MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum il-21 ta' Marzu, 2019

Mandat ta' Inibizzjoni Numru: 1932/2018/1LM

T.M. Finishings Limited, numru ta' reġistrazzjoni C 50160, kumpannija reġistrata Malta fit-tlettax (13) ta' Lulju tas-sena elfejn u għaxra (2010), u li għandha l-uffiċċju reġistrat tagħha fl-indirizz 80, Triq il-Ħabbież, Ħal Qormi, u Godwin Azzopardi, legalment separat minn ma' Loreta Azzopardi, fl-ewwel istanza u miżżewweġ lil Nathalia Azzopardi fit-tieni istanza, però bis-separazzjoni tal-assi veljanti bejniethom, iben Anthony u Antonia née Said, imwieled Pietà nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u tnejn u sebgħin (1972) u residenti 'Redeemer House', Tas-Salib, limiti tar-Rabat, Malta, detentur tal-karta tal-identità bin-numru 234972M

vs.

Carmel sive Charles Coleiro, għalliem, iben il-mejjet Anthony u Mary née Abela, imwieled il-Gżira nhar it-tnejn (2) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u tlieta u ħamsin (1953) u residenti Ħal Tarxien, detentur tal-karta tal-identità bin-numru 756553M u Virginia Coleiro, mart Carmel sive Charles Coleiro, mingħajr impjieg, bint il-mejjet Frank Portelli u Gweneth Mary née Tabone, imwielda Sydney, Blacktown, New South Wales, Australia, u residenti Dream, Plot 11, Flat 1, Triq il-Qawra, Qawra, detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 0076801L

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tas-soċjetà rikorrenti **T.M. Finishings Limited** (C 50160) u tar-rikorrent **Godwin Azzopardi** (K.I. 234972M) (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti") li ġie ppreżentat fid-29 ta' Novembru, 2018, li jgħid:

Illi l-esponenti għandhom interess li jitħarsu l-jeddijiet tal-esponenti:

Illi l-esponenti sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom jixtiequ jżommu lill-intimati milli jipotekaw, ibiegħu, jneħħu, jittrasferixxu jew bi kwalunkwe mod ieħor jiddisponu u/jew jagħtu xi jeddijiet inter vivos u/jew causa mortis, ikunu ta' liema natura jkunu, inkluż kirjiet jew konċessjonijiet b'titolu oneruż jew gratuwitu:

Tal-fond bl-isem 'Elba', bl-arja u bis-sottoswol tiegħu, sitwat ġewwa Triq il-Knisja, Tarxien, tal-kejl superfiċjali ta' circa erba' mija u disgħa u tletin punt erbgħa ħamsa metri kwadri (439.45m.k.), bil-pussess vakanti, immedjat u garantit, bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, liberu u frank minn kwalunkwe ċnus, piżijiet u/jew servitujiet, u minn kwalunkwe drittijiet a favur ta' terzi persuni u/jew proprjetà, kif aħjar deskritta fuq il-konvenju datat tmintax (18) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017) (Dok. TM1) u kif murija fuq il-pjanta annessa mal-istess konvenju u mmarkata bħala Dokument 'XA' bil-kulur aħdar, konfinanti min-nofsinhar mit-triq li tagħti aċċess, mill-irjiħat l-oħra kollha ma' beni ta' terzi mhux magħrufa;

Illi l-ħruġ tal-mandat qiegħed jintalab in vista tas-segwenti fatti:

1. *Illi fit-tmintax (18) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017) ir-rikorrenti u l-intimati dehru fuq u ffirmaw konvenju (Dok. TM1) fejn l-intimat Carmel sive Charles Coleiro obbliga ruħu u wiegħed li jbiegħ u jittrasferixxi lill-istess rikorrenti li min-naħa tagħhom obbligaw ruħhom u wegħdu li jixtru u jakkwistaw il-fond bl-isem 'Elba', bl-arja u bis-sottoswol tiegħu, sitwat ġewwa Triq il-Knisja, Tarxien, tal-kejl superfiċjali ta' circa erba' mija disgħa u tletin punt erbgħa ħamsa metri kwadri (439.45m.k.), bil-pussess vakanti, immedjat, u garantit, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, liberu u frank minn kwalunkwe ċnus, piżijiet, u/jew*

servitujiet, u minn kwalunkwe drittijiet a favur terzi persuni u/jew proprjetà, kif aħjar deskritta fl-imsemmi konvenju datat tmintax (18) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017) u kif murija fuq il-pjanta annessa mal-istess konvenju u mmarkata bħala 'Dokument XA' bil-kulur aħdar, konfinanti min-Nofsinhar mit-triq li tagħti aċċess, mill-irjiħat l-oħra kollha ma' beni ta' terzi mhux magħrufa, u dana għall-prezz u ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju. Tali konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni;

2. *Illi fit-tmintax (18) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017) l-intimata Virginia Coleiro dehret fuq u ffirmat l-istess konvenju (Dok. TM 1) fejn l-intimata Virginia Coleiro, bħala mart l-intimat Carmel sive Charles Coleiro tat il-kunsens tagħha għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali tal-fond bl-isem 'Elba', bl-arja u bis-sottoswol tiegħu, sitwat ġewwa Triq il-Knisja, Tarxien, tal-kejl superfiċjali ta' circa erba' mija u disgħa u tletin punt erbgħa ħamsa metri kwadri (439.45 m.k.), bil-pussess vakanti, immedjat, u garantit, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, liberu u frank minn kwalunkwe ċnus, piżijiet u/jew servitujiet, u minn kwalunkwe drittijiet a favur terzi persuni u/jew proprjetà, kif aħjar deskritta fuq l-imsemmi konvenju datat tmintax (18) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017) u kif murija fuq il-pjanta annessa mal-istess konvenju u mmarkata bħala 'Dokument XA' bil-kulur aħdar, konfinanti min-Nofsinhar mat-triq li tagħti aċċess, mill-irjiħat l-oħra kollha ma' beni ta' terzi mhux magħrufa;*

3. *Illi t-terminu tal-konvenju kien regolat permezz tal-klawsola numru 10 a bażi ta' liema konvenju ġie awtomatikament estiż għal xahar minn meta l-imsemmija proprjetà kellha tkun vakata minn Julie Coleiro li min-naħa tagħha kellha dritt ta' abitazzjoni fil-fond in vendità sal-31 ta' Ottubru, 2018 u dan permezz ta' sentenza definittiva tal-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) deċiża fil-31 ta' Ottubru, 2014 fl-ismijiet Julia Coleiro vs Carmel Coleiro (Appell Ċivili nru. 351/2005) (kopja annessa u mmarkata Dok. TM 2);*

4. *Illi l-intimati nonostante debitament interpellati sabiex jersqu u jaddivjenu u jiffirmaw l-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-proprjetà fuq indikata, baqgħu inadempjenti u qed jirrifjutaw li jersqu għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment ta' tali proprjetà ai termini tal-liġi;*

5. *Illi r-rikorrenti ppreżentaw ittra uffiċjali fit-tletin (30) ta' Ottubru tas-sena elfejn u tmintax (2018) (Dok. TM 3) fil-konfront tal-intimati f'liema ittra uffiċjali interpellat*

lill-istess intimati sabiex jersqu u jaddivjenu għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment favur ir-rikorrenti ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju u dan ai termini tal-liġi;

6. *Illi nonostante tali ittra uffiċjali l-intimati ma resqux għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment favur ir-rikorrenti u għaldaqstant ir-rikorrenti kontestwalment mal-mandat odjern intavolaw il-proċeduri opportuni għall-bejgħ u t-trasferiment tal-proprjetà fuq deskritta (Dok. TM 4);*

7. *Illi in vista tan-natura tat-talbiet ġudizzjarji kontenuti fir-rikors ġuramentat preżentat mir-rikorrenti kontra l-intimati kontestwalment mal-mandat odjern, hu impellenti u neċessarju li l-proprjetà deskritta fil-mandat odjern tiġi miżmuma u ffriżata fl-istat fattwali u ġuridiku eżistenti llum u dan peress li jekk iseħħ il-bejgħ, jew l-aljenazzjoni jew it-trasferiment ta' tali proprjetà dan iġib fix-xejn it-talbiet ġudizzjarji mressqa mir-rikorrenti;*

8. *Illi għalhekk fid-dawl tal-fatt li ġew intavolati proċeduri dwar il-proprjetà deskritta, ikun għaqli u anki ġust li dan il-mandat jintlaqa' provviżorjament u, eventwalment, li jiġi definittivament akkolt sabiex l-istat fattwali u ġuridiku tal-proprjetà imsemmija jiġi preservat sakemm ir-rikors ġuramentat intavolat kontestwalment mal-mandat odjern jiġi finalment deċiż;*

9. *Illi minħabba n-natura tal-vertenza odjerna huwa neċessarju illi din l-Onorabbli Qorti tilqa' l-odjerna talba provviżorjament ai termini tal-Art. 875 (2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u dana sakemm l-istess talba tiġi deċiża definittivament.*

Għaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tinibixxi lill-intimati milli jipotekaw, ibiegħu, jittrasferixxu jew bi kwalunkwe mod ieħor jiddisponu u/jew jagħtu xi jeddijiet inter vivos u/jew causa mortis, ikunu ta' liema natura jkunu, inkluż kirjiet jew konċessjonijiet b'titolu oneruż jew gratwitu, il-proprjetà fuq deskritta, favur terzi persuni pendenti l-eżitu tal-proċeduri ġudizzjarji surriferiti u dan sabiex ma jiġux b'xi mod ippreġudikati irrimedjabbilment id-drittijiet u rimedji eventwali tas-soċjetà rikorrenti li jinsabu diġà avvanzati fi proċeduri appożiti.

Illi l-esponenti se jiġi ppreġudikat jekk l-intimat ma jiġix inibit kif ingħad;

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, sabiex iżommu milli jagħmel il-ħwejjeġ hawn fuq imsemmija.

Rat id-digriet tagħha tad-29 ta' Novembru, 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 ir-Risposta ta' **Carmel Coleiro** (K.I. numru 756553M) u ta' **Virginia Coleiro** (K.I. numru 0076801L) (minn issa 'l quddiem "l-intimati") ippreżentata fl-4 ta' Marzu, 2019, li tgħid kif ġej:

1. *Illi l-esponenti jispjegaw li huma ġew notifikati bl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni permezz ta' marixxall nhar il-Ġimgħa l-1 ta' Marzu, 2019 u ltaqgħu dak in-nhar stess mal-Avukat ta' fiduċja tagħhom li kellu jagħmel l-aħjar li jista' biex iħejji risposta fi żmien qasir;*

2. *Illi permezz tar-rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti illi 'jogħġobha tinibixxi lill-intimati milli jipotekaw, ibiegħu, jneħħu, jittrasferixxu jew bi kwalunkwe mod ieħor jiddisponu u/jew jagħtu xi jeddijiet inter vivos u/jew causa mortis, ikunu ta' liema natura jkunu, inkluż kirjiet jew konċessjonijiet b'titolu oneruż jew gratuwitu, il-proprjetà fuq deskritta, favur terzi persuni pendenti l-eżitu tal-proċeduri ġudizzjarji surriferiti u dan biex ma jiġix b'xi mod ippreġudikat irrimedjabbilment id-drittijiet u rimedji eventwali tas-soċjetà rikorrenti li jinsabu diġà avvanzati fi proċeduri appożiti.'*

3. *Illi l-esponenti jissottometti illi tali talba rikorrenti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni hija pależament infondata fil-fatt u fid-dritt, u dan kif ser jiġi muri hawn taħt.*

A. <u>Dwar ir-Rekwiżiti Legali sabiex ikun jista' jinħareġ Mandat ta' Inibizzjoni</u>

4. *Illi qabel ma jiġu indirizzati l-fatti tal-każ, l-esponenti ser jgħaddu sabiex jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom fil-qosor dwar ir-rekwiżiti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni;*

5. *Illi l-Artikolu 873(1) u (2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi illi:*

   I. *"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;*
   II. *Il-Qorti m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrenti, u li dak ir-rikorrent 'prima facie' jidher li għandu dawk il-jeddijiet."*

6. *Illi ġie wkoll ritenut minn din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta s-segwenti:*

   "(Mandat ta' Inibizzjoni) huwa mezz eċċezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali, u l-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 … it-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa jekk, bl-għemil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrenti, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrenti jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat[1]." (enfasi miżjuda mill-esponenti);

7. *Illi sabiex jinħareġ mandat ta' inibizzjoni din l-Onorabbli Qorti, u dana fl-umli fehma tal-esponenti, għandha ai termini tal-Artikolu 873(2) tal-Kap. 12 tkun sodisfatt illi:*

   (a) Tali ħruġ huwa meħtieġ sabiex jiġu mħarsa l-jeddijiet tar-rikorrenti; u
   (b) Li prima facie r-rikorrenti għandu dawk il-jeddijiet.

8. *Illi l-esponenti jirreferi wkoll għall-provvediment fl-ismijiet **Dr Michelle Tabone et vs Verdala Mansions Limited et**[2] fejn dina l-Onorabbli Qorti diversament preseduta osservat illi:*

[1] **Charles Mugliett vs Saviour Bonnici,** Prim'Awla tal-Qorti Ċivili deċiża fil-25 ta' Jannar 2005; **Angelo Xuereb vs Marin Hili,** Qorti tal-Kummerċ, Rikors Numru 3135/94, deċiż fit-22 ta' Settembru, 1995.
[2] Mandat ta' Inibizzjoni Numru 989/07FS mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Lulju 2007.

"Ir-rekwiżiti essenzjali biex il-Qorti tordna l-Mandat ta' Inibizzjoni huma li:

I. Il-Qorti m'għandhiex toħroġ mandat bħal dak jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrenti;

II. Il-Qorti trid tkun sodisfatta li dak ir-rikorrent prima facie jidher li għandu dawk il-jeddijiet."

9. *Illi huwa umilment osservat illi l-Kap. 12 jikklassifika l-jedd prima facie bħala rekwiżit meħtieġ u mhux derogabbli għall-ħruġ tal-Mandat. Il-ġurisprudenza nostrana tispeċifika illi wieħed irid jagħraf li jedd li jeħtieġ jitħares mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib.*[3]

10. *Illi bir-rispett, il-ħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni hija fundata fuq l-impossibilità li l-ħsara li r-rikorrenti qiegħed jilmenta dwarha tista' tissewwa mod ieħor għajr waqfien totali tal-azzjoni tal-esponenti. Għalhekk, jekk hemm possibilità jew probabbilità li l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, it-tieni element għall-ħruġ tal-mandat jiġi nieqes. Dan għaliex ir-rikorrenti huwa legalment marbut fl-ewwel lok, iġib prova suffiċjenti illi l-preġudizzju li jista' jsofri huwa wieħed irrimedjabbli u li ma jistax jiġi evitat ħlief bil-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni;*

11. *Illi din l-Onorabbli Qorti fil-provvediment fl-ismijiet **AIS Environmental Limited versus l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (Mandat ta' Inibizzjoni numru 146/2013) osservat illi:*

"… Unikament għall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Ħadd mill-partijiet ma jista' jew m'għandu jippretendi li 'mad-daqqa t'għajn' għandha tkun proprju din il-Qorti li tiddeċiedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-proċedura speċjali u partikolari tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Dan kollu qed jingħad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeċiedi finalment dwar il-pretensjonijiet tagħhom fil-mertu iżda huwa limitat u ċirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-liġi sabiex ikun operattiv Mandat ta' Inibizzjoni. Il-Mandat ta'

[3] Ara, per eżempju, Mandat Numru 976/08 JRM fl-ismijiet **Avukat Dottor John Ludovic Gauci noe vs. Id-Direttur tal-Kuntratti.**

Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali. Għalhekk ma jistax jinħareġ il-Mandat jekk il-ħsara lamentata mir-rikorrenti tkun tista' tiġi rimedjata mod ieħor."

B. Il-Fatti fil-Qosor

12. *Illi jiġi immedjatament rilevat li għalkemm il-fatti kif ippreżentati mir-rikorrenti jidhru li huma korretti u dan kif ġie spjegat f'para 1 sa 3, mhux minnu dak li ntqal f'para 4 sa 5 li fi ftit kliem jingħad illi l-esponenti ma resqux għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment favur ir-rikorrenti ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju datat tmintax (18) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017) nonċio li kienu debitament interpellati jagħmlu hekk, biex tingħata l-impressjoni li l-esponenti għamlu hekk kapriċċożament;*

13. *Illi fil-fatt, konvenjentement, ir-rikorrenti taw biss il-verżjoni tagħhom biex jottjenu l-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni odjerna u naqsu milli jagħmlu referenza għar-risposti li kienu ntavolati mill-esponenti kull meta l-esponenti kienu hekk interpellati kif ukoll naqsu milli jintavolaw kopja tar-risposti relattivi ntavolati mill-esponenti (!) … b'intenzjoni ċara biex jiżvijaw lil din l-Onorabbli Qorti;*

14. *Illi għandu jingħad li l-esponenti:*

(a) Intavolaw ittra uffiċjali fis-26 ta' Marzu, 2017 indirizzata lir-rikorrenti li permezz tagħha kienu interpellati jersqu għat-tħassir tal-konvenji relattivi … 'u dan stante li l-mittenti (esponenti) jirriżultalhom illi intom (ir-rikorrenti) ma ssottomettejtux l-applikazzjoni relattiva mal-Awtorità kif obbligajtu li tagħmlu ai termini ta' klawsola 8 ta' konvenju minnhom.' (Vide Dok. A anness u parti integrali mill-eċċezzjonijiet intavolati mill-esponenti kif ukoll in kontro-talba tagħhom, għar-rikors ġuramentat intavolat mir-rikorrenti fil-konfront tagħhom li għalih issir referenza f'para. 7 tal-Mandat ta' Inibizzjoni odjern);

(b) Intavolaw ittra uffiċjali b'risposta datata 5 ta' Frar 2018 indirizzata lir-rikorrenti li permezz tagħha filwaqt li spjegaw li persuna teknika inkarigata mir-rikorrenti stess, kienet ħadet il-kejl tal-area tal-immobbli permezz ta' apparat elettroniku bil-laser, l-esponenti baqgħu jinsistu li 'kienet teżisti ġustifikazzjoni għar-rexissjoni tal-konvenju relattiv meta ma ssottomettux l-applikazzjoni mal-MEPA kif kienu obbligati li jagħmlu skont klawsola 8 tal-konvenju de quo (vide Dok. C anness mal-eċċezzjonijiet sopra ċitati);

(c) *Intavolaw ittra uffiċjali oħra bħala risposta datata 26 ta' Novembru, 2018 li permezz tagħha, ir-rikorrenti kienu infurmati għal darb'oħra li ma rrispettawx it-termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju meta kienu naqsu bi ksur ta' klawsola 8 tal-konvenju, milli jintavolaw applikazzjoni mal-MEPA (Vide Dok. D anness mal-eċċezzjonijiet supra ċitati);*

(d) *Li tali argument tal-esponenti dwar in-nuqqas ta' intavolar ta' applikazzjoni mal-MEPA da parti tar-rikorrenti, kien ikkonfermat bil-miktub mill-Perit Arkitett Alistair Avallone permezz ta' dikjarazzjoni datata 15 ta' Jannar, 2018 li jispjega illi 'it can be confirmed that no PA application has been submitted yet at the site where the above-mentioned property is located.' (Vide Dok. F anness mal-eċċezzjonijiet supra ċitati);*

15. *Illi l-esponenti dejjem sostnew li ġialadarba r-rikorrenti ma onorawx dak kontemplat fi klawsola 8 tal-konvenju, tali nuqqas 'wassal għall-invalidità tal-konvenju surriferit' (Vide Dok. D ossia l-ittra ġudizzjarja bħala risposta datata 26 ta' Novembru, 2018 li hemm anness mal-eċċezzjonijiet supra ċitati);*

16. *Illi dunque, dak sostnut permezz tal-ittra ġudizzjarja intavolati mill-esponenti, li n-nuqqas da parti tar-rikorrenti kif fuq spjegat ai termini ta' klawsola 8 tal-konvenju 'wassal għall-invalidità tal-konvenju' iwaqqa' l-argument sottopost mir-rikorrenti li kienu ser ibatu preġudizzju irrimedjabbli tad-drittijiet u tar-rimedju eventwali tar-rikorrenti, meta fil-verità tali preġudizzju, aħseb u ara preġudizzju irrimedjabbli, ma jeżistix (!);*

17. *Illi di più, u dan ta' natura aktar serja, ir-rikorrenti naqsu fil-premessi tar-Rikors tagħhom għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni milli jsemmu li l-konvenju tat-tmintax (18) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017) ippubblikat min-Nutar Pubbliku Dr Roderick Caruana li jikkontempla prezz ta' mitejn u disgħin elf Euro (€290,000) kien biss parti min-negozjati bejn l-esponenti u r-rikorrenti stante li oltre l-konvenju sopraindikat kien hemm ukoll konvenju ieħor (li ser issir referenza għalih bħala 'it-Tieni Konvenju') li permezz tiegħu r-Rikorrenti kienu obbligaw ruħhom li jassenjaw, ibiegħu u jittrasferixxu versu u a favur il-kumpraturi (l-esponenti) 'l-arja li tinsab fir-raba' sular mil-livell tat-triq … ossia three bedroom apartment … tal-kejl superfiċjali ta' mhux inqas minn mitt metri kwadri (100 m. squared) sitwat ġewwa Triq il-Knisja, ġewwa Tarxien … (liema fond) qabel kien iġib l-isem ta' Elba …' (vide kopja tat-Tieni Konvenju datat ukoll tmintax (18) ta' Jannar*

tas-sena elfejn u sbatax (2017) anness bħala 'Dok. G' mal-eċċezzjonijiet sopra ċitati);

18. *Illi ta' min jenfasizza li oltre t-Tieni Konvenju li jifforma parti min-negozjar li kien sar li permezz tiegħu, l-esponenti kienu ser jakkwistaw l-arja de quo, kien hemm addirittura ftehim ieħor bejn il-partijiet, li huwa ftehim f'appalt, ukoll li jġib l-istess data tat-tmintax (18) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017) (Vide Dok. H mehmuż mal-eċċezzjonijiet sopra indikati) u back-to-back mal-ewwel u t-tieni konvenju msemmija; li permezz tiegħu, ir-rikorrenti kienu obbligaw ruħhom li jibnu 'sa stat ġebel u saqaf tal-imsemmija arja fil-proprjetà ossia l-appartament u l-garaxx hekk kif deskritti aħjar iżjed 'il fuq' versu 'l-konsiderazzjoni ta' tletin elf Euro (€30,000) liema somma l-kuntratturi (ir-rikorrenti) jiddelegaw illi huma ġia rċevew mill-kompraturi u kontestwalment jirrimettu rċevuta a pjenu saldu"(!) liema ftehim t'appalt jikkontempla obbligazzjoni da parti tar-rikorrenti bħala żvilupp 'turnkey';*

19. *Illi l-esponenti jemmnu b'responsabbilità li n-nuqqasijiet kollha indikati u li tħallew barra fir-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni mir-rikorrenti, tħallew barra konvenjentement u indubbjament biex jiżvijaw lil din l-Onorabbli Qorti għaliex jekk hemm xi ħadd li ser ibati preġudizzju irrimedjabbli, huma l-istess esponenti tant li wara daħlu għall-ewwel u għat-tieni konvenji, kif ukoll għall-ftehim tal-appalt – ilkoll datati tmintax (18) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017) kif fuq spjegat – l-esponenti ħadu l-opportunità li jakkwistaw proprjetà immobbli oħra fil-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar, għax kellhom fiduċja li r-rikorrenti kienu ser jonoraw l-ewwel u t-tieni konvenji kif ukoll il-ftehim t'appalt (!) iżda, fiċ-ċirkostanzi, tali konvenju datat tletin ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax (2017) kellu sussegwentement jiġi kanċellat (Vide Dok. 'I' u Dok. 'J' li hemm annessi mal-eċċezzjonijiet supra ċitati);*

20. *Illi dunque kienu l-esponenti li batew preġudizzju irrimedjabbli u mhux ir-rikorrenti li ħasbu li setgħu jibqgħu għaddejjin xorta waħda jippretendu li l-esponenti jbaxxu rashom nonċio li r-rikorrenti kienu kissru klawsola 8 tal-Ewwel konvenju;*

21. *Illi l-esponenti qegħdin jannettu kopja tal-eċċezzjonijiet u tal-kontro-talbiet tagħhom – flimkien mad-dokumenti li għalihom saret referenza speċifika f'din ir-Risposta tagħhom sabiex din l-Onorabbli Qorti jkollha stampa sħiħa u ċara quddiemha qabel ma tgħaddi għad-digriet tagħha dwar il-Mandat ta' Inibizzjoni odjern;*

22. *Illi bid-dovut rispett, fiċ-ċirkostanzi prevalenti kif ġew hawn spjegati, wieħed ma jistax raġonevolment jipprospetta l-ħtieġa tal-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni biex jissalvagwardja dritt li ma jeżistix kif qed jagħmlu r-rikorrenti;*

23. *Illi umilment qed ikun sottomess li għalhekk it-talba rikorrenti għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni, huwa każ ta' abbuż ta' proċedura billi r-rikorrenti jidhru ċar li għażlu jittentaw il-proċedura odjerna meta qegħdin jippruvaw iżommu milli jseħħ xi ħaġa li d-dritt dwarha ma jeżistix kif ġie fuq spjegat b'mod dettaljat tant li fl-umli fehma tal-esponenti, l-allegata ħtieġa li jiġi protett xi jedd hija biss fittizja billi dan l-allegat 'jedd' ma jeżistix meta bin-nuqqas tar-rikorrent bi ksur tal-klawsola 8 tal-ewwel konvenju, l-imsemmi konvenju ġie reż null għall-effetti kollha tal-liġi;*

24. *Illi, għalhekk, l-esponenti jissottomettu li l-proċedura odjerna konsistenti fit-talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni hija kemm irritwali kif ukoll inidoneja u abbużiva li, anke għal din ir-raġuni biss, għandha tiġi skartata minn din l-Onorabblih Qorti. L-esponenti jissottomettu illi ċ-ċirkostanzi tal-każ odjern ma jimmilitawx favur proċedura eċċezzjonali bħall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni għaliex it-talba hija bbażata fuq premessi żbaljati kif ġie ampjament spjegat mill-esponenti;*

25. *Illi fil-każ odjern, jidhru bl-aktar mod ċar u lampanti li r-rikorrenti m'għandhomx prima facie d-drittijiet li qed jippretendu li għandhom.*

Għal dawn ir-raġunijiet, l-esponenti umilment jissottomettu lil din l-Onorabbli Qorti illi t-talba għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, b'riserva għad-danni kontra l-istess esponenti.

Bl-ispejjeż.

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

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-6 ta' Marzu, 2019 fejn ir-Rikors tħalla għal provvediment kamerali li qiegħed jingħata llum.

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

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Permezz tat-talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jittentaw iżommu lill-intimati milli jipotekaw, ibiegħu, ineħħu, jittrasferixxu, jiddisponu u/jew jagħtu xi tip ta' jeddijiet *inter vivos* jew *causa mortis* ikunu ta' liema natura jkunu, fuq il-fond bl-isem 'Elba', Triq il-Knisja, Ħal Tarxien. Jirriżulta li bejn il-partijiet kien ġie ffirmat konvenju fit-18 ta' Jannar, 2017, fejn l-intimati kienu qablu li jittrasferixxu l-imsemmi fond favur ir-rikorrenti, skont it-termini u l-kundizzjonijiet maqbula fl-istess konvenju, fosthom il-kundizzjoni li l-konvenju jiġi estiż f'każ li l-ewwel mara tal-intimat tonqos milli tivvaka minn din il-proprjetà, liema proprjetà hi kellha jedd tibqa' tokkupaha sal-31 ta' Ottubru, 2018. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li minkejja dan il-ftehim ta' bejgħ bejn il-partijiet, l-intimati qegħdin jirrifjutaw li jersqu għall-iffirmar tal-att finali ta' bejgħ favur ir-rikorrenti, u minkejja li fit-30 ta' Ottubru, 2018 ir-rikorrenti bagħtulhom ittra uffiċjali sabiex jersqu għall-att finali ta' bejgħ, l-intimati naqsu milli jagħmlu dan, tant li bagħtu ittra responsiva lir-rikorrenti fejn qalulhom li l-effetti tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet kienu skadew. Fid-dawl ta' dan, ir-rikorrenti pproċedew b'kawża

sabiex jiġi eżegwit l-imsemmi konvenju bil-bejgħ u t-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni favur tagħhom, liema kawża kienet segwita b'talba għall-ħruġ ta' dan il-mandat sabiex l-istat attwali tal-proprjetà jiġi ppreservat, u jiġi evitat li jingħata xi titolu fuqha lil terzi.

L-intimati min-naħa tagħhom qegħdin jeċċepixxu li huma nieqsa għalkollox l-elementi rikjesti mil-liġi għall-ħruġ ta' mandat ta' din ix-xorta, tant li jsostnu li r-rikorrenti la għandhom jedd fuq din il-proprjetà u lanqas mhuma ser isofru xi preġudizzju irrimedjabbli f'każ li t-talba tagħhom għall-ħruġ ta' dan il-mandat tiġi miċħuda. L-intimati spjegaw li sussegwentement għall-iffirmar tal-konvenju għat-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni favur ir-rikorrenti, ġie ffirmat ukoll konvenju bejn il-partijiet għat-trasferiment favur l-intimati ta' wieħed mill-appartamenti li r-rikorrenti kienu ser jiżviluppaw fuq is-sit tal-fond li kellu jinbiegħ lilhom. Bejn il-partijiet ġie ffirmat ukoll kuntratt ta' appalt għall-eżekuzzjoni ta' numru ta' xogħlijiet li kellhom isiru mir-rikorrenti f'dan l-appartament. L-intimati eċċepew ukoll li l-effetti tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet ma baqgħux validi minħabba li r-rikorrenti naqsu li jonoraw waħda mill-kundizzjonijiet fil-konvenju, dik li jagħmlu applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar għall-iżvilupp tas-sit, u dan in-nuqqas invalida il-konvenju li kien hemm bejn il-partijiet. L-intimati eċċepew ukoll li kienu huma li sofrew preġudizzju irrimedjabbli u dan minħabba li meta raw li l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet ma baqax validu, huma irtiraw minn xiri ta' proprjetà oħra fil-Qawra li kienu ser jakkwistaw bħala investiment.

Provi u riżultanzi

Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fit-18 ta’ Jannar, 2017[4], li fuqu dehru Carmel sive Charles Coleiro bħala venditur, u martu Virginia Coleiro, li tat il-kunsens għat-trasferiment tal-proprjetà mertu ta’ din il-proċedura, minħabba li din kienet tikkonsisti fid-dar matrimonjali tal-konjuġi Coleiro, u Emanuel Mifsud bħala rappreżentant tas-soċjetà rikorrenti flimkien ma’ Godwin Azzopardi, bħala kumpraturi, u fejn il-venditur ntrabat li jassenja, ibiegħ u jittrasferixxi favur il-kumpraturi l-fond bl-isem ‘Elba’, bl-arja u bis-sottoswol, li jinsab ġewwa Triq il-Knisja, Ħal Tarxien, tal-kejl superfiċjali ta’ 439.45m.k. bil-prezz miftiehem bejn il-partijiet ta’ €290,000. Il-klawsola numru 8 ta’ dan il-konvenju tgħid hekk:

> “Dan il-konvenju hu soġġett għall-kundizzjoni riżoluttiva illi l-kompraturi japplikaw u jottjenu permess mill-Planning Authority sabiex jiddemolixxu l-proprjetà kif tinsab bħalissa, iħammlu l-imsemmija proprjetà, u minfloka jiżviluppaw livell garaxxijiet basement level, erba’ livelli appartamenti b’kull livell ikun jinkludi żewġ appartamenti, u livell penthouse sovrastanti għal kollox, liema applikazzjoni l-kumpraturi jobbligaw lilhom infushom illi jissottomettuha mal-Awtorità tal-Ippjanar fi tliet xhur mil-lum u a spejjeż esklussivament tagħhom. Kontestwalment, il-venditur preżentement jagħti l-kunsens tiegħu lill-kumpraturi sabiex japplikaw għall-imsemmija premessi, u jintrabtu illi jagħmlu dak kollu neċessarju u jiffirmaw fuq kull dokument anċillari sabiex l-imsemmija permessi joħorġu.”

Ir-rikorrenti esebew ukoll kopja ta’ sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta’ Ottubru, 2014 fl-ismijiet **Julia Coleiro *vs.* Carmel Coleiro**[5], li permezz tagħha l-ewwel mara tal-konvenut ingħatat il-jedd li tibqa’ tabita fil-fond mertu ta’

[4] *A fol.* 8 tal-proċess.
[5] *A fol.* 13 tal-proċess.

dawn il-proċeduri għal perijodu ta' erba' snin li ġew fi tmiemhom fil-31 ta' Ottubru, 2018. Ġiet esebita wkoll kopja tal-ittra uffiċjali mibgħuta mir-rikorrenti lill-intimati bid-data tat-30 ta' Ottubru, 2018[6], u li permezz tagħha r-rikorrenti rreferew għall-fatt li lilhom ma ngħatatilhom l-ebda prova li Julia Coleiro kienet irrinunzjat għall-jedd ta' abitazzjoni fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u in vista tal-fatt li kienet qorbot id-data li fiha kellu jiskadi tali jedd, interpellaw lill-intimati sabiex jersqu għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-fond imsemmi favur ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti esebew ukoll kopja tar-rikors maħluf li intavolaw kontra l-intimati[7], fejn talbu lill-Qorti tordna lill-intimati jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni, flimkien ma' għadd ta' talbiet anċillari oħrajn.

Min-naħa tagħhom l-intimati esebew kopja tar-risposta maħlufa tagħhom għar-rikors maħluf tar-rikorrenti[8], liema risposta għandha annessa magħha wkoll għadd ta' kontrotalbiet li qegħdin jagħmlu l-intimati[9], flimkien ma' numru ta' ittri uffiċjali u risposti li l-partijiet bagħtu lil xulxin.[10] L-intimati ppreżentaw ukoll kopja ta' dikjarazzjoni ffirmata mill-**perit Alistair Avallone,** bid-data tal-15 ta' Jannar, 2018[11] fejn ġie kkonstatat li r-rikorrenti naqsu milli jissottomettu applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar fir-rigward tal-proprjetà inkwistjoni. L-intimati ppreżentaw ukoll kopja tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fit-18 ta' Jannar, 2017[12], fir-rigward tal-bejgħ tal-arja da parti

[6] *A fol.* 38 tal-proċess.
[7] *A fol.* 44 tal-proċess.
[8] *A fol.* 78 tal-proċess.
[9] *A fol.* 80 tal-proċess.
[10] *A fol.* 87 *et seq.* tal-proċess.
[11] *A fol.* 95 tal-proċess.
[12] *A fol.* 96 tal-proċess.

tar-rikorrenti f'dawn il-proċeduri, vendituri prospettivi fuq dak il-ftehim, a favur tal-intimati, kumpraturi prospettivi fuq dak il-ftehim, liema arja tinsab fir-raba' sular mil-livell tat-triq u hi intiża għall-kostruzzjoni ta' appartament li għandu jifforma parti minn blokk ta' appartamenti li sejjer ikun sitwat minflok il-fond bl-isem 'Elba', Triq il-Knisja, Tarxien, li kellu jinbiegħ mir-rikorrenti lill-intimati. L-intimati esebew ukoll kopja tal-ftehim ta' appalt li sar bejn il-partijiet, ukoll bid-data tat-18 ta' Jannar, 2017, fir-rigward ta' xogħol prospettat li jsir mir-rikorrenti fil-fond li eventwalment kellu jiġi ttrasferit lill-intimati[13], kif ukoll kopja ta' konvenju bid-data tat-30 ta' Jannar, 2017[14], li permezz tiegħu l-intimati ppromettew li jakkwistaw mingħand ċertu Matthew u Monique Vella, terzi estraneji għal dawn il-proċeduri, il-*maisonette* mingħajr numru uffiċjali, internament markat bin-numru tnejn (2), bl-isem 'Sydney', Qawra Road, il-Qawra, liema konvenju kien validu sat-30 ta' Mejju, 2017. Dan il-konvenju ġie rexiss permezz ta' ftehim ieħor bejn l-istess partijiet.[15]

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

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.

[13] *A fol.* 100 tal-proċess.
[14] *A fol.* 102 tal-proċess.
[15] Esebit *a fol.* 106 tal-proċess.

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*;[16]

(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.

Illi apparti dan, ħsara jew preġudizzju ma titqiesx bħala irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju ċioé telf ta' qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara et *vs.* Carmelo Barbara et**:

---

[16] 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.

> "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." [17]

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 ċioé jista' jinħoloq dannu irrimedjabbli li jinneċċesita rimedju adegwabbli. F'deċiżjonijiet 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 …".

Dan l-insenjament jirrifletti duttrina illi kienet diġà ġiet stabbilita u enunċjata preċedentement mill-Qrati tagħna fosthom, *inter alia* fil-proċeduri fl-ismijiet **Avukat Dottor Victor Borg Grech *vs.* Joseph Gasan *et*** (Rikors Nru 3984/92) u **Victor Mizzi *vs.* Joseph Gasan *et*** (Rikors Nru 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina *vs.* Fithome Limited**;[18]

(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

---

[17] P.A., 13.05.2014.
[18] P.A., 28.01.2005.

sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib. Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, il-Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech *pro et noe vs.* Stephanie Manfré**[19] 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 *prima facie* bħala tali għall-finijiet 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 maċ-ċirkostanza li proċedura ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi

[19] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

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 fid-deċiżjoni 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."[20];

(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

[20] P.A., 25.01.2005.

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."[21];

(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.[22]

Ikkonsidrat:

Permezz tat-talba tagħhom għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti żżomm lill-intimati milli jipotekaw, ibiegħu, ineħħu, jittrasferixxu, jew bi kwalunkwe mod ieħor jiddisponu u/jew jagħtu jeddijiet reali jew personali, *inter vivos* jew *causa mortis* fuq il-fond bl-isem 'Elba', Triq il-Knisja, Ħal Tarxien, liema fond huwa proprjetà tal-konvenut Carmel Coleiro u huwa r-residenza matrimonjali tal-intimati. Bejn il-partijiet kien ġie ffirmat konvenju bid-data tat-18 ta' Jannar, 2017, għat-trasferiment ta' dan il-fond mill-intimati favur ir-rikorrenti. Fl-istess waqt li ġie ffirmat dan il-konvenju, kien għad hemm persuna, l-ex mara tal-konvenut, li kellha jedd tibqa' tabita f'dan il-fond sal-31 ta' Ottubru, 2018, u dan b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-31 ta' Ottubru, 2014. Jirriżulta li waħda mill-kundizzjonijiet riżoluttivi li l-

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

konvenju ffirmat bejn il-partijiet kien soġġett għalihom kienet il-kundizzjoni li r-rikorrenti jagħmlu applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar għall-iżvilupp tal-fond inkwistjoni, liema applikazzjoni baqgħet ma saritx. L-intimati jippretendu li ladarba r-rikorrenti naqsu milli jagħmlu din l-applikazzjoni, il-konvenju bejn il-partijiet ma baqax validu, u għalhekk huma ma kellhom l-ebda obbligu jersqu għall-iffirmar tal-att finali għat-trasferiment tal-proprjetà favur ir-rikorrenti. Mill-provi jirriżulta wkoll li fl-istess ġurnata li ġie ffirmat il-konvenju għat-trasferiment tal-proprjetà mertu ta’ dan il-Mandat, bejn il-partijiet ġie ffirmat konvenju ieħor għat-trasferiment favur il-konjuġi Coleiro ta’ wieħed mill-appartamenti li r-rikorrenti kienu ser jiżviluppaw fuq is-sit tal-fond mertu ta’ dan il-Mandat, kif ukoll ftehim ieħor ta’ appalt fir-rigward tax-xogħol li kien ser isir mir-rikorrenti fuq l-istess proprjetà sabiex din tiġi ttrasferita lill-intimati fi stat ta’ ġebel u saqaf.

Il-Qorti kkonsidrat li ladarba bejn il-partijiet ġie ffirmat konvenju, ir-rikorrenti għandhom l-obbligu li jersqu għax-xiri tal-proprjetà filwaqt li l-intimati għandhom l-obbligu li jersqu fuq l-att finali għat-trasferiment tal-proprjetà favur ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti għandhom ukoll il-jedd li jagħmlu dak kollu meħtieġ proċeduralment sabiex iġiegħlu lil min wiegħed li jbigħelhom il-proprjetà jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta’ bejgħ *ai termini* tal-kundizzjonijiet imposti fuq il-konvenju. Ġie stabbilit ukoll li s-salvagwardji imposti mil-liġi fir-rigward taż-żmien li fih għandha tintbagħat l-ittra uffiċjali sabiex jinżammu ħajjin l-effetti ta’ konvenju, u ż-żmien li fih għandha tiġi intavolata l-kawża, ġew rispettati mir-rikorrenti, u għalhekk jidher li *prima facie* ir-rikorrenti għandhom il-jedd li qegħdin jippretendu li għandhom u ċioé

il-jedd li jġiegħlu lill-intimati jersqu għall-iffirmar tal-att finali għat-trasferiment lilhom tal-proprjetà, stante li mad-daqqa t'għajn il-konvenju ffirmat bejn il-partijiet huwa wieħed validu. Dan qiegħed jiġi stabbilit mingħajr mal-Qorti tidħol fil-mertu ta' jekk il-ksur ta' kundizzjonijiet riżoluttivi li l-konvenju inkwistjoni kien soġġett għalihom, jinvalidawx l-istess konvenju jew le. Dan ċertament mhuwiex il-kompitu ta' din il-Qorti fi proċedura sommarja u *prima facie* bħalma hija din, u deċiżjoni dwar l-imsemmija kwistjoni għad trid tingħata mill-Qorti li qed tisma' l-mertu.

Il-Qorti kkonsidrat ukoll li jekk ma jinżammux l-atti li r-rikorrenti qegħdin jitolbu li jżommu, u ċioé t-trasferiment tal-fond b'kull titolu anki personali, jew li dan il-fond jitgħabba b'piżijiet u ipoteki, kwalsiasi jedd li għandhom ir-rikorrenti sabiex jeżerċitaw il-jedd ta' trasferiment tal-proprjetà favur tagħhom, hemm riskju li jintilef darba għal dejjem, u l-kawża li qiegħda ssir mir-rikorrenti bl-iskop li l-intimati jiġu ordnati jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni, tkun saret inutilment, għaliex ladarba l-proprjetà tiġi ttrasferita lil terzi, ma tkunx tista' tinbiegħ lir-rikorrenti. F'dan ir-rigward, il-Qorti qieset li jirriżulta sodisfatt ukoll l-element tal-preġudizzju irrimedjabbli li r-rikorrenti jargumentaw li qegħdin jiġu esposti għalih f'każ li l-Qorti ma tilqax it-talba tagħhom għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

<u>Decide</u>

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda tilqa' b'mod definittiv it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni, sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom billi jżommu lill-intimati milli jipotekaw, ibiegħu, ineħħu, jittrasferixxu, u/jew bi kwalunkwe mod ieħor jiddisponu u/jew jagħtu xi jeddijiet *inter vivos* u/jew *causa mortis*, ikunu ta' liema natura jkunu, inklużi kirjiet u konċessjonijiet b'titolu oneruż jew gratwitu fir-rigward tal-fond bl-isem 'Elba', bl-arja u s-sottoswol tiegħu, li jinsab fi Triq il-Knisja, Ħal Tarxien tal-kejl superfiċjali ta' circa erba' mija u disgħa u tletin punt erbgħa ħamsa metri kwadri (439.45m.k.).

Kopja ta' din id-deċiżjoni għandha tiġi komunikata immedjatament lir-Reġistratur tal-Artijiet u lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku.

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura jitħallsu mill-intimati.

Mogħti kameralment fil-21 ta' Marzu, 2019.