QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM IS-6 TA' MARZU 2019

Rik. Nru. 133/2019 RGM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 133/2019 fl-ismijiet:

Fred Ruggier f'ismu proprju u għan-nom ta' ħuħ Louis Ruggier

vs

Neville u Ruth konjuġi Galea

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fil-31 ta' Jannar 2019, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrent talab li din il-Qorti toħroġ Mandat ta' Inibizzjoni biex iżżomm lill-intimati milliL-

jbiegh, jikri, jittrasferixxi b'enfitewsi, uzu, uzufrut jew trasferiment b'xort' ohra tal-proprjeta` apartamenti bin-numri interni 2,3 u 4 tal-blokk bl-isem Belmont Court bin-numru ufficjali 43 Triq ta' Masrija, Mellieha;

Illi fit-30 ta' Mejju, 2017, ir-rikorrenti f'ismu proprju iffirma konvenju (Dok A) sabiex jixtri minghand l-intimati zewg appartamenti markati 3 u 4 fil-Blokk bl-isem Belmont Court bin-numru 43 Triq ta' Masrija, Mellieha liema konvenju jiskadi fil-31 ta' Jannar, 2019;

Illi fis-7 ta' Lulju, 2017 ir-rikorrenti f'isem huh Louis Ruggier iffirma konvenju (Dok B) sabiex jixtri minghand l-intimati appartament numru 2 fil-blokk bl-isem Belmont Court numru 43 Triq ta' Masrija, Mellieha liema konvenju jiskadi fil-31 ta' Jannar, 2019;

Illi l-intimati naqsu u qed jonqsu milli jiffirmaw il-kuntratt finali peress li jixtiequ li jirtiraw il-permess tal-bini u jaghmlu emendi fil-pjanti u l-permess ta' bini fil-proprjetajiet hawn fuq imsemmija u dan sabiex tissolvi problema li ghandu fil-permess tal-bini fil-*penthouse* li hemm fl-istess blokk. M'hemm l-ebda kwistjoni fuq l-appartamenti hawn fuq indikati;

Illi m'hemm ebda raguni ghaliex l-intimati m'ghandhomx jidhlu fil-kuntratt finali.

Illi r-rikorrenti pro. et noe. kien anki ttrasferixxi l-prezz lin-Nutar Eric Wadge sabiex jsir it-trasferimenti permezz tal-kuntratt.

Illi gew intavolati ukoll l-ittri ufficjali a tenur tal-Art. 1357 tal-Kodici Civili.

Rat id-digriet tagħha tal-31 ta' Jannar 2019[1], li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju, ordnat in-notifika tar-rikors u ta' dan id-digriet lill-konvenuta b'għaxart ijiem għar-risposta u appuntat ir-rikors għas-smigħ għall-20 ta' Frar 2019;

Rat ir-risposta mressqa mill-konvenuta fl-14 ta' Frar 2019[2], li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħet għat-talba tar-rikorrenti u tgħid kif ġej:

[1] Paġna 5 tal-proċess.
[2] Paġna 30 tal-proċess.

Illi l-esponenti gew notifikati bil-mandat ta' inibizzjoni suriferrit sabiex jigu inibiti milli jbieghu, jikru, jitrasferixxu b'enfitewsi, uzu, uzufrutt jew trasferiment b'xort'ohra tal-proprjetajiet appartament bin-numri interni 2, 3 u 4 tal-blokk bl-isem "Belmont Court" bin-numru ufficjali 43, Triq ta' Masrija l-Mellieha ai termini tal-konvenji maghmula fit-30 ta' Mejju, 2017 u s-7 ta' Lulju, 2017;

Illi r-rikorrenti qeghdin jivvantaw illi l-esponenti naqsu milli jidhru ghall-kuntratt ta' komprovendita peress li jixtiequ jirtiraw il-permess tal-bini u jaghmlu emendi fil-pjanti u l-permess ta' bini fil-proprjetajiet hawn imsemmija u sabiex tissolva problema li hemm fil-permess tal-bini ta' *penthouse* fl-istess *condominium*;

Illi l-mandat ghandu jigi michud *stante* li t-talba hi msejjsa fuq millantazzjonijiet infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt;

Illi l-konvenji *de quo* huma t-tnejn soggetti ghall-kundizzjoni rizoluttiva li r-rikorrenti jipprovdu certifikat minghand perit li jiccertifika li l-binja nbniet skont permessi validi kif ukoll li l-bejgh isir kemm -il darba ma jkunx hemm pendenzi ma' entitajiet pubblici u dank if jidher fi klawzola numru hmistax (15) fil-konvenju datat 30 ta' Mejju, 2017 u fi klawzola numru erbatax (14) fil-konvenju datat 7 ta' Lulju, 2017:-

This agreement is subject to the condition that the purchasers engage an architect to check permits, structure and plans are according to law and trade standards and such architects' report shall be concluded by the date of final deed. Vendor is to grant access to the said architect and his/her employees to perform such survey at a reasonable time of the day after one (1) day prior notice has been given to vendor.

Illi l-esponent jippremettu illi r-rikorrenti qatt ma pprovdew tali certifikati, jew jekk wettqu tali spezzjonijiet qatt ma nfurmaw lill-esponenti b'dan jew

urew xi rapport li juri li saru dawn l-ispezzjonijiet, u ghaldaqstant skattat tali kundizzjoni rizoluttiva bil-konsegwenza li l-obbligazzjoni tal-bejgh min-naha tal-esponenti m'ghadiex tezisti *stante* li l-ftehim kien jiddependi minn din il-kundizzjoni;

Illi fil-verita`, r-rikorrenti huma ben konsapevoli li tali certifikat ma jistax jinhareg u dan peress li wara li tlesta l-bini, inbdew proceduri minn sidien ta' beni adjacenti sabiex il-permess tal-izvilupp jigi irtirat mill-Awtorita` tal-Ippjanar. Minhabba f'hekk il-perit tar-rikorrenti – ghad li mar fuq il-post – ma rrilaxxja l-ebda certifikat kif irid il-konvenju u l-perjodu ghat-twettiq tal-konvenju illum ghalaq;

Illi dan il-mandat mhu xejn ghajr tentattiv sabiex jintrebah iz-zmien ghaliex bil-mod kif gie redatt il-konvenju min-nutar tal-fiducja tar-rikorrenti, dan hasbu ghal kundizzjoni rizoluttiva biex ikollhom minn fejn jiskappaw u issa li avveraw rwiehhom ic-cirkostanzi li jaghtu lok ghat-tmiem tal-obbligazzjoni iridu min-naha jgawdu l-beneficcji tal-konvenju u min-naha l-ohra ma jersqux izda jirbhu z-zmien;

Illi sabiex jissussisti mandate ta' inibizzjoni, l-Art. 873 tal-Kap. 12 jghid is-segwenti:

(1) L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

(2) Il-qorti m'ghandiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrenti, u li dak ir-rikorrent *prima facie* **jidher li ghandu dawk il-jeddijiet**.

Illi ghaldaqstant it-test tal-ligi huwa car u *cioe`* illi tali mandat ghandu jintalab biss jekk ikun hemm pregudizzju ghall-persuna li qeghda titolbu. Jidher car li fil-kaz odjern ma jidhirx li hemm xi hsara li ma tistax tissewwa

mod iehor u dan ghaliex kienu r-rikorrenti stess illi naqsu milli jadixxu mat-termini u kundizzjonijiet tal-konvenji suriferiti. Barra minn hekk, jezistu rimedji ordinarji ohra li r-rikorrenti setghu juzaw qabel ma jirrikorru ghal tali proceduri. Kif qalet tajjeb din L-Onorabbli Qorti nhar l-1 ta' Lulju, 2015, fis-sentenza fl-ismijiet "Mark Gaffarena *et vs*. Daphne *Corrieri et*":

L-element tal-htiega ghall-hrug ta' Mandat bhal dan tintrabat sewwa ma' l-fatt jekk il-hsara li minnha l-parti rikorrenti tilmenta tistax tkun wahda li ma tistax tissewwa mod iehor. Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitnehha, mqar b'decizjoni wara li jigi mistharreg il-kaz fil-mertu, jigi nieqes it-tieni element mehtieg ghall-hrug tal-Mandat;

Tqis li f'dan il-kaz dan l-element tal-htiega tal-hrug tal-Mandat ma jirrizultax u lanqas jista' jinghad li n-nuqqas ta' hrug tal-Mandat igib hsara li ma tistax tissewwa lir-rikorrenti;

Tqis li, kif tajjeb qalet l-avukat difensur tal-intimati waqt it-trattazzjoni, l-fatt wahda li xi parti f'konvenju tibza' li l-parti l-ohra mhijiex sejra zzomm il-weghda taghha li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ma jnissilx il-htiega ta' hrug ta' Mandat: li kieku kien hekk, din il-procedura partikolari tispicca tintalab f'kull kaz fejn hem konvenju fis-sehh;

Illi barra minn hekk, l-ezami li trid taghmel il-Qorti m'ghandux ikun xi wiehed rigoruz izda ezami ***prima facie*** ta' jekk ir-rikorrent verament ghandux xi jeddijiet li ghandhom jigu mharsa permezz ta' tali mandate. Tajjeb issir riferenza ghas-sentenza deciza minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-25 ta' Jannar, 2005 fl-ismijiet "Charles Mugliette vs. Saviour Bonnici" fejnintqal is-segwenti fuq in-natura tal-mandat ta' inibizzjoni:-

Illi 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 ljeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (prima facie) dawk

iljeddijiet. 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 ittalba għall-ħruġ ta' mandat bħal dak.

Illi għaldaqstant huwa ċar li l-elementi meħtieġa mil-liġi għall-ħruġ definittiv ta' tali mandat ma jeżistux;

Għalhekk, in vista tas-suespost, l-ispedizzjoni tal-mandat fl-ismijiet fuq premessi ċertament mhuwiex meħtieġ. Fiċ-ċirkostanzi t-talba odjerna għandha tiġi miċħuda, bl-ispejjeż.

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Frar 2019, fejn ħalliet ir-rikors għall-provvediment.

Ikkunsidrat

FATTI ANTECEDENTI

Illi r-rikorrenti b'dan il-mandat iridu jżommu lill-intimati milli jbiegħu, jikru jew jittrasferixxu l-appartamenti bin-numri interni 2, 3 u 4 tal-blokk bl-isem Belmont Court bin-numruċ uffiċjali 43, Triq ta' Masrija, Mellieħa. Ir-rikorrent f'ismu proprju u l-intimati ftehmu dwar l-appartamenti interni 3 u 4 f'kitba ta' konvenju li sar fit-30 ta' Mejju 2017, filwaqt li r-rikorrent għan-nom ta' ħuħ u l-intimati ftehmu dwar l-appartament 2 f'kitba ta' konvenju li sar fis-7 ta' Lulju 2017 – it-tnejn li huma fl-atti tan-Nutar Eric Wadge. Ir-rikorrenti jikkontendu li l-intimati naqsu milli jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt peress li l-intimati kienu ser jirtiraw il-permess tal-bini u jagħmlu xi emendi fl-istess sabiex tissolva problema li kellhom fil-permess tal-bini tal-*penthouse*.

Illi l-intimati min-naħa tagħhom qegħdin jissottomettu li huma ma resqux fuq il-kuntratt finali għaliex ir-rikorrenti naqsu, kif kienu obbligati jagħmlu skont il-konvenju, milli jipprovdu ċertifikat mingħand il-perit jiċċertifika li l-appartamenti inbnew skont il-permessi. L-intimati jinsistu li ġialadarba din hija kundizzjoni riżoluttiva, l-obbligazzjoni tal-bejgħ m'għandhiex teżisiti. Min-naħa tagħhom l-intimati jispjegaw li ċ-ċertifikat mill-perit xorta ma jistax joħroġ peress li wara li tlesta l-bini s-sidien ta' beni adjaċenti istitwixew proċeduri sabiex il-permess tal-iżvilupp jiġi irtirat.

Ikkunsidrat

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-mandat interpost mir-rikorrent huwa wieħed ġenerali maħsub taħt l-**Artikolu 873 tal-Kapitolu 12**. Huwa ben saput li l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.[3] B'dan għandu jinftiehem li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma tagħtix lok għal *specific performance*; Mandat ta' din ix-xorta ma jistax ħlief jirrigwarda obbligazzjoni *di non fare*[4].

Illi bil-liġi r-rikorrent irid jissodisfa żewġ elementi sabiex jistħoqqlhu jikseb il-ħruġ tal-mandat: (a) irid juri li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu jeddijiet li jippretendi li għandhu, u (b) ir-rikorrent ikun jidher li għandhu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*), dawk il-jeddijiet.[5]

Illi l-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 suġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant. Ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell

[3] Artikolu 873 (1) tal-Kapitolu 12.
[4] Ara **Dr. Johann Craus vs. Il-Kummissjoni għas-Servizz Pubbliku** et (Mand. t'Inib. Nru 997/2018JRM) degretat fit-18 ta' Lulju 2018.
[5] Artikolu 873 (2) tal-Kapitolu 12.

fis-sentenza tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawża **Sonia Grech pro et noe vs Stephanie Manfrè** li *'huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant. Jew il-jeddijiet jidhru prima facie, ma' l-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat.'*

Illi bl-użu tal-kelma 'u' fit-tieni sub-artikolu tal-Artikolu 873, il-leġislatur ried li ż-żewġ elementi ikunu kumulattivi u mhux alternattivi. B'dan ifisser għalhekk illi jekk wieħed minn dawn iż-żewġ elementi jkun nieqes, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak. Tajjeb jingħad ukoll li l-proċedura tal-mandat huwa wieħed sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smiegħ tal-kawża dwar l-istess jedd, huwa għalhekk li r-rikorrenti trid turi mad-daqqa t'għajn li hija għandha jedd.

Illi jeħtieġ lill-Qorti wkoll li flimkien maż-żewġ elementi surreferiti, tikkonsidra l-element tal-preġudizzju. 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.[6] B'irrimedjabbli wiehed ghandu jfisser li *'bl-għamil 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'.* Il-preġudizzju li l-parti rikorrenti tkun trid twaqqaf irid ikun wieħed li ma jkunx hemm rimedju ieħor għalih jekk mhux bil-ħruġ tal-Mandat, tant li 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-ħrug tal-Mandat. Huwa għalhekk li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali.[7]

---

[6] **Muriel Thake vs Lars Olav Valdemar Grill et** (Mand. Inib. Nru 1712/2017 degretat fis-27 ta' Diċembru 2017.

[7] **Charles Mugliett vs Saviour Bonnici** (Rik Nru 2086/1997) degretat fil-25 ta' Jannar 2005; **Angelo Xuereb vs Marin Hili** (Rik Nru 3135/94) degretat fit-22 ta' Settembru 1995.

Ikkunsidrat

Illi mhemx kuntrast li l-partijiet iffirmaw żewġ konvenji li permezz tagħhom naħa wegħdet li tixtri u naħa oħra wegħdet li tbiegħ proprjeta' immobiljari. Dan jirriżulta mill-wegħdiet tal-bejgħ u xiri iffirmati fit-30 ta' Mejju 2017 fir-rigward tal-appartamenti internament immarkati 3 u 4, u fis-7 ta' Lulju 2017 fir-rigward tal-appartament internament immarkat 2. Id-drittijiet pretiżi mir-rikorrenti naxxenti mill-imsemmija konvenji jidhru prima facie.

L-intimati jsostnu illi avverat ruħha kondizzjoni riżolutiva stipulata fil-konvenji peress li jsostnu illi ir-rikorrenti, u cio'e l-eventwali xerrejja, ma pproduċewx certifikat ta' perit dwar il-fondi de quo li huma mibnija skond il-permess tal-iżvilupp. Pero' id-deċiżżjoni jekk avveratax ruħha kondizzjoni riżolutiva kif isostnu l-intimati, jew inkella jekk ma acceratx ruħha kif isostnu ir-rikorrenti għandu jiġi deċiż fil-kawża eventwali u mhux waqt proċeduri għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

Inoltre, kuntrarju għal dak dikjarat mill-intimati, ir-rikorrenti kisbu ċ-ċertifikat mill-perit tal-fiduċja tagħhom li jippreċiża li l-binja hija konformi mal-permessi tal-iżvilupp kif approvati[8]. Jekk l-appartamenti jitħallew jiġu trasferriti lil terzi, id-drittijiet pretiżi mir-rikorrenti li jirriżultaw prima facie ser jiġu ppreġudikati b'mod irrimedjabbli għax id-dritt għad-danni ma jistax jitqabbel mal-akkwist miftiehm fil-konvenju. M'hemmx dubju li l-konvenju kien intiż għat-trasferiment tal-appartamenti, għalhekk sakemm l-att tal-konvenju ma jitħassarx (bir-rieda tal-partijiet jew b'xi deċiżjoni li tista' tingħata), l-interess tar-rikorrenti dwar l-istess ġid immobbiljarja milquta bih jibqa' fis-seħħ. Jingħad ukoll li '*il-ħlas akkont magħmul dak inhar li sar il-konvenju, m'huwiex sempliċi kappara li, fi kliem il-liġi, tagħti jedd lil kull parti li toħroġ mir-rabta tal-wegħda mogħtija lill-parti l-oħra*'[9].

[8] Paġni 36 u 37 tal-proċess.
[9] **Lond Island Limited vs Gauci Holdings Limited** (Mandat Nru 853/2007) deċiż fil-25 ta' Ġunju 2007.

Illi għalhekk minbarra l-element tal-jedd mad-daqqa t'għajn, ir-rikorrenti urew b'mod sodisfaċenti li hemm il-ħtieġa li l-Mandat jinħareġ in kawtela tal-imsemmi jedd.

Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti ippreżentaw fil-mori ta' dan ir-rikors żewġ kawżi rispettivament rigwardanti d-dritt li talbu jikkawtelaw permezz tal-proċedura odjerna.[10]

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet għalhekk il-Qorti sejra:

1. Tilqa' t-talba u tordna l-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimati fit-termini kif mitluba;

2. Tordna, għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi, illi dan id-digriet jiġi fi żmien erbgħa u għoxrin siegħa (24) notifikat lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur ta' l-Artijiet spejjeż a kariku tar-rikorrenti; u

Bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Mogħti kameralment illum 6 ta' Marzu 2019

Onor. Robert G. Mangion LLD
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur

[10] Ara nota tar-Reġistratur tal-Qorti tas-6 ta' Marzu 2019.