FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

Illum, 23 ta' Lulju, 2018

Rik. Nru. 1042/18JRM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1042/18 fl-ismijiet:

Mario **MALLIA** u martu Natalie Mallia

vs

Anna **GRIMA** u Victoria Galea

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fis-27 ta' Ġunju, 2018, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti talbu li din il-Qorti toħroġ Mandat ta' Inibizzjoni biex iżżomm lill-intimati milli "jbiegħu, jittrasferixxu, jassenjaw jew b'xi mod ieħor jiddisponu minn, jew jimponu xi piż jew obbligazzjoni reali jew personali fuq, jew bi kwalunkwe mod ieħor jinnegozjaw jew jgħaddu d-dgawdija temporanja tas-segwenti proprjetajiet", jiġifieri (a) l-appartament internament markat bin-numru wieħed (1) fil-blokka tal-bini bin-numru tlettax (13) magħrufa bħala "*Sunset Cove*" fi Sqaq Stiefnu fi Triq il-Marfa, Mellieħa; (b) it-terran elevat ('*elevated groundfloor maisonette*') bla numru imma b'bieb għalih fl-

imsemmija blokka ta' bini "*Sunset Cove*"; (ċ) is-sehem ta' terz ($^{1}/_{3}$) mhux maqsum tal-*penthouse* internament markat bin-numru sitta (6) fit-tielet sular mil-livell tat-triq fl-imsemmija blokka bl-isem ta' "*Sunset Cove*"; (d) żewġ (2) '*car garage spaces*' fil-livell tal-kantina li jġibu n-numri ħamsa (5) u sitta (6) rispettivament li jagħmlu mill-insemmija blokka; u (e) is-sehem ta' terz ($^{1}/_{3}$) mhux maqsum tal-partijiet komuni tal-imsemmija blokka "*Sunset Cove*" u mill-isqaq privat bl-isem ta' Sqaq Stiefnu u dan b'ħarsien tal-pretensjonijiet tagħhom kif dedotti f'kawża għall-eżekuzzjoni ta' konvenju-appalt miftuħa minnhom kontra l-intimati[1];

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta' Ġunju, 2018[2], li bih laqgħet it-talba provviżorjament, ordnat in-notifika lill-intimati bi żmien għat-tweġiba u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tas-6 ta' Lulju, 2018;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati fit-3 ta' Lulju, 2018, li biha laqgħu għat-talba billi, għar-raġunijiet hemm imsemmija, qalu li hija għal kollox bla siwi għaliex ir-rikorrenti ma għandhom l-ebda jedd '*prima facie*' biex jitolbu l-ħruġ tal-imsemmi Mandat;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tas-6 ta' Lulju, 2018;

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Rat id-degriet tagħha tas-6 ta' Lulju, 2018 , li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Illi tqis li t-talba għall-ħruġ tal-Mandat hija maħsuba biex twaqqaf lill-intimati milli b'xi mod jittrasferixxu jew jgħabbu b'xi dejn jew piż il-ġid immobbli jew jeddijiet reali fuqu li jagħmlu minn blokka ta' bini fil-Mellieħa;

Tqis li bis-saħħa ta' kitba tat-28 ta' Mejju, 2008[3], il-partijiet resqu fuq att ta' konvenju li bih l-intimati wegħdu u ntrabtu li jbigħu u jittrasferixxu lir-rikorrenti (kwantu għal sehem ta' nofs mhux maqsum) u lill-ġenituri tar-rikorrent, jiġifieri lil Joseph u Mary miżżewġin Mallia (kwantu għas-sehem l-ieħor ta' nofs mhux maqsum), il-qatgħa art li dak iż-żmien kien mibni fuqha l-

[1] Rik. Nru. 35/17SM imressaq fit-12.1.2017 u tinsab imħollija għall-kontinwazzjoni għas-16.10.2018
[2] Dok "E", f'paġġ. 16 – 7 tal-atti
[3] Dok "A", f'paġġ. 13 – 6 tal-atti

post bin-numru tlettax (13) fi Triq il-Marfa, Mellieħa, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra, fosthom bil-prezz ta' disgħa u sittin elf tmien mija u wieħed u tmenin euro u għoxrin ċenteżmi (€ 69,881.20) liema prezz kellu jkun paċut ma' xogħol ta' bini tal-istess valur li x-xerrejja ntrabtu li jtellgħu fuq l-istess qatgħa art wara li titwaqqa' l-binja li kien hemm;

Tqis li l-partijiet ġeddew l-imsemmi ftehim fis-6 ta' Lulju, 2008[4] (u żiedu xi kundizzjonijiet), fis-26 ta' Ottubru, 2012[5] (li fih issa żdiedet il-kumpannija Conmal Limited bħala xerrejja oħra u żdiedu xi kundizzjonijiet), fl-1 ta' April, 2016[6] (fejn, sadattant il-binja l-ġdida kienet ittellgħet u sar qbil liema kienu dawk il-benefikati mibnija li x-xerrejja kienu ser jiksbu, u żdiedu kundizzjonijiet ġodda) u fit-8 ta' Novembru, 2016[7] (li tawwal iż-żmien tal-konvenju sas-16 ta' Diċembru, 2016);

Tqis li, sadattant, fil-25 ta' Awwissu, 2016[8] l-intimati kienu daħlu fuq att ta' konvenju ma' terzi dwar il-bejgħ tal-*penthouse* li nbniet fl-imsemmija blokka u tal-partijiet komuni li jagħmlu mill-blokka u jeddijiet oħrajn;

Tqis li fit-12 ta' Diċembru, 2016[9], ir-rikorrenti u l-ġenituri tar-rikorrent interpellaw lill-intimati b'ittra uffiċjali biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ;

Tqis li fit-12 ta' Jannar, 2017[10], ir-rikorrenti u l-ġenituri tar-rikorrent fetħu l-kawża li biha talbu lill-Qorti tordna lill-intimati li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt skond dak miftiehem fl-att tal-konvenju kif imġedded. Dakinhar ukoll ir-rikorrenti u l-ġenituri tar-rikorrent ressqu protest ġudizzjarju[11] kontra l-intimati u t-terzi li magħhom kien sar il-konvenju ta' Awwissu tal-2016, biex jieqfu milli jkomplu mexjin bl-imsemmi ftehim minħabba li parti mill-ġid imwiegħed lit-terzi kien sewwasew ġid li kellu jinkiseb mill-protestanti bis-saħħa tal-ftehim li kellhom mal-intimati protestati;

Tqis li, bis-saħħa ta' Tweġiba Maħlufa mressqa fid-9 ta' Frar, 2017[12] u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-intimati laqgħu għall-azzjoni tal-atturi. B'mod partikolari huma jqisu li ladarba fl-imsemmija kawża ma saritx talba espressa biex il-Qorti tikkundannahom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, qegħdin jifhmuha li l-atturi tilfu l-interess li jeżegwixxu l-konvenju;

---

[4] Dok "F", f'paġ. 18 tal-atti
[5] Dok "Ġ", f'paġġ. 19 – 20 tal-atti
[6] Dok "Ħ", f'paġġ. 21 – 3 tal-atti
[7] Dok "I", f'paġ. 24 tal-atti
[8] Dok "L", f'paġġ. 30 – 2 tal-atti
[9] Dok "J", f'paġġ. 25 – 6 tal-atti
[10] Dok "K", f'paġġ. 26 – 9 tal-atti
[11] Dok "M", f'paġġ. 33 – 4 tal-atti
[12] Dok "A", f'paġġ. 42 – 3 tal-atti

Tqis li b'degriet mogħti fil-21 ta' Frar, 2017[13], il-Qorti li quddiemha qiegħda tinstema' l-kawża ordnat bidliet fl-ewwel talba attriċi;

Tqis li r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni skond is-sura tiegħu "ġenerali" taħt l-artikolu 873 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, huma jridu jwettqu l-ġustifikazzjoni tat-talba tagħhom skond din l-għażla tagħhom u kulma titlob il-liġi fil-każ ta' Mandat ta' Inibizzjoni u mhux kif huwa biżżejjed li jsir f'każ ta' Mandat ta' Inibizzjoni taħt l-artikolu 874 tal-istess Kodiċi;

Tqis, madankollu, li għalkemm ir-rikorrenti nqdew b'din is-sura ta' Formola, xorta waħda hemżu mar-rikors l-abbozz tan-Nota ta' Insinwa li l-liġi titlobha meta t-talba għall-ħruġ tal-Mandat titressaq taħt il-Formola maħsuba għall-imsemmi artikolu 874;

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-Mandat[14];

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-Mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*) dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[15]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li llum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda[16];

[13] Ara Dok f'paġġ. 45 – 6 tal-atti
[14] Art. 873(1) tal-Kap 12
[15] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[16] Art. 875(3) tal-Kap 12

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[17]. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. 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 tintlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-egħmil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, f'dan il-każ u għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-jedd *prima facie*, ir-rikorrenti jibnu t-talba tagħhom fuq iċ-ċirkostanza partikolari li l-intimati diġa` mxew b'mod li jikser dak li ntrabtu bih mal-istess rikorrenti fl-att ta' konvenju billi ippruvaw jintrabtu ma' ħaddieħor biex ibiegħulhom ġid imwiegħed lir-rikorrenti (u lill-ġenituri tar-rikorrent) bil-konvenju li sar bejniethom u bi ħsara għall-istess rikorrenti;

Tqis li safejn ir-rikorrenti jridu li jħarsu l-jeddijiet li huma kisbu taħt il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri, u ladarba l-kwestjoni tas-siwi tal-istess att tal-konvenju għadha fis-seħħ fil-kawża li għadha qiegħda tinstema' joħroġ ċar, mad-daqqa ta' għajn li huma għandhom tabilħaqq jedd x'iħarsu u li dan il-jedd huwa wieħed attwali;

Tqis ukoll li l-Mandat li r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-ħruġ tiegħu huwa wieħed li jimmira li jikkonserva ġid – mobbli jew immobbli – milli jkun trasferit jew li b'xi mod jitgħabba b'xi piż jew dejn ġdid b'mod tali li 'l quddiem ma jkunx jista' jissoddisfa l-pretensjonijiet tagħhom bħala "kredituri" tal-intimati u mhuwiex maħsub milli jżomm lis-sid mit-tgawdija tiegħu jew li jżommu milli jużah;

Tqis, fl-aħħarnett, li ntwera wkoll li l-Mandat huwa meħtieġ minħabba li jikkostitwixxi l-ġid li fuqu r-rikorrenti jistgħu jeżegwixxu l-jeddijiet tagħhom f'każ illi l-pretensjonijiet imressqin minnhom fil-kawża miftuħa kontra l-intimat kellhom jintlaqgħu. Dan il-fatt, miżjud maċ-ċirkostanza tal-att ta' konvenju magħmul mill-intimati ma' terzi meta tliet (3) xhur wara reġgħu ġeddew il-ftehim ta' konvenju li kellhom mar-rikorrenti, joħloq minnu nnifsu l-ħtieġa li din il-qagħda ma tippreċipitax faktar, imqar sakemm tingħata deċiżjoni dwar is-siwi tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-kawża li fetħu;

Għalhekk il-Qorti tasal għall-fehma li jirriżultaw l-elementi maħsuba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat mitlub;

---

[17] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi:

Tilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat;

Tordna, għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi u bi spejjeż għar-rikorrenti, in-notifika mir-Reġistratur tal-Qorti lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet fi żmien erbgħa u għoxrin (24) siegħa biex jirreġistraw il-Mandat kif titlob il-liġi; u

Tordna li l-intimati jħalls l-**ispejjeż ta' din il-proċedura**.

Mogħti kameralment illum, it-Tnejn, 23 ta' Lulju, 2018, fil-ħdax ta' filgħodu.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef