- MANDAT TA' INIBIZZJONI –

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

IMHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Digriet tallum il-Hamis, 17 ta' Jannar 2019.

Rikors Numru: 1739/2018/1 LSO

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1739/2018/LSO fl-ismijiet:-

Busuttil Dolores (Karta tal-Identita` (0130341M)

vs

Irina Govorova (Passaport Russu 712314950)

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors ta' Dolores Busuttil ta' Block B, Flat 5 St. Paul's Bay by the Sea Street, San Pawl il-Bahar SPB 3300, detentrici tal-Karta tal-Identita' 0130341M datat 26 ta' Ottubru 2018, fejn inghad bil-qima u gie kkonfermat bil-gurament minn Dolores Busuttil detentrici tal-Karta tal-Identita' 0130341M:

(i) Illi l-esponenti ghandha interess li jitharsu l-jeddijiet tal-esponenti;

(ii) Illi l-esponenti, sabiex tikkawtela d-drittijiet taghha, tixtieq izzomm lill-intimata Irina Govorova, detentrici tal-Passaport Russu 712314950 ta' 11, Block B, "Saint Mary Flats" Triq il-Gifen Bugibba milli:

1. Tbiegh, tnehhi, tittrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruz jew gratuwitu lil terzi l-fond ossia l-appartament internament immarkat bin-numru hdax (11), formanti parti l-blokk bini mmarkata bl-ittra ‘B' tal-kumpless bl-isem "Saint Mary Flats" fi Triq il-Gifen Bugibba fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar;

2. I*n vista* tal-urgenza u imminenza marbuta mac-cirkostanzi tal-kaz odjern, l-esponenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kwalsiasi provvediment necessarju u opportun, tilqa' provvizorjament

din it-talba *ai termini* tal-artikolu 875(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dan il-mandat ta' inibizzjoni huwa intiz sabiex iwaqqaf lill-intimata milli tbiegh jew bi kwalsiasi mod iehor tittrasferixxi l-proprjeta` surreferita minhabba s-segwenti ragunijiet:

Illi permezz ta' konvenju datat it-2 ta' Gunju tas-sena 2018, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dok. A", l-intimata obbligat ruhha illi tbiegh u tittrasferixxi lill-fond ossia l-appartament internament immarkat bin-numru hdax (11), formanti parti l-blokk bini mmarkata bl-ittra 'B' tal-kumpless bl-isem "Saint Mary Flats" fi Triq il-Gifen Bugibba fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar skont it-termini u kundizzjoni hemm pattwiti;

Illi wara li l-partijiet iffirmaw il-konvenju l-attrici procediet biex taghmel diversi spejjez ulterjuri li thalsu minnha personali nkluz spejjez relatati ma' *surveys,* regolarizzazzjoni tal-ippjanar mal-Awtorita` tal-Ippjanar filwaqt li kienu diga' saru wkoll ir-ricerki u l-verifikazzjoni tat-titlu relatati mal-fond in kwistjoni;

Illi l-Konvenju kien ser jiskadi fid-30 ta' Settembru 2018 u *nonostante* diversi tentazzjonijiet ta' komunikazzjoni da parti l-attrici biex l-intimata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali, din tal-ahhar irrifjutat li tikkorrispondi mal-attrici u

naqset milli tersaq ghall-att finali u dan minghajr ebda raguni valida fil-ligi;

Illi minhabba r-raguni hawn fuq indikata, l-attrici intavolat ittra ufficjali fil-gurnata tat-18 ta' Settembru tas-sena 2018 *ai termini* tal-artiklu 1357(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li giet notifikata lill-intimata biex din tal-ahhar tonora l-obbligazzjonijiet taghha u tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. Kopja tal-ittra ufficjali qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok B';

Illi l-ittra ufficjali tat-18 ta' Settembru tas-sena 2018 *ai termini* tal-Artikolu 1257(2) (sic) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta giet ukoll tradotta ghal-lingwa ingliza hawn annessa u mmarkata bhala 'Dok C';

Illi *ai termini* tal-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, *in vista* tal-ittra ufficjali surreferita, l-effett tal-weghda ta' bejgh ghadu ma spiccax;

Illi dan il-mandat huwa ghalhekk mehtieg sabiex jigu kkawtelati l-interessi tal-esponenti u fil-fatt, kontestwalment ma' dan ir-rikors gie intavolat rikors guramentat *ai termini* tal-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex titwettaq il-weghda kemm-il darba l-intimata tibqa' inadempjenti fl-obbligi minnha assunta *ai termini* tal-konvenju surreferit.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izomm l-intimata milli tkompli taghmel il-hwejjeg hawn fuq imsemmija u milli tiddisponi mill-proprjeta` tieghha (*recte*: taghha) hawn fuq deskritta.

Rat id-digriet tas-26 ta' Ottubru 2018 (fol 12) fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghat-13 ta' Novembru 2018, u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta 8 ta' Jannar 2019 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr James Paul Scerri Worley ghall-attrici, prezenti fl-Awla. Dehret l-intimata mhux assistita u nfurmat lill-Qorti li ma tifhimx bil-lingwa Maltija, u talbet li l-proceduri jitkomplew bil-lingwa Ingliza. Il-Qorti laqghet it-talba, u ordnat li l-proceduri jitkomplew bil-lingwa Ingliza. Gie verbalizzat "*The defendant explained that she had not been well informed by the Notary when the promise of sale had been drawn up and wishes to contest the promise of sale. The case is being put off for a decree in camera."*

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

II. KONSIDERAZZJONIJIET:

Illi permezz tar-rikors odjern, ir-rikorrenti qed titlob lil din il-Qorti biex twaqqaf lill-intimata milli tbiegh jew bi kwalsiasi mod titrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruz jew gratuwitu lill-terzi, l-proprjeta` ossija appartament internament immarkat numru hdax (11), formanti parti l-blokk bini mmarkat bl-ittra “B” tal-kumpless bl-isem “Saint Mary Flats” fi Triq il-Gifen Bugibba fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar.

L-intimata ma pprezentatx risposta, ghalkemm debitament notifikata. Hija kienet prezenti fl-Awla u rrilevat li xtaqet tikkontesta l-konvenju in kwistjoni.

Rizultanzi fattwali:

Jirrizulta li kien sar konvenju datat 2 ta' Gunju 2018, bejn il-partijiet, liema konvenju jinsab esebit bhala Dok A a fol 5 *et sequens* tal-process. Permezz tal-istess, l-intimata obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi l-appartament, mertu ta' dan il-mandat, lir-rikorrenti. Il-konvenju kellu jibqa' validu sat-30 ta' Settembru 2018. Jirrizulta li r-rikorrenti Dolores Busuttil kienet interpellat lill-intimata permezz ta' ittra ufficjali datata 18 ta' Settembru 2018, esebita bhala Dok B *ai termini* tal-artikolu 1357 tal-Kap 16, sabiex l-intimata tiddevjeni ghall-kuntratt finali. Kopja tradotta ta' din l-ittra tinsab esebita bhala Dok C a fol 9 tal-process.

Dritt:

Skont l-**artikolu 873(1) tal-Kap 12**, l-iskop ta' mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat. Skont l-artikolu 873(2) tal-Kap 12, il-Qorti m'ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li r-rikorrent *prima facie* jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Ghalhekk, bil-ligi, jehtieg li jigu sodisfatti zewg kriterji. L-ewwel kirterju hu li jrid juri li l-mandat hu mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent, tant li bin-nuqqas tal-hrug tieghu ir-rikorrent ser isofri pregudizzju.[1] It-tieni kriterju hu li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie* dawk il-jeddijiet.[2]

Il-htiega li jintwera li l-parti li titlob il-hrug ta' mandat bhal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretizi hija htiega oggettiva u mhux soggettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-gudikant. Ikkonsidrat li mill-istess kliem tal-ligi, z-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jekk xi wiehed minn dawn l-elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug tal-mandat bhal dak. Illi din hi procedura intiza biex titqies bhala wahda sommarja billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti

---

[1] Ara f'dan is-sens "**Grech *proprio et nomine* vs Manfre`**" – A.C. – deciza fl-14 ta' Lulju 1988 Vol. LXXII.ii.290; u "**40 Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita` tal-Ippjanar**" (P.A. (RCP) – deciza fit-2 ta' Novembru 2010).
[2] Ara f'dan is-sens "**Emanuel Sammut vs Josephine Sammut**", P.A. (TM) deciza fil-5 ta' Gunju 2003.

kiontenzjusa fi stadju bhal dak kull ma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigh ta' kawza dwar l-istess jedd.

Jigi dedott, li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali. L-istharrig li jrid isir mill-Qorti f'talba bhal din huwa jekk minghajr il-hrug tal-mandat, il-jedd li jista' jkollu jitnehha darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, il-Qorti ser taghmel is-segwenti kostatazzjonijiet.

Jedd *Prima facie*

Illi r-rikorrenti qed tittenta twaqqaf lill-intimata milli tbiegh, tnehhi, titrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* b'titolu oneruz jew gratuwitu lil terzi l-fond ossija appartament internament immarkat numru hdax (11), formanti parti l-blokk bini mmarkat bl-ittra "B" tal-kumpless "St. Mary Flats" fi Triq Gifen Bugibba fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar.

Hawnhekk, huwa relevanti li ssir referenza ghall-kaz **Valley Properties Limited vs Chianti Storm Limited**, Prim' Awla Mandat numru 225/2007/1 fl-atti tar-Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni, deciz fid-9 ta' Marzu 2007, fejn intlaqghet it-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni u gie stabbilit is-segwenti:

"Tqis li l-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti sehhilhom juru mad-daqqa t'ghajn (prima facie) li huma ghandhom il-jedd li dwaru talbu l-hrug tal-Mandat. Sakemm l-att tal-konvenju

ma jithassarx (bir-rieda tal-partijiet) jew b'xi decizjoni li tista' tinghata), l-interess tar-rikorrenti dwar l-istess art milquta' bih jibqa' fis-sehh. ....Tqis li minkejja d-dikjarazzjoni tal-intimata li ma ghandha l-ebda hsieb li tbiegh jew tehles mill-art imsemmija, jekk kemm-il darba l-intimata kellha tassew taljena jew tghabbi l-art, il-hsara li ggarrab ir-rikorrenti (bhala xerreja mweghda) ma tkunx tista' tissewwa."

Illi fil-kaz in ezami, jidher li l-konvenju gie wkoll registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bin-numru PS201810135, kif jidher minn dak sostnut fl-ittra ufficjali esebita a fol 8 tal-process. Illi ma jirrizultax bl-ebda mod mill-atti li l-konvenju gie rexxiss, tant li l-intimat meta kienet prezenti fl-Awla tal-Qorti sostniet li hija tixtieq tikkontesta l-imsemmi konvenju. Il-kontestazzjoni tal-konvenju tesorbita mill-indagni li trid issir illum, fejn il-Qorti hija adita biss li tikkonsidra talba ghall-kawtela ta' jedd *prima facie*.

Illi dak li jrid jigi indagat f'dan l-istadju, hu strettament il-pretensjoni tal-jedd pretiz *prima facie*.

Ghalhekk, tqis li r-rikorrenti fuq bazi *prima facie* ghandha jedd x'jithares *ai termini* tal-konvenju datat 2 ta' Gunju 2018, fejn hija weghdet li tixtri u jakkwistaw minghand l-intimata l-appartament in kwistjoni, u l-intimata weghdet li tbiegh u titrasferixxi l-appartament *de quo* bil-pattijiet u kundizzjonijiet pattwiti fl-istess konvenju.

Ghaldaqstant, din il-Qorti tinsab sodisfatta li jidher *prima facie*, li r-rikorrenti ghandha jedd x'jigi kkawtelat permezz tal-Mandat.

Irrimedjabilita`

Tajjeb li jigi affermat li l-harsien li l-ligi timmira ghalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitnehha darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli.[3]

Illi jirrizulta li r-rikorrenti wriet li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi minnha tant li bin-nuqqas tal-hrug tal-mandat ir-rikorrenti tista' ssofri pregudizzju u jonqos l-oggett stess tal-konvenju.

Ghalhekk, ikkunsidrat li jirrizultaw ir-rekwiziti mehtiega mil-ligi biex ikun jista' jinhareg il-mandat kif mitlub mir-rikorrenti.

<u>III. DECIDE.</u>

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, wara li rat l-atti kollha relattivi, taqta' u tiddeciedi, billi jirrizultalha li gie ppruvat *prima facie* d-dritt vantat mir-rikorrenti, u li wkoll jezistu l-elementi necessarji ghall-hrug tal-mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimata, tilqa' t-talba ghall-hrug ta' mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront tal-intimata kif dedotta.

---

[3] Ara "**Olive Gardens Investments Limited vs Hugo's Hotel Limtied**", P.A. – (383/2014/1) – 7 ta' April 2014.

Degretat.

Onor. Mhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
17 ta' Jannar 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
17 ta' Jannar 2019