma hix waħda minnhom. Għaldaqstant, ir-rikorrenti ma kellhiex raġuni valida biex ma tersaqx u għaldaqstant skattat il-klawsola 1 dwar it-telf tas-somom imħallsa akkont.

17. L-esponent isostni umilment li ma huwiex ikkonsentit li r-rikorrenti issa tgħid li t-telf tas-somom imħallsa akkont huwa ta' preġudizzju għaliha ġialadarba dan kien il-ftehim espliċitu bejn il-partijiet. F'dan ir-rigward allura, jonqos ukoll ir-rekwiżit tal-preġudizzju li mingħajru l-Artikolu 873 jistipula li ma jistax joħroġ mandat ta' inibizzjoni.

Konklużjoni

Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet kollha, qiegħed jiġi umilment sottomess li t-talba għall-ħruġ tal-mandat għandha tiġi definittivament miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Rat id-dokumenti esebiti u l-atti kollha tar-Rikors.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-7 ta' Mejju, 2018 fejn ir-Rikors tħalla għal provvediment kamerali li qed jingħata llum.

Rat l-artikoli rilevanti tal-Kap. 12 relattivi għal mandati ta' inibizzjoni, u partikolarment l-artikoli 831, u 873 sa 877 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Ir-rikorrenti ressqu t-talba tagħhom għall-ħruġ tal-mandat odjern li permezz tiegħu qegħdin ifittxu li jinibixxu lill-intimat milli jbiegħ, jittrasferixxi, jaggrava jew b'xi mod ieħor jiddisponi mill-appartament bin-numru tnejn (2) fis-second

floor level jew aħjar fit-tielet sular ta' bini mil-livell tat-triq fil-kumpless bini magħruf bħala 'The Residence', Triq is-Sirk, Swieqi, mill-garage internament immarkat bin-numru tnejn (2) fl-istess korp ta' bini, kif ukoll il-parking space internament immarkat bin-numru tlieta (3) fl-istess korp ta' bini, u dan wara li fil-31 t'Awwissu 2016, tnejn mir-rikorrenti, Chiara u Julia Formosa, li jiġu wlied ir-rikorrenti l-oħra Elizabeth Formosa, kienu ffirmaw konvenju mal-intimat għax-xiri tal-istess proprjetajiet. Waħda mill-klawsoli fl-istess konvenju kienet tagħti lill-akkwirenti prospettivi l-jedd li jassenjaw il-jeddijiet akkwistati minnhom bis-saħħa tal-konvenju inkwistjoni.

Il-prezz pattwit bejn il-partijiet għax-xiri tal-proprjetà inkwistjoni kien ta' tmienja u għoxrin elf Euro (€28,000) li tħallsu akkont tal-prezz mal-iffirmar tal-konvenju, tmienja u għoxrin elf Euro (€28,000) pagabbli meta jissaqqaf l-appartament, tmenin elf Euro (€80,000) meta l-blokka titlesta ġebel u saqaf, filwaqt li kien fadal bilanċ ta' mija u erbgħa u erbgħin elf Euro (€144,000) pagabbli mal-att finali tal-bejgħ. Dan ifisser li parti sostanzjali mill-prezz dovut għax-xiri tal-proprjetà inkwistjoni, diġà tħallset mir-rikorrenti.

Illi l-konvenju inkwistjoni ġie estiż permezz ta' att ta' estensjoni bid-data tat-28 ta' Novembru, 2017, u l-effetti ta' din l-estensjoni kienu jiskadu fit-30 ta' Marzu, 2018. Fil-15 ta' Marzu, 2018, ir-rikorrenti Chiara u Julia Formosa, assenjaw il-jeddijiet tagħhom naxxenti minn dan il-konvenju favur ommhom Elizabeth Formosa, u l-intimat Nazzareno Tonna ġie infurmat b'dan. Fid-29 ta' Marzu, 2018, reġgħet ġiet imġedda l-validità tal-konvenju sas-16 ta' April,

2018. Tlett ijiem qabel l-iskadenza tal-validità tal-konvenju kif imġedded, u ċioe fit-13 ta’ April, 2018, ir-rikorrenti ppreżentaw ittra uffiċjali li permezz tagħha talbu lill-intimat Nazzareno Tonna sabiex entro tletin (30) ġurnata mid-data ta’ dik l-ittra uffiċjali, jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali relattiv ai termini tal-liġi. Jirriżulta li fil-21 ta’ Lulju, 2017 ir-rikorrenti Elizabeth Formosa kienet iffirmat kuntratt ta’ separazzjoni personali minn ma’ żewġha Peter Formosa, u li minkejja li bis-saħħa ta’ dak il-kuntratt iffirmat, lilha messha ammont ta’ flus li jqarreb is-sitt mitt elf Euro (€600,000), li kienu ser jintużaw għax-xiri tal-proprjetà inkwistjoni, dawn il-flus kienu milquta minn *freezing order* mitluba mill-Avukat Ġenerali fi proċeduri kriminali li kienu jinvolvu lil żewġha Peter Formosa, u li fil-mument li fih intbagħtet l-ittra uffiċjali lill-intimat sabiex jersaq għall-iffirmar tal-kuntratt għall-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni, kien għad hemm proċeduri pendenti għar-rilaxx tal-flus inkwistjoni. Ir-rikorrenti talbu l-ħruġ tal-mandat odjern minħabba fit-theddida da parti tal-intimat li jekk ma jsirx l-att finali tal-bejgħ sas-16 ta’ April, 2018, hu kien sejjer ibiegħ il-proprjetà inkwistjoni lil terzi.

Fir-risposta tiegħu, l-intimat eċċepixxa li r-rikorrenti Chiara u Julia Formosa mhumiex leġittimi kontradittturi u dan in vista tal-fatt li kienu assenjaw il-jeddijiet tagħhom bis-saħħa tal-konvenju li kienu ffirmaw mal-intimat, favur ommhom Elizabeth Formosa. L-intimat allega li r-rikorrenti Elizabeth Formosa qiegħda tabbuża minn dawn il-proċeduri u mill-mezz legali li jipprovdi l-artikolu 1357 sabiex issewwi xi nuqqas tagħha, u dan minħabba li fil-mument li skada l-perijodu ta’ validità tal-konvenju, Elizabeth Formosa kellha problemi

ta' likwidità u ma setgħetx tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt għax-xiri tal-proprjetà inkwistjoni. L-intimat eċċepixxa li r-rikorrenti wżat proċedura skorretta, stante li l-jedd tagħha fuq il-proprjetajiet milquta mill-mandat ta' inibizzjoni, kien jestendi biss sad-data li fiha kellha tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt għall-bejgħ tal-proprjetà u mhux li tuża l-jedd mogħti bl-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili sabiex testendi t-terminu tal-validità tal-konvenju. L-intimat jallega li jekk dan il-mandat jiġi milqugħ, ser ikun hu li jiġi ppreġudikat, u dan minħabba li hu għandu obbligi kummerċjali li jrid jonora, u li sabiex ikun jista' jagħmel dan, għandu bżonn il-flus f'idejh. Kienet din ir-raġuni li għaliha l-intimat ma riedx jestendi l-validità tal-konvenju wara s-16 ta' April, 2018.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Illi mill-provi prodotti jirriżulta li tnejn mir-rikorrenti, Julia u Chiara Formosa kienu ffirmaw konvenju mal-intimat Nazzareno Tonna fil-31 t'Awwissu 2018, għax-xiri tal-proprjetà mertu ta' dan il-mandat. Permezz ta' ftehim bejn ir-rikorrenti Julia u Chiara Formosa u l-intimat Nazzareno sive Reno Tonna, il-partijiet qablu li jestendu l-effetti tal-konvenju ffirmat minnhom fil-31 ta' Awwissu, 2016 sat-30 ta' Marzu, 2018. Permezz ta' ftehim li jġib id-data tal-15 ta' Marzu, 2018, Chiara Formosa u Julia Formosa assenjaw il-jeddijiet akkwistati minnhom bis-saħħa tal-iffirmar tal-konvenju tal-31 ta' Awwissu, 2016 ma' Nazzareno Tonna, lil ommhom Elizabeth Formosa. F'dan il-ftehim ġie stabbilit li l-prezz imħallas mill-aħwa Formosa lill-intimat sal-ġurnata li fiha

assenjaw il-jeddijiet tagħhom favur ta' ommhom Elizabeth Formosa, kien ta' mija u sitta u tletin elf Euro (€136,000), filwaqt li l-bilanċ tal-prezz dovut lil Nazzareno Tonna hu ta' mija u erbgħa u erbgħin elf Euro (€144,000). Permezz ta' skrittura tad-29 ta' Marzu, 2018, Elizabeth Formosa u Nazzareno sive Reno Tonna ftiehmu li l-validità tal-konvenju għax-xiri tal-proprjetà mertu ta' dan il-mandat għandha tiġi estiża sas-16 ta' April, 2018.

Jirriżulta wkoll li fit-13 ta' April, 2018 ir-rikorrenti bagħtu ittra uffiċjali ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta lill-intimat, fejn dawn għamlu riferiment għall-konvenju ffirmat bejn il-partijiet u għall-fatt li l-estensjoni tal-konvenju kienet tiskadi fis-16 ta' April, 2018. Ir-rikorrenti fl-ittra tagħhom għamlu riferiment għall-fatt li huma għandhom interess li dan il-konvenju jiġi ppubblikat ai termini tal-liġi, u għalhekk interpellaw lill-intimat sabiex jidher fuq l-att finali tal-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni. Jirriżulta wkoll li l-Qorti Kriminali fid-19 ta' April, 2018 tat l-awtorizzazzjoni tagħha lir-rikorrenti sabiex din tkun tista' tiżbanka s-somma ta' erba' mitt elf Euro (€400,000) rappreżentanti sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

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-mandat.

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

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

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

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

(2) Iż-żamma tal-imsemmi att tkun meħtieġa biex jiġi mħares dan il-jedd. Tenut kont tal-fatt illi s-subinċiż (2) huwa marbut mas-subinċiż (1) tal-artikolu 873 tal-Kap. 12, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-grad ta' preġudizzju. Rikonoxxut il-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, il-grad ta' preġudizzju rikjest sabiex jiġi akkordat il-ħruġ tal-Mandat, huwa wieħed "li ma jkunx jista' jiġi rrimedjat".

Irid jingħad ukoll illi 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.

---

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

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***[2]:

> "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 bħal dan jekk ma tkunx soddisfatta li l-imsemmi Mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent u ċjoè dannu irrimedjabbli li jinneċċesita rimedju adegwabbli. F'sentenzi 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 …".[3]

(3) ikun jidher *prima facie* li r-rikorrent għandu dak il-jedd. Il-liġi tħares il-jedd *prima facie* bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Irid għalhekk, ikun jedd, anke jekk *prima facie*, biex jimmerita ħarsien. Mhux biżżejjed li jkun

---

[2] P.A., 13.05.2014.

[3] 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), **Victor Mizzi vs. Joseph Gasan et** (Rikors Nru. 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina vs. Fithome Limited**, P.A., 28.01.2005.

sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib. Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, l-Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech *pro et noe vs.* Stephanie Manfré**[4] sostniet is-segwenti:

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

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 huwiex 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 fil-mertu, il-Mandat jinħareġ favur dak li "jidher", fi kliem l-istess liġi, mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun, jiġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi 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' fil-mertu. Dan hu konformi

[4] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

maċ-ċirkostanza li proċedura ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smigħ tal-kawża dwar il-jedd. Dan billi fil-proċess dwar il-mertu, l-iskop hu li jiġi aċċertat x'inhu d-dritt fil-każ konkret, filwaqt li l-iskop tal-proċess għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni għandu biss il-funzjoni strumentali li jikkawtela pretensjoni ta' dritt, anke jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hix tabilħaqq fondata fid-dritt jew le.

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

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

> "Illi … l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali. 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 ifisser 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."[5];

[5] P.A., 25.01.2005.

(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 lill-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."[6]

(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.[7]

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti ressqu talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iwaqqfu lill-intimat milli jbiegħ il-proprjetà li huma (ossija waħda minnhom, l-omm, Elizabeth Formosa) għandhom interess li jakkwistaw, tant li diġà ħallsu mija u sitta u tletin elf Euro (€136,000) rappreżentanti parti mill-prezz totali ta' din il-proprjetà fis-Swieqi. Illum il-ġurnata, u wara li Chiara Formosa u Julia Formosa ffirmaw skrittura li permezz tagħha assenjaw il-jeddijiet emanenti mill-konvenju favur ommhom, ir-rikorrenti l-oħra Elizabeth Formosa, huma m'għad għandhom l-ebda rabta mal-intimat jew mal-proprjetà mertu ta' dan

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

il-mandat, u għaldaqstant ma jistax jiġi meqjus li huma għandhom l-interess ġuridiku rikjest sabiex iressqu talbiet lill-Qorti fir-rigward, u għaldaqstant hu ġustifikat l-intimat meta jeċċepixxi li r-rikorrenti Julia u Chiara Formosa mhumiex leġittimi kontradditturi stante li m'għandhomx l-interess ġuridiku rikjest sabiex iressqu l-imsemmija talbiet lill-Qorti.

Stabbilit li hija biss Elizabeth Formosa li għandha interess ġuridiku fil-ħruġ ta' dan il-mandat, il-Qorti ser tgħaddi biex tevalwa jekk jissussistux l-elementi l-oħra sabiex jintlaqa' dan il-mandat t'inibizzjoni, u ċioè jekk il-mandat hux meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrenti, u jekk ir-rikorrenti *prima facie* jidhirx li għandha dawk il-jeddijiet. Di più jrid jiġi evalwat jekk l-għemil li qiegħda tfittex li twaqqaf ir-rikorrenti hux wieħed, li jekk jitħalla jsir jikkawża preġudizzju lill-persuna li qiegħda titlob il-ħruġ tal-mandat.

Ir-rikorrenti tramite l-avukat difensur tagħha, spjegat lill-Qorti li hi diġà pproċediet b'ittra uffiċjali ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili sabiex testendi l-perijodu tal-validità tal-konvenju bi tletin ġurnata b'effett mis-16 ta' April 2018, u li nel frattemp hi fi ħsiebha tiftaħ kawża sabiex tassigura li t-termini tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet jiġu onorati, billi jsir l-att finali għall-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni. Targumenta li jekk dan il-mandat ma jiġix milqugħ u l-intimat jitħalla jbiegħ il-proprjetà inkwistjoni lil terzi, ikun kollu inutli li hi tiftaħ kawża sabiex jiġu onorati l-klawsoli u l-wegħdiet miftiehma fil-konvenju ffirmat bejn il-partijiet, u f'dak ir-rigward ser tkun qiegħda ssofri preġudizzju irrimedjabbli stante li l-proprjetà li diġà tħallset parti sostanzjali tal-prezz tagħha lill-intimat, tkun ġiet ittrasferita lil terzi. L-intimat min-naħa

tiegħu wieġeb li sad-data tal-iskadenza tal-validità tal-konvenju, ir-rikorrenti ma kellhiex flus f'idejha biex tkun tista' tixtri l-proprjetà inkwistjoni, u li hu ser jisfa preġudikat jekk jibqa' ma jkollux il-flus f'idejh biex ikun jista' jonora obbligi kummerċjali oħra li għandu. L-intimat jiċċita in sostenn tal-pożizzjoni tiegħu, sentenzi tal-Qrati tagħna li jgħidu li l-artikolu 1357 m'għandux jintuża meta parti f'konvenju tkun trid ittawwal l-effetti tal-konvenju għaliex ma tkunx tista' tidher fuq l-att finali għal raġunijiet imputabbli lilha stess.

Il-Qorti evalwat bir-reqqa l-provi li tressqu quddiemha mill-partijiet, u tikkonkludi li dan ċertament li mhux każ li fih ir-rikorrenti qiegħda tuża l-mezz legali li jipprovdi l-artikolu 1357 tal-Kap. 16 sabiex tikseb jedd legali li m'għandhiex jew li m'għandux ikollha. Għall-kuntrarju, ir-rikorrenti li pproġettat li ser ikollha flus f'idejha biex tkun tista' takkwista l-proprjetà mertu ta' dan il-mandat, iżda li sfat vittma ta' ċirkostanzi li mad-daqqa t'għajn jidher li la ġabet b'idejha u lanqas ma kellha kontroll fuqhom, qiegħda tipprova ssalva s-sitwazzjoni għaliha billi tħalli ħaj l-effetti tal-konvenju ffirmat fil-31 t'Awwissu 2016, u li hi tixtieq li tiffinalizza bl-iffirmar tal-kuntratt finali għall-akkwist tal-proprjetà inkwistjoni. Ċertament li r-responsabbiltà għall-*freezing order* li sfaw milqutin biha l-flejjes li kellhom imissu lir-rikorrenti, ma tistax tiġi addebitata lilha, u għaldaqstant il-Qorti tqis li r-rikorrenti m'għandhiex titpoġġa fl-istess kategorija ta' nies li jittentaw jagħmlu użu mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1357 wara li l-banek ma jikkonċedulhomx self finanzjarju, għaliex din mhix is-sitwazzjoni li tinsab fiha r-rikorrenti. Għall-kuntrarju, flejjes appartenenti lir-rikorrenti bis-saħħa tal-likwidazzjoni tal-komunjoni tal-akkwisti li kien hemm bejnha u żewġha ġew milquta minn

freezing order fuq talba tal-Avukat Ġenerali, għalkemm jirriżulta wkoll li sal-mument li din il-Qorti qiegħda tagħti d-deċiżjoni tagħha dwar it-talbiet li għandha quddiemha, dawn il-flejjes ġew rilaxxati.

L-ittra uffiċjali li ntbagħtet mir-rikorrenti lill-intimat ġiet 'ippreżentata' fit-terminu mogħti bl-artikolu 1357(2), fattur dan li mhux jiġi miċħud mill-intimat, li jeċċepixxi li din l-ittra ma ntbagħtitx lilu fl-indirizz attwali tiegħu. Ir-rekwiżit tal-liġi jistabbilixxi li l-ittra uffiċjali tiġi 'ppreżentata' u mhux 'notifikata' qabel jiskadi t-terminu tal-validità tal-konvenju. Dan ifisser li l-effetti tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet għadhom ħajjin, u jidher li mad-daqqa t'għajn, ir-rikorrenti għandha jedd li tinibixxi lill-intimat milli jittrasferixxi l-proprjetà inkwistjoni lil terzi. Il-Qorti tqis li jeżisti l-*periculum in mora,* u li jekk ma tinibix lill-intimat kif mitlub, ir-rikorrenti tista' titlef il-jedd li takkwista l-proprjetà mwiegħda lilha bis-saħħa tal-iffirmar tal-konvenju, darba għal dejjem. F'digriet finali fl-ismijiet **Curmi and Partners Ltd et *vs.* MJS Limited**[8], il-Qorti spjegat dan id-dispost tal-liġi b'dan il-mod:

> "Il-qorti tqis li jkun aktar korrett li l-interpretazzjoni tal-Artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili tkun fis-sens li jekk ma jsirux l-ittri uffiċjali u l-kawża kontemplati f'dan il-provvediment fiż-żmien li jissemma, l-effett tal-wegħda li jispiċċa hu li l-aċċettant ma jkunx jista' jġiegħel lil dak li jwiegħed li jwettaq il-wegħda. Tant hu hekk l-istess provvediment l-att ġudizzjarju li jrid isir qabel jiskadi l-konvenju hu sabiex jinterpella dak li wiegħed 'jagħmel il-bejgħ' u wara jiġi segwit b'rikors ġuramentat 'sabiex titwettaq il-wegħda' tal-bejgħ.

[8] P.A., 28.11.2011.

Il-Qorti tikkunsidra wkoll li hemm il-ħtieġa li jintlaqa' dan il-mandat biex ikunu jistgħu jiġu salvagwardjati l-jeddijiet tar-rikorrenti li qed titlob l-ilqugħ tiegħu.

<u>**Decide**</u>

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti tilqa' b'mod definittiv it-talba tar-rikorrenti Elizabeth Formosa għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha, billi żżomm lill-intimat milli jbiegħ, jittrasferixxi, jaggrava jew b'xi mod ieħor jiddisponi mill-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) fuq il-livell ta' bini magħruf bħala *second floor level*, u ċioè t-tielet livell ta' bini mil-livell tat-triq ta' blokk ta' appartamenti mingħajr numru uffiċjali però jġib l-isem 'The Residence', fi Triq is-Sirk, Swieqi, il-*lock-up garage* internament immarkat bin-numru tnejn (2) li jifforma parti mill-kumpless ta' garaxxijiet sottopost l-imsemmi blokk liema garaxx huwa sovrappost bir li ser jibqa' proprjetà tal-intimat u *parking space* internament immarkat bin-numru tlieta (3) li jifforma parti mill-kumpless ta' garaxxijiet sottopost l-imsemmi blokk.

Tordna lir-Reġistratur Qrati u Tribunali Ċivili sabiex fi żmien erbgħa u għoxrin (24) siegħa jinnotifika lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet bl-atti ta' dan il-Mandat ta' Inibizzjoni.

L-ispejjeż ta' din il-proċedura huma riżervati għall-ġudizzju finali.

Mogħti kameralment fil-15 ta’ Mejju, 2018.