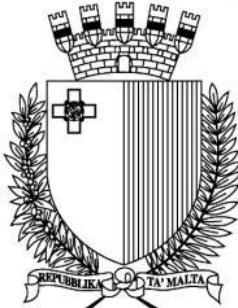


*- Skop u indoli tal-atti kawtelatorji – tlett presupposti għall-ħruġ
ta' mandat t'inibizzjoni – tifsira tal-element ta' jedd prima facie*



MALTA

**QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
ONOR. IMHALLEF
GRAZIO MERCIECA**

Digriet Kamerali

Mandat Numru 2075/2018

James Leon Golden detentur tal-passaport tal-iStati Uniti numru 545896060 rappreżentat mill-Av. Marlon Borg (K.I. 304189M)
kontra
Valiant Ltd (C-75677)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ippreżentat fil-21 ta' Diċembru 2018 mill-Avukat Marlon Borg bħala mandatarju speċjali ta' James Leon Golden (minn issa 'l quddiem imsejjaḥ "ir-rikorrent"), li permezz tiegħu talab il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni kontra Valiant Limited (minn issa 'l quddiem imsejjha "l-intimata") biex tinżamm milli b'xi mod titrasferixxi l-appartament numru 1 fi blokk t'appartamenti numru 289 *Paul Mansions* Rue D'Argeans, Gżira;

Rat id-digriet tagħha tal-istess data li permezz tiegħu laqgħet ir-rikors proviżorjament, tat lill-intimata tmint ijiem għar-risposta, u appuntat ir-rikors għas-smiegh ghall-10 ta' Jannar 2019 fil-1.45.pm;

Rat ir-risposta ta' Valiant Limited (minn issa 'l quddiem imsejjha "l-intimata") ippreżentata waqt l-udjenza tal-10 ta' Jannar 2019;

Rat l-atti tar-rikors u tal-mandat inkluži d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat:

Illi din il-proċedura tikkonsisti f'talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni biex l-intimata ma titrasferixx lil terzi, u ma timponix piżijiet, fuq appartament li ntrabtet b'konvenju li tbiegħi lir-rikorrent;

Illi sostanzjalment, id-difiża tal-intimata kif tirriżulta mir-risposta tagħha , hija illi:

(1)l-appartament inxtara fuq il-pjanta u ma setgħax jitlesta sad-data tal-għeluq tal-konvenju tort tar-rikorrent li ppropona diversi modifikasi mhux skont l-arti u ss-sengħha.

(2) ir-rikorrent għandu passaport Amerikan. Applika għall-permess tal-AIP fis-6 ta' Frar 2018 u nhariġlu fil-5 ta' Marzu 2018. Skada fil-5 ta' Settembru 2018. Bejn din id-data u t-30 ta' Novembru 2018, ir-rikorrent ma kellux il-permess biex jakkwista l-proprietà u għalhekk il-kuntratt ma setgħax jiġi ppubblikat.

(3) meta ġiet ippreżentata l-ittra uffiċjali, ir-rikorrent ma kienx fiżikament preżenti f'Malta u għalhekk hi nulla u bla effett.

(4) l-intimata qatt ma ntalbet iġġedded il-konvenju. Għall-ittra uffiċjali wieġbet li għalkemm il-kuntratt ma setgħax jiġi ppubblika sad-data tal-għeluq tal-konvenju, kienet disposta tasal fi ftehim biex il-kuntratt ikun jista' jiġi ppubblikat. Talbet laqgħa għal dan il-għan iżda minflok ir-rikorrent ipproċeda bil-Qorti;

Illi dwar difiża numru (2) Dr Marlon Borg bħala r-rikorrenti nomine kkonferma li sad-data tal-iskadenza tal-konvenju in kwistjoni ma kien hemm l-ebda talba għal estensjoni tat-tieni kundizzjoni fil-permezz tal-AIP esibit mar-risposta minħabba li l-intimata ma kinitx f'qagħda li twettaq l-obbligu tagħha tat-trasferiment ta' proprjeta` skont il-kundizzjonijiet u ftehim fil-konvenju;

Illi dwar difiża numru (3), l-avukati tal-partijiet waqt l-udjenza tal-10 ta' Jannar 2019 qablu li meta ġiet ippreżentata l-ittra uffiċjali tad-29 ta' Novembru 2018, James Leon Golden ma kienx fiżikament f'Malta;

Ikkunsidrat:

Illi kull persuna tista', mingħajr ma hu meħtieġ li qabel ikun hemm deċiżjoni, **tqiegħed fiż-żgur il-jeddijiet tagħha** bil-mezz ta' wieħed jew iżjed mill-atti kawtelatorji msemmija fil-ligi, illi, wara li jiġu mħarsa minn dik il-persuna l-kondizzjonijiet li jrid l-istss kodici, jiġu maħruġa u esegwiti taħt ir-responsabbiltà tagħha (Artiklu 829 kodici ritwali). Għalhekk l-iskop tal-proċeduri kawtelatorji huwa li jiġu ndukrati l-jeddijiet vantati mir-rikorrent tul iż-żmien li fih tkun qiegħdha tinstama' l-kawża li jkun fetaħ fil-mertu, biex kemm-il darba jikseb sentenza favurih, din tkun effettiva, u mhux tajba biss biex tiddahħal fi gwarniċ u tiddendel mal-ħajt. Fi kliem ġurista Taljan kontemporanju: *Sembra perciò doversi concludere che ciò che qualifica la misura cautelare è l'aspetto funzionale rispetto alla tutela ordinaria. La prima, infatti, è concessa al fine di garantire l'effettività della seconda, neutralizzando il pericolo di tardività o infruttuosità che può incombere sul*

provvedimento finale a cognizione piena in considerazione del tempo resosi necessario per la sua pronuncia. Si tratta, in altri termini, di verificare la sussistenza di un periculum in mora non generico, ossia diverso da quello insito in una qualsiasi situazione di attesa.¹ Għalhekk dak li jiddistingwi t-tutela kawtelari hija l-eżistenza tal-periculum in mora u l-funzjoni serventi u strumentali fil-konfront tal-ġudizzju fil-mertu. Trattista ieħor Taljan iddefenixxa r-rimedju kawtelatorju bħala «provvedimento emesso sulla base di una cognizione di tipo probabilistico, provvisorio (...), sempre strumentale, almeno in via funzionale, ad un provvedimento finale (...), con essenziale scopo di paralizzare il pericolo di danno incombente sul diritto soggettivo dell'istante»²;

Illi r-riorrent għażel li jitlob il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni, li l-ligi tgħoddu bħala wieħed mill-atti kawtelatorji (Artiklu 830(1)(h) kodici ritwali);

Illi l-ġurisprudenza tagħna identifikat tliet elementi li għandhom jirrizultaw lill-Qorti sabiex tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni:-

- (1) l-intimat ikun qiegħed jagħmel xi haġa li tista' tkun ta' hsara lir-riorrent
- (2) jkun jidher *prima facie* li r-riorrent għandu d-dritt li jżomm lill-intimat li jagħmel dik il-ħaġa li biha jista' jagħmillu hsara u
- (3) l-mandat ikun neċċesarju biex jigi konservat dak id-dritt tar-riorrent (Artiklu 873(1) u (2) kodici ritwali). Dwar dan it-tielet element, il-Qorti tixtieq tikkummenta *obiter* li probabilment kien ikun nieqes li kieku ġie mpost fil-kuntratt tal-akkwist mill-intimata, il-privileġġ speċjali kif soltu jsir; iżda f'dan il-każ ma jidhix illi sar;

Illi fir-risposta tagħha, l-intimata ssostni li r-riorrent ma wriex li għandu jedd *prima facie*;

Illi r-riorrent, f'dawn il-proċeduri, m'għandux għalfejn iġib prova tad-dritt tiegħu, għaliex dak huwa riżervat għall-kawża fil-mertu. Kull ma jinħtieġ lu li juri li għandu jedd *prima facie*, c'joe` r-rekwiżit numru (2) fuq imsemmi. Saru diversi

¹ Consolo, *Spiegazioni di diritto processuale civile 5, I, Le tutele: di merito, sommarie ed esecutive*, Padova, 2006, pagna 367

² Stefano Recchioni, *Diritto processuale cautelare*, 2015

attentati, kemm fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, sabiex jiġi stabbilit sewwa sew xi jfisser jedd *prima facie*. Ovvjament qabel xejn irid ikun hemm **jedd**, u mhux sempliċi diffikulta', disaġju jew thassib. Ĝie ritenut li:

- (i) **huwa rekwiżit oggettiv u mhux soggettiv;** ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, **jew il-jeddijiet jidhru prima facie, ma' l-ewwel daqqa t'ghajnej, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat.**³ *Presupposto della tutela cautelare e` che il diritto fatto valere dal ricorrente sia di immediata evidenza e non richieda complessi e approfonditi accertamenti istruttori, incompatibili con il carattere sommario della procedura urgente*⁴.

*Il procedimento cautelare si caratterizza per la pienezza del comando giudiziale anticipatore della sentenza di merito, pur comportando sommarietà dell'accertamento, ridotta possibilità di contraddittorio e particolare celerità. La sommarietà delle fasi di tale procedimento può essere giustificata solo dalla chiara accoglitività della domanda; in tutti i casi in cui non esiste tale evidenza, la pretesa non può essere esaminata se non secondo i modelli istituzionalmente ordinari.*⁵

(ii) “Illi fil-fatt jista’ jingħad li dak li trid tagħmel il-Qorti f’din il-proċedura huwa biss sabiex teżamina *prima facie* **jekk min hareġ il-mandat kellux pretensjoni legali għall-istess, u dan indipendentement jekk tali pretensjoni hijiex fondata jew le,** peress li dan l-ahħar eżami jifforma l-mertu tal-kawża, li din il-Qorti bil-proċedura premessa, ovvjament għandha thalli fil-ġudizzju tagħha, jew ta’ Qorti oħra, għall-eżitu tal-kawża”⁶.

(iii) costituisce *fumus boni iuris* sufficiente a comprovare la verosimiglianza del diritto lesi quello risultante da una **precedente decisione di merito**, che avvalora le

³ I-Qorti tal-Appell, fis-sentenza tagħha tal-14 ta’ Lulju 1988 fil-kawza Grech pro et noe vs Manfre` (Kollez. Vol. LXXII.II.295) ikkwotata minn George Galea vs Giovanni Elia Zammit Haber 09.05.2007 QM(Gh)GS-AE; Emanuel Bonnici v Anthony Bartolo 28.02.2007 Prim’Awla

⁴ Trib. Milano 23-02-05 Breviaria Iuris, 7 ediz. pagna 2436

⁵ Trib. Milano 22.09.2005, ord., G.d. 06 fasc. 18, 85 - Breviaria Iuris, Complemento Giurisprudenziale 2011 pagna 3073

⁶ Tanya Chetcuti proprio et nomine vs Hugo Chetcuti tas-27 ta’ Ġunju 2002 per Onor Imħallef Dr. R. C. Pace

ragioni della ricorrente, ancorche` ottenuta contro un'altra parte.⁷

(iv) ... la tutela cautelare si colora di una dimensione fortemente ipotetica: essa viene richiesta ed offerta - con una incisione piu` o meno lieve sulla sfera giuridica del convenuto... in relazione ad un diritto che ancora non e` accertato esistente, perche` il processo di cognizione non si e` gia` concluso ed anzi talora non e` neppure iniziato... Questa dimensione ipotetica non significa, pero`, che qualunque affermazione di titolarita` di un diritto esposto, nelle more delle sua cognizione, a rischio di erosione valga ad aprire le porte alla tutela cautelare e corrispondentemente a consentire una intrusione degli organi giudiziari nella sfera giuridica di un soggetto in capo al quale non consta ancora alcun obbligo violato. Se cosi` fosse, la legge procedurale avrebbe posto le premesse per abusi, strumentalizzazioni, financo ricatti.

Occorre dunque delineare una soglia di plausibilita` per la pretesa di merito del ricorrente cautelare, rilevabile a prima vista o comunque sulla base di una cognizione sommaria che possa svolgersi senza indugio. Al di sotto di tale soglia, a nulla varrebbe per lui dimostrare rischi e pericoli cui andrebbe esposto senza l'intervento cautelare del giudice, poiche` quei pregiudizi non potrebbero rivestire alcuna valenza di possibile antigiuridicità`.

*Nella non breve storia della tutela cautelare, tale scrutinio preliminare in iure e` stato tradizionalmente chiamato valutazione del fumus boni iuris, formula certo inelegante ma di immediata carica evocativa: **la pretesa di merito del ricorrente cautelare...** deve essere suscettibile di una delibazione non immediatamente sfavorevole. In altre parole, deve apparire chiaro che il richiedente potra`- **con qualche seppur approssimativa plausibilita`**⁸ - risultare titolare del diritto che vuol vedere subito protetto e cosi` alla fine vincitore nell'eventuale giudizio di cognizione sul merito⁹;*

⁷ Trib. Mendovi 25.10.1995, D. Ind. 199 - Breviaria Iuris, Complemento Giurisprudenziale 2011 pagna 3073

⁸ enfasi mizjudin minn din il-Qorti

⁹ Claudio Consolo, Spiegazioni di diritto processuale civile, Vol I – *Le tutele (di merito, sommarie ed esecutive) e il rapporto giuridico processuale* – 2015, pagna 211

(v) Skont ir-raba' edizzjoni riveduta tal-**Black's Law Dictionary, 1968:**

prima facie. Lat. *At first sight; on the first appearance; on the face of it; so far as can be judged from the first disclosure; presumably; a fact presumed to be true unless disproved by some evidence to the contrary.*¹⁰

prima facie case. *Such as will suffice until contradicted and overcome by other evidence.¹¹ A case which has proceeded upon sufficient proof to that stage where it will support finding if evidence to contrary is disregarded.¹²*

A litigating party is said to have a prima facie case when the evidence in his favour is sufficiently strong for his opponent to be called on to answer it. A prima facie case, then, is one which is established by sufficient evidence, and can be overthrown only by rebutting evidence adduced on the other side¹³;

Illi l-konvenju juri mal-ewwel daqqa t'għajn li r-rikorrent għandu dritt x'jipprotegi u li jista' jiddeduči f'ġudizzju fil-mertu; fi ħemm il-wegħdha ta' bejgħ mill-intimata. Qabel l-iskadenza tal-konvenju, ir-rikorrent ippreżenta ittra uffiċjali biex l-intimata tersaq għall-att definitiv. Għalhekk m'hemmx dubbju li r-rikorrent wasal għall-grad ta' prova meħtieġa fi proċediment kawtelatorju; wera b'mod verosimili li għandu dritt x'jipprotegi. L-eċċeżżjonijiet imressqa mill-intimata fuq imsemmija ma jneħħu xejn minn dan il-grad ta' *fumus boni iuris* milħuq mir-rikorrent. Il-kwistjoni jekk l-ittra uffiċjali hix nulla jew le, u jekk kienx hemm ostaklu legali biex seta' jsir il-kuntratt, huma kompit u tal-kawża fil-mertu u, taħseb x'taħseb din il-Qorti, ma tistax tinoltra ruħha oltre ġaladbarba r-rikorrent laħaq dan il-livell ta' prova. Li kieku l-Qorti, f'dan il-waqt, tagħti deciżjoni dwar jekk l-eċċeżżjonijiet imsemmija humiex mistħoqqa jew le, tkun qiegħda tiddeċċedi l-qofol tal-mertu li jrid jiġi deċiż fil-kawża li r-rikorrent fetaħ

¹⁰ State ex rel. Herbert v. Whims, 68 Ohio App. 39, 38 N.E.2d 596, 599

¹¹ Pacific Telephone & Telegraph Co. v. Wallace, 158 Or. 210, 75, P.2d 942, 947

¹² in re Hoagland's Estate, 126 Neb 377, 253 N.W. 416

¹³ Mozley & Whitley's Law Dictionary, 11th edition, 1993. And see State v. Hardelein, 169 Mo.579, 70 S.W. 130; State v. Lawlor, 28 Minn. 216, 9 N.W.698

kontra l-intimata u tmur lil hinn mill-parametri li hija mistennija tidħol fihom fi proċedura bħal din”;

Illi għalhekk il-Qorti ssib li jikkonkorru l-elementi kollha biex ir-rikors jista’ jiġi milquġħ. Naturalment b’dan lanqas remotament ma qiegħdha timplika li r-rikorrent għandu raġun fil-mertu, jew li l-intimata m’għandhiex ecċeżżjonijiet validi fil-mertu biex tipparalizza l-pretenzjoni tar-rikorrent imma biss li dak li trid thares bil-ħruġ tal-Mandat ingħata minnu tifsira plawsibbli lil din il-Qorti dwaru¹⁴;

Għal dawn il-motivi:

Tilqa’ t-talba tar-rikorrent kif dedotta fir-rikors promotur tiegħi, fir-rigward tal-proprijeta` ivi deskritta.

Spejjeż riżervati għall-ġudizzju fil-mertu.

Mogħti kameralment fil-15 ta’ Jannar 2019.

Onor. Imħallef

Grazio Mercieca

¹⁴ Rikors Numru 336/2005, Prim’ Awla 29.07.2005 per Imħallef J.R. Micallef