- 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, 6 ta' Gunju 2019.

Rikors Numru: 640/2019/1LSO

S.J.R Ltd (C 79057)

vs

L-Avukat Dottor Charmaine Cherrett (K.I.380578M) u l-Prokuratur Legali Quentin Tanti (K.I. 485975M) fil-kwalità taghhom ta' kuraturi deputati tas-socjetà Delcarm Limited (C 21020)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors prezentata mir-rikorrenti S.J.R. Ltd (C 79057) datata s-17 ta' Mejju 2019 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 anke provizorjament, sakemm jigi finalment degretat il-madat odjern, tipotekizza, tbigh, tnehhi, titrasferixxi jew bi kwalunkwe mod iehor tiddisponi, tghabbi bi kwalunkwe dejn jew taghti xi jeddijiet *inter vivos* u/jew *causa mortis*, ikunu ta' liema natura jkunu, inkluz kirjiet jew koncessjonijiet b'titolu oneruz jew gratuwitu fuq il-blokk ta' hames (5) appartamenti, inkluz il-bejt u l-arja sovrapposta, accessibbli minn bieb minghajr numru ufficjali u jismu 'Charcarm Court', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Bahar, sovrappost ghal garaxx bla numru, gia maghruf bhala 'TBA Rent A Car', u drabi ohra 'Lynn', soggett ghac-cens annwu u perpetwu rivedibbli ta' circa disgha u sittin ewro u tmienja u tmenin centezmu tal-ewro (€69.88), l-ahhar revizjoni sehhet fis-sbatax (17) ta' Jannar tas-sena elfejn u sbatax

(2017), altrimenti liberu u frank, bid-drittijiet, giustijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi permezz ta' skrittura privata, ossia konvenju, datata tmienja (8) ta' Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (2017), is-socjetà intimata obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lis-socjetà esponenti blokk ta' hames (5) appartamenti, inkluz il-bejt u l-arja sovrapposta, accessibbli minn bieb minghajr numru ufficjali u jismu 'Charcarm Court', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Bahar, sovrappost ghal garaxx bla numru, gia maghruf bhala 'TBA Rent A Car', u drabi ohra 'Lynn', kif ahjar deskritt fl-imsemmi konvenju (*vide* l-anness Dok A) u dan skont il-pattijiet u kundizzjonijiet indikati fil-konvenju.

2. Illi dan il-konvenju, li gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi u li fuqu thallset it-taxxa provizorja skont il-Kap 364 tal-Ligijiet ta' Malta (*vide* l-anness Dok B), kien validu ghal sitt (6) xhur mid-data ta' meta gie ffirmat.

3. Illi permezz ta' skrittura privata ohra datata erbgha (4) ta' Frar tas-sena elfejn u tmintax (2018) (*vide* l-anness Dok C), ukoll registrata mal-Kummissarju tat-Taxxi (*vide* l-anness Dok D), dan l-istess konvenju gie estiz ulterjorment sat-tmienja (8) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018).

4. Illi fil-mori tal-validità tal-konvenju, miet Charles Chetcuti (Dok E), l-uniku direttur u l-uniku rapprezentant legali u guridiku tas-socjetà intimata (*vide* l-anness Dok F),

biex b'hekk, bil-mewt tiegħu, is-soċjetà intimata sfat mingħajr rappreżentanza.

5. Illi sabiex tippreserva d-drittijiet tagħha hekk kif jemanu mill-konvenju tat-tmienja (8) ta' Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (2017) kif estiż, is-soċjetà rikorrenti għaddiet sabiex tipprezenta ittra uffiċjali *ai termini* tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, datata sebgħa (7) ta' Awwissu tas-sena elfejn u tmintax (2018) (*vide* l-anness Dok G) li ġġib in-numru 2791/2018 permezz ta' liema sejħet lis-soċjetà intimata sabiex tersaq u taddivjeni għall-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-istess propjetà favur is-soċjetà rikorrenti.

6. Illi minkejja li saret l-ittra uffiċjali sabiex is-soċjetà intimata tersaq għall-kuntratt finali, din ma resqitx u l-att finali baqa' sarx.

7. Illi għalhekk is-soċjetà rikorrenti ma kellhiex triq oħra sabiex tissalvagwardja l-interessi tagħha għajr illi tipproċedi permezz tal-proċedura opportuna skont il-Liġi u għalhekk intavolat ir-rikors ġuramentat bin-numru 894/2018 fl-ismijiet S.J.R. Limited (C 79057) vs Dr. Charmaine Cherrett et noe sabiex tissalvagwardja l-interessi tagħha u sabiex il-kuntratt finali ta' bejgħ ikun jista' jiġi ppubblikat.

8. Illi permezz ta' digriet datat l-ewwel (1) ta' Marzu tas-sena elfejn u dsatax (2019) (*vide* l-anness Dok H) din l-Onorabbli Qorti appuntat lill-Avukat Dr Charmaine Cherrett u lill-Prokuratur Legali Quentin Tanti sabiex jaġixxu bħala

kuraturi tas-socjetà intimata fl-atti tar-rikors guramentat hawn fuq imsemmi u fl-atti l-ohra relattivi u sussegwenti.

9. Illi ghalhekk sabiex l-esponenti tikkawtela d-drittijiet taghha skont il-Ligi kellha tagixxi bil-mandat odjern.

10. Illi ghalhekk is-socjetà esponenti titlob lil din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet taghha f'dan il-mandat kemm provizorjament sakemm l-istess jigi finalment degretat, u kif ukoll b'mod finali wara li tisma' l-partijiet skont il-Ligi.

11. Illi s-socjetà esponenti ser tigi ppregudikata jekk is-socjetà intimata ma tigix inibita kif mitlub.

12. Ghaldaqstant, is-socjetà esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izomm lis-socjetà intimata milli taghmel il-hwejjeg hawn fuq imsemmija.

Rat id-digriet tas-17 ta' Mejju 2019 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghat-30 ta' Mejju 2019, u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta ta' Dr Charmaine Cherrett u l-PL Quentin Tanti fil-kwalita taghhom ta' kuraturi deputati tas-socjeta` Delcarm Ltd., datata 24 ta' Mejju 2019 a fol 22 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tal-Hamis, 30 ta' Mejju 2019 fejn meta

ssejhet il-kawza deher Dr Robert Galea ghas-socjeta' rikorrenti, rapprezentata minn Rita Mifsud fl-Awla. Dehret il-kuratrici Dr Charmaine Cherrett. Dr Galea ta ruhu b' notifikat bl-avviz tas-smigh. Dr Galea nforma lill-Qorti li kellha tintalab in-nomina ta' kuratur fl-atti tal-kawza intavolata fir-rigward tal-mertu tal-mandat billi s-socjeta' Delcarm Ltd kellha direttur u rapprezentant gudizzjarju wiehed, li izda miet u hadd ma gie sostitwit ghalih. Ikkonferma li s-socjeta' imsemmija ghadha operattiva. Dr Galea jistrieh fuq ir-rikors promotur. Dr Cherrett irrimettiet ruhha. Il-kawza qed tigi differita ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti

Rat l-atti kollha pprezentati.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi permezz tar-rikors odjern, is-socjeta` rikorrenti qed titlob lil din il-Qorti biex twaqqaf lis-socjeta` intimata nomine milli tipoteka, tbiegh, tnehhi, titrasferixxi jew bi kwalunkwe mod iehor tiddisponi, tghabbi bi kwalunkwe dejn, jew taghti xi jeddijiet *inter vivos* u/jew *causa mortis*, ikunu ta' liema natura jkunu, inkluz kirjiet b'titolu oneruz jew gratuwitu fuq il-blokk ta' hames appartamenti, inkluz il-bejt u l-arja sovraposta accessibbli minn bieb minghajr numru ufficjali u jismu 'Charcarm court', fi Triq il-Lampuki, San Pawl il-Bahar, sovrapost ghal garaxx bla numru, gja maghruf bhala 'TBA Rent A Car', u drabi ohra 'Lynn', soggett ghac-cens annwu u perpetwu revedibbli ta' cirka disgha u sittin ewro u tmienja u tmenin centezmu tal-ewro (69.88).

Il-Kuraturi Deputati ghan-nom tas-socjeta' Delcarm Limitedipprezentaw risposta, fejn qalu li mhumiex edotti mill-fatti mertu tar-rikors.

Rizultanzi fattwali:

Jirrizulta li kien sar konvenju datat 8 ta' Awwissu 2007, bejn is-socjeta` rikorrenti u s-socjeta` Delcarm Limited liema konvenju jinsab esebit bhala Dok A a fol 5 *et sequens* tal-process. Illi l-konvenju in kwistjoni kien jitratta l-blokk ta' hames appartamenti inkluz il-bejt u l-arja sovraposta 'Charcarm Court', fi Triq il-Lampuki San Pawl il-Bahar. Jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti kienet interpellat lis-socjeta` Delcarm Limited permezz ta' ittra ufficjali datata 7 ta' Awwissu 2018, esebita a fol 15, liema ittra intbaghtet *ai termini* tal-artikolu 1357 tal-Kap 16, sabiex is-socjeta` Delcarm Limited tiddevjeni ghall-kuntratt finali.

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 kriterju hu li jrid juri li l-mandat hu mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi minnu, 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 f'dan l-istadju 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 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.

---

[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.

Jedd *Prima facie*

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 rnexxielhom 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, jirrizulta li l-konvenju gie wkoll registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bin-numru PS201710208. Illi ma jirrizultax bl-ebda mod mill-atti li l-konvenju gie rexiss.

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

Ghalhekk, tqis li s-socjeta` rikorrenti fuq bazi *prima facie* ghandha jedd x'jithares *ai termini* tal-konvenju datat 8 ta'

Awwissu 2017, fejn hija weghdet li tixtri u takkwista minghand is-socjeta` Delcarm Limited l-imsemmija blokka ta' hames appartamenti inkluz il-bejt u l-arja sovraposta u s-socjeta` Delcarm Limited, weghdet li tbiegh u titrasferixxi l-imsemmija blokka bil-pattijiet u kundizzjonijiet pattwiti fl-istess konvenju.

Ghaldaqstant, din il-Qorti tinsab sodisfatta li jidher *prima facie*, li s-socjeta` rikorrenti ghandha jedd x' tikkawtela permezz tal-Mandat.

Irrimedjabilita`

Tajjeb li jigi affermat li l-mandat ta' inibizzjoni hu mezz procedurali eccezzjonali, u 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]

A skans ta' ripetizzjoni, din il-Qorti taghmel taghha dak ritenut fis-sentenza fuq citata fl-ismijiet Valley Properties Limited v Chianti Storm Limited u tqies li l-hrug tal-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti, tant li bin-nuqqas tal-hrug tal-mandat is-socjeta` rikorrenti tista' ssofri pregudizzju rrimedjabbli.

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

---

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

III. <u>DECIDE.</u>

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

Degretat

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

Josette Demicoli
Deputat Registratur
06 ta' Gunju 2019