- MANDAT TA' INIBIZZJONI –

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

IMHALLEF

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

Digriet tallum it-Tlieta 2 ta' April 2019.

Rikors Numru: 1735/2018/LSO

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1735/2018/LSO fl-ismijiet:-

David Gauci, kok, iben Carmelo u Josephine nee' Sciberras, imwieled Pieta` nhar l-ghaxra ta' Frar tas-sena elf disa' mija tmienja u sebghin (10.02.1978) u residenti hmistax (15), "Giuseppi", Triq it-Torri, Mosta, detentur tal-karta ta' l-identita` bin-numru: 138278 (M)

vs

Michael Cauchi, irtirat, iben Emanuel u Mary nee' Cauchi, imwieled Xewkija, Ghawdex nhar il-hamsa ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija disgha u tletin (5.10.1939) u residenti 1A, Scott Street, North Rothbury, NSW, 2335, Awstralja, detentur tal-passaport Awstraljan bin-numru: M1090620 u martu Mary Cauchi, irtirata, bint Saviour Buttigieg u Rita nee' Cauchi, imwielda Xewkija, Ghawdex nhar il-hamsa u ghoxrin ta' Mejju tas-sena elf disa' mija erbgha u erbghin (25.05.1944) u residenti 1A, Scott Street, North Rothbury, NSW, 2335, Awstralja, detentrici tal-passaport Awstraljan bin-numru: M8185166 rapprezentati f' Malta mill-prokuratur taghhom Anthony Richard Mario Cauchi, xufier, iben Joseph u Carmen nee' Azzopardi, imwieled Sydney, New South Wales, Awstralja nhar is-sittax ta' Settembru tas-sena elf disa' mija

tlieta u sebghin (16.09.1973) u residenti tlieta u ghoxrin (23), "Amy Maia", Triq il-Kbira, Hal Kirkop, detentur tal-karta ta' l-identita bin-numru: 39702 (L)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ipprezentat mir-rikorrenti David Gauci pprezentat fis-26 ta' Ottubru 2018 fejn jinghad bil-qima u jigi kkonfermat bil-gurament :

Illi l-esponenti ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tieghu;

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela id-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimati milli :

tbieghu, tnehhu, tittrasferixxu, iccedu jew tiddisponu, bi kwalunkwe mod u jew titolu, kemm b'titolu oneruz jew titolu gratuwitu jew bi kwalsijasi titolu iehor, u jew milli tikkostitwixxu kwalunkwe tip ta' dritt kemm personali kif ukoll rejali u milli tipotekaw, tippermettu r-registrazzjoni ta' xi ipoteka u jew privilegg taggravaw jew tiddisponu b'xi mod iehor mis-segwenti proprjeta` immobbli: id-dar bin-numru ufficjali mija disgha u tmenin (189), fi Triq San Rokku, Birkirkara, bl-arja taghha, in parti sovrastanti beni ta' terzi u

nkluz il-bir li jinstab taht it-tarag ta' l-istess proprjeta`, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha.

L-esponenti umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti tordna l-hrug ta' dan il-mandat **provvizorjament** ai termini ta' l-artikolu 875 (2) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex id-drittijiet tieghu ma jigux iffrustrati. Il-hrug ta' dan il-mandat qieghed jintalab ghar-ragunijiet segwenti:

1. Permezz ta' konvenju iffirmat mill-intimati, kif rapprezentati, mal-esponenti nhar is-17 ta' Lulju 2018 quddiem in-Nutar Dorianne Arapa, l-intimati ipprometthew u obbligaw ruhhom illi jbieghu jcedu u jittrasferixxu lill-esponenti illi da parti tieghu accetta, ipprometta u obbliga ruhu illi jixtri u jakkwista l-proprjeta` immobbli ndikata fl-istess konvenju u senjatament id-dar bin-numru ufficjali mija disgha u tmenin (189), fi Triq San Rokku, Birkirkara, bl-arja taghha, in parti sovrastanti beni ta' terzi, u inkluz il-bir li jinstab taht it-tarag tal-stess proprjeta`, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, versu l-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet kontenuti fil-konvenju u kollox kif ahjar deskritt fl-istess konvenju, kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument DG1";

2. Ai termini ta' klawzola erbatax (14) tal-istess konvenju, l-intimati intrabtu illi l-proprjeta` mertu tal-konvenju ghandha tkun *finished* qabel l-att finali ta' bejgh eskluz l-aperturi u l-garigor, liema spejjez ta' *finishings* huma inkluzi fil-prezz

pattwit u inoltre l-intimati obbligaw rwiehhom illi jghamlu *extra points* skont pjanta annessa mal-istess konvenju;

3. Dan il-konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi bin-numru PS20182060 u dan kif jidher min-notifika ta' konvenju relattiva, hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument DG2":

4. Il-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali in segwitu ghall-konvenju hawn fuq imsemmi kellha ssir sa mhux aktar tard min-nhar it-30 ta' Settembru 2018 izda l-intimati urew l-intenzjoni illi ma jonorawx l-obbligi minnhom assunti taht l-imsemmi konvenju u lanqas ghamlu x-xoghlijiet illi obbligaw ruhhom illi jghamlu ai termini ta' klawsola erbatax (14) tal-istess konvenju;

5. Ghalkemm interpellati permezz ta' ittra ufficjali pprezentata quddiem dina l-Onorabbli Qorti nhar id-19 ta' Settembru 2018 bin-numru: 3321/2018 sabiex entru t-terminu utili huma jersqu u jaddivjenu ghall-iffirmar u ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' bejgh tal-proprjeta` immobbli fuq deskritta versu l-prezz, il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulat fl-istess konvenju, ai termini ta' l-artikolu 1357 (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati baqghu inadempjenti. Kopja ta' din l-ittra ufficjali qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument DG3";

6. L-esponenti qieghed kontestwalment ma' dan il-mandat jipprezenta l-pretensjoni tieghu fil-mertu permezz ta' rikors

mahluf fejn qieghed jitlob, fost affarijiet ohra, illi dina l-Onorabbli Qorti tikkundanna lill-intimati sabiex jersqu u jaddivjenu ghall-iffirmar u ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali ta' bejgh tal-proprjeta` hawn fuq deskritta versu l-prezz, bil-pattijiet u bil-kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi konvenju. Il-hrug ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni huwa mehtieg ghaliex jekk l-intmati ma jigux inibiti kif mitlub, id-drittijiet ta' l-esponenti jistghu jigu iffrustrati. Ai termini ta' l-artikolu 874 (2) l-esponenti qieghed jannetti abbozz shih tan-nota ta' iskrizzjoni relattiva sabiex tigi registrata fir-Registru Pubbliku ta' Malta u jimmarkaha bhala "Dokument DG4";

Illi l-esponenti se jigi ippregudikat jekk l-intimati ma jigux inibiti kif inghad;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izomm lill-intimati milli jkomplu l-hwejjeg hawn fuq imsemmija.

Rat id-digriet tat-26 ta' Ottubru 2018 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 (fol 15).

Rat l-atti kollha pprezentati.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta inkluz dak tal-14 ta' Marzu 2019 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr William Cuschieri u Dr Mary Gauci ghar-rikorrent prezenti fl-Awla.

L-intimat Michael Cauchi debitament notifikat u msejjah tliet darbiet ma deherx.

Il-kawza qed tigi differita ghal digriet kamerali.

<u>II. KUNSIDERAZZJONIJIET:</u>

Illi permezz tar-rikors odjern, ir-rikorrent qed jitlob lil din il-Qorti biex twaqqaf lill-intimati milli jbieghu, jnehhu jew bi kwalsiasi mod jittrasferixxu jew jikkostitwixxu kwalunkwe tip ta' dritt, personali kif ukoll reali, u milli jipotekaw, jippermettu r-registrazzjoni ta' xi ipoteka jew privilegg, jaggravaw jew jiddisponu b'xi mod il-proprjeta` ossija appartament internament immarkat numru mija disgha u tmenin (189), fi Triq Santu Rokku Birkirkara.

L-intimati ma pprezentawx risposta, ghalkemm debitament notifikati.

Rizultanzi fattwali:

Jirrizulta li kien sar konvenju datat 17 ta' Lulju 2018, bejn il-partijiet, liema konvenju jinsab esebit bhala Dok DG1 a fol 4 *et sequens* tal-process. Illi l-konvenju in kwistjoni kien jitratta l-proprjeta` hawn fuq imsemmija. Jirrizulta li r-

rikorrent David Gauci kien interpella lill-intimati permezz ta' ittra ufficjali numru 3321/2018 datata 19 ta' Settembru 2018, esebita bhala Dok B a fol 8, liema ittra intbaghtet *ai termini* tal-artikolu 1357 tal-Kap 16, sabiex l-intimati jiddevjenu ghall-kuntratt finali. Kopja ta' din l-ittra tinsab esebita bhala Dok DG3 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 soddisfatti 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

[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.

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

Ukoll, 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 dak, 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-rikorrent qed jittenta jwaqqaf lill-intimati milli jbieghu, jnehhu, jitrasferixxu jew jiddisponu b'titolu oneruz jew gratuwitu jew kwalsiasi titolu iehor lil terzi, jew milli jikkostitwixxu kwalunkwe tip ta' dritt personali jew reali u milli jipotekaw, jaggravaw jew jiddisponu mill-fond numru mija disgha u tmenin (189) fi Triq San Rokku Birkirkara.

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 PS20182060, hekk kif jidher minn notifika tal-konvenju esebita bhala Dok DG2. Illi ma jirrizulta bl-ebda mod mill-atti li l-konvenju gie rexxiss.

Fic-cirkostanzi tqis li r-rikorrent irnexxielu jissoddisfa l-ewwel element ta' jedd fuq bazi *prima facie* li ghandu jigi kkawtelat.

Irrimedjabilita`

Illi jirrizulta li r-rikorrent wera li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi minnu tant li bin-nuqqas tal-hrug tal-mandat ir-rikorrent jista' jsofri pregudizzju irrimedjabbli.

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

III. DECIDE.

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, wara li rat l-atti kollha relattivi, taqta' u tiddeciedi, billi jirrizultawlha ppruvati l-elementi necessarji ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimati, tilqa' t-talba u tordna l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront tal-intimati kif dedotta.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Degretat.

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

Josette Demicoli
Deputat Registratur
2 ta' April 2019