MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum il-11 ta' Ottubru, 2019

Mandat ta' Inibizzjoni Numru: 1266/2019/1 LM

David Mifsud, direttur ta' kumpannija, iben il-mejjet Joseph u Dorothy née Camilleri, imwieled tas-Sliema fil-31/01/1970 u residenti San Pawl il-Baħar, detentur tal-karta tal-identità bin-numru 63370(M) u Dorothy Mifsud, mara tad-dar, legalment isseparata mill-mejjet Joseph Mifsud, bint il-mejjet Angelo Camilleri u Angela née Friggieri, imwielda l-Belt Valletta fl-4/12/1943 u residenti Fleur-de-Lys, Birkirkara, detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 767943M)

vs.

Andrew Falzon, manager, legalment isseparat, iben l-Avukat Vincent Falzon u Georgia née MacNab, imwieled il-Pietà, fl-4/6/1967 u joqgħod 49, Block 1, Sunshine Flat 2, Triq il-Ħawt, Swieqi, detentur tal-karta tal-identità bin-numru 244967(M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tar-rikorrenti **David Mifsud** (K.I. 63370M) u **Dorothy Mifsud** (K.I. 767943M) (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"), li ġie ppreżentat fit-18 ta' Settembru, 2019, li jgħid:

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela l-kreditu hawn taħt imsemmi kontra l-intimat, umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti li tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat sabiex jinżamm milli jbiegħ, ineħħi, jittrasferixxi, jew jiddisponi inter vivos sew b'titolu oneruż jew gratuwitu xi proprjetà, u b'mod partikolari:

L-appartament fl-ogħla sular u l-garaxx, it-tnejn internament immarkati bin-numru tnejn (2), formanti parti minn blokk ta' bini, bin-numru uffiċjali disgħa u erbgħin (49), li jġib l-isem ta' 'Sunshine Flats', fi Triq il-Ħawt, Swieqi, ġia 'Upper Gardens', San Ġiljan. Filwaqt li n-numru ta' barra tal-kumpless ta' garaxxijiet huwa uffiċjalment sebgħa u erbgħin (47), liema blokk jikkonfina mill-punent ma' Triq il-Ħawt, mit-Tramuntana u mil-Lvant ma' proprjetà tal-aventi kawża ta' Paul Borg u Salvatore Spiteri, inkluż is-sehem ta' nofs indiviż tal-partijiet intiżi għall-użu komuni li jinkludu l-bejt, it-taraġ, l-entrata u l-indani, liema proprjetà ġiet mibnija fuq il-plot numru wieħed (1).

Dan għaliex:

Fit-tletin (30) ta' Novembru elfejn u sbatax (2017), David Mifsud (hawn fuq deskritt), deher għan-nom ta' ommu Dorothy Mifsud (hawn fuq deskritta) fuq żewġ konvenji: fl-ewwel wieħed, Andrew Falzon ipprometta li jittrasferixxi lil Dorothy Mifsud il-proprjetà bin-numru 49, 'Sunshine Flats', Appartament u garaxx numru 2, fi Triq il-Ħawt, Swieqi għall-prezz ta' €120,000, parti minnha pagabbli bi proprjetà u l-bqija (€40,000) fi flus. Fit-tieni konvenju, Dorothy Mifsud ipprommettiet li tittrasferixxi l-appartament numru 2, 'St. Dominic Flats', Barth Street, il-Ħamrun għas-somma ta' €80,000, bi ħlas ta' parti mill-prezz skont l-ewwel konvenju.

Iż-żewġ konvenji kienu jiskadu fit-30 ta' Novembru 2018.

Dakinhar, il-partijiet iffirmaw skrittura oħra li biha, Dorothy Mifsud (rappreżentata minn David Mifsud), obbligat ruħha li tixtri l-għamara u l-mobbli kollha ġewwa numru 49, 'Sunshine Flats', Appartament u garaxx numru 2, fi Triq il-Ħawt, Swieqi għas-somma ta'

€80,000, liema ammont kellu jsir b'pagament mensili sad-data tal-kuntratt finali tax-xiri tal-proprjetà. Hemmhekk, il-partijiet qablu, "illi kemm-il darba l-imsemmija proprjetà immobbli ma tiġix trasferita lill-kumpratur, kull ammont li jkun tħallas mill-kumpratur għandha tiġi restitwita lura lill-kumpratur."

Fuq din l-iskorta, David Mifsud, personalment għamel numru ta' pagamenti bit-total ta' €25,800.

Apparti hekk, Andrew Falzon għamel xi xogħlijiet fil-proprjetà fil-Ħamrun li kien se jieħu hu, liema xogħlijiet biex jiġu rriversjati jirrikjedu spiża ta' €3,000.

Mal-għeluq tat-terminu tal-konvenji, ħadd mill-partijiet ma wettaq il-proċedura taħt l-artikolu 1357 (2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, kif tgħallimna l-ġurisprudenza, il-partijiet iridu jirrivertu għall-istatus quo ante. Biex ir-rikorrenti jitpoġġa fl-istat oriġinali tiegħu, jeħtieġ jiġi rimborsat bis-somma ta' €25,800, u jitħallas is-somma ta' €3,000 biex iqiegħed il-proprjetà tal-Ħamrun, fl-istat oriġinali tagħha.

Interpellat iħallas, l-eżekutat baqa' inadempjenti.

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.

Kreditu: Tmienja u għoxrin elf u tmien mitt euro (€28,800).

Titolu: Din it-talba qiegħda ssir in kawtela tar-rimbors dovut lir-rikorrenti (€25,800) u tad-danni subiti (€3,000) ossia l-ispiża meħtieġa biex il-proprjetà ġewwa l-Ħamrun titqiegħed fl-istat li kienet qabel sar il-konvenju.

Rat id-digriet tagħha tat-18 ta' Settembru, 2019 fejn laqgħet ir-Rikors provvižorjament u rriservat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri, u dan *ai termini* tal-artikolu 875(2) tal-Kap. 12

Rat ir-Risposta tal-intimat **Andrew Falzon**, ippreżentata fit-30 ta' Settembru, 2019, li tgħid kif ġej:

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrent David Mifsud ma għandux l-interess ġuridiku sabiex jippromwovi l-azzjoni minnu esperita u wisq anqas għandu locus standi f’din il-proċedura u kwindi l-mandat ta’ inibizzjoni de quo huwa null u bla effett fil-liġi billi mill-atti ppreżentati mir-rikorrenti stess joħroġ ben ċar li kull negozju li sar u l-unika relazzjoni ġuridika li qatt kien hemm kienet bejn Dorothy Mifsud u l-esponent u mhux ma’ David Mifsud;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju ta’ dak sollevat fl-ewwel aggravju tal-esponent, ġialadarba r-rikors promutur ma ġiex maħluf minn Dorothy Mifsud dan ukoll iwassal għan-nullità tal-istess mandat;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost il-mandat de quo huwa wieħed irritwali u intempestiv u dan għaliex qabel ġie intavolat dan il-mandat l-esponent fit-22 ta’ Awwissu 2019 kien diġà iffirma konvenju fuq l-istess proprjetà kif ser jiġi pruvat aħjar fit-trattazzjoni ta’ dawn il-proċeduri, kif del resto kellu kull dritt jagħmel;*

4. *Illi fil-fatt l-atti finali ma setgħux isiru minħabba raġunijiet imputabbli lir-rikorrenti. Fl-ewwel lok il-konvenji mertu ta’ din il-proċedura skadew fit-30 ta’ Ġunju 2019 u kif jammetti l-istess rikorrent fir-rikors tiegħu u għalhekk illum ma għadx għandhom effett legali;*

5. *Illi inoltre jirriżulta li fil-fatt ir-rikorrenti Dorothy Mifsud qatt ma setgħet tittrasferixxi dak li wegħdet li kienet ser tittrasferixxi lill-esponent. Fil-fatt jidher li l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti minn blokk li jġib l-isem ‘Saint Dominic Flats’, f’Barth Street, il-Ħamrun, ma huwiex proprjetà ta’ Dorothy Mifsud iżda ta’ terz;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-mandat ta’ inibizzjoni de quo huwa wieħed sproporzjonat għall-aħħar. Is-somma li qed tintalab li tiġi kawtelata b’dan il-mandat hija dik ta’ tmienja u għoxrin elf, u tmien mitt Euro (€28,800) mentri l-proprjetà li rikorrenti qed jitolbu li jiġi inibit it-trasferiment tagħha f’Novembru 2017 (sentejn ilu) kellha valur ta’ mija u għoxrin elf euro (€120,000), il-prezz li r-rikorrenti Dorothy Mifsud kienet lesta li tħallas għaliha fil-konvenji ffirmati bejnha u bejn l-esponent. Oltre għall-fatt li dan in se huwa raġuni għal din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talba tar-rikorrenti iżda ċertament jekk ir-rikorrenti jivvantaw xi kreditu ċertament li kellhom mezzi oħra kif jikkawtelaw il-kreditu tagħhom u mhux b’dan il-mod sproporzjonat.*

> *Għalhekk fl-umli fehma tal-esponent, in vista tas-suespost u t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom.*

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

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta’ Ottubru 2019, fejn ir-Rikors tħalla għal provvediment kamerali li qiegħed jingħata llum.

Rat l-artikoli rilevanti tal-Kap. 12 relattivi għal 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>

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu l-ħruġ ta’ dan il-mandat li permezz tiegħu qegħdin jittentaw iżommu lill-konvenut milli jbiegħ, ineħħi, jittrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* bi kwalunkwe titolu, xi proprjetà tiegħu, u partikolarment l-appartament fl-ogħla sular u l-garaxx, it-tnejn immarkati bin-numru tnejn (2), bl-appartament esternament iġib in-numru 49, ‘Sunshine Flats’, Triq il-Ħawt, Swieqi, filwaqt li l-garaxx jinsab f’kumpless li esternament iġib in-numru 47, ukoll fi Triq il-Ħawt, is-Swieqi, flimkien man-nofs indiviż tal-partijiet intiżi għall-użu komuni ta’ dawn il-proprjetajiet.

Fit-30 ta' Novembru 2017 il-partijiet kienu ffirmaw żewġ konvenji separati, għat-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni mill-poter ta' Andrew Falzon favur Dorothy Mifsud, liema proprjetà tikkonsisti f'appartament u garaxx fis-Swieqi, bil-prezz miftiehem bejn il-partijiet ta' mija u għoxrin elf Euro (€120,000). Il-ħlas tal-prezz maqbul bejn il-partijiet kellu jsir billi l-ammont ta' erbgħin elf Euro (€40,000) kellu jitħallas lill-konvenut bi flus kontanti, filwaqt li r-rimanenti tmenin elf Euro (€80,000) kellhom jitħallsu bit-trasferiment ta' proprjetà ta' Dorothy Mifsud favur il-konvenut Andrew Falzon. Fil-fatt dakinhar stess li ġie ffirmat il-konvenju għat-trasferiment tal-proprjetajiet fis-Swieqi, il-partijiet iffirmaw ukoll konvenju ieħor, fejn Dorothy Mifsud ippromettiet li tittrasferixxi l-appartament bin-numru 2, 'Saint Dominic Flats', Barth Street, il-Ħamrun, favur Andrew Falzon. Fl-istess data tat-30 ta' Novembru, 2017, il-partijiet iffirmaw ukoll skrittura privata oħra li permezz tagħha Dorothy Mifsud obbligat ruħha li tixtri l-għamara u l-mobbli ġewwa l-appartament u l-garaxx li l-konvenut ipprometta li jittrasferilha, bil-prezz ta' tmenin elf Euro (€80,000), u dan il-ħlas kellu jsir permezz ta' għadd ta' pagamenti mensili sad-data tal-kuntratt finali għax-xiri tal-proprjetà. Bejn il-partijiet kien hemm qbil ukoll li f'każ li l-proprjetà immobbli ma tiġix trasferita lill-kumpratur, kull ammont li jkun tħallas mill-kumpratur għandu jiġi restitwit lura lilu. Ir-rikorrenti jgħidu li b'kollox huma laħqu ħallsu l-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf u tmien mitt Euro (€25,800) lill-konvenut Andrew Falzon, filwaqt li l-konvenut laħaq għamel xi xogħol fil-proprjetà fil-Ħamrun li kellha tiġi ttrasferita lilu, u biex jitneħħa x-xogħol li laħaq sar mill-konvenut, ir-rikorrenti għandhom bżonn jagħmlu spiża li tlaħħaq it-tliet elef Euro (€3,000). Il-kuntratt finali għat-trasferiment tal-

proprjetà ma sarx, u l-ebda wieħed mill-partijiet m'għamel il-proċedura stabbilita bl-artikolu 1357(2), b'dan illi r-rikorrenti jinsistu li ladarba t-terminu li fih il-partijiet kellhom jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt skada, kull waħda mill-partiijet għandha tirriverti lura għall-*istatus quo ante.* Ir-rikorrenti jgħidu li meta huma interpellaw lill-konvenut għall-ħlas lura lilhom tal-flejjes li laħqu tħallsu minnhom, il-konvenut baqa' inadempjenti, u wara xi żmien il-konvenut saħansitra ffirma konvenju ieħor ma' terzi għat-trasferiment tal-appartament u l-garaxx tiegħu. Huwa f'dan l-isfond li r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tilqa' t-talba tagħhom u tinibixxi lill-konvenut milli jittrasferixxi l-proprjetà tiegħu lil terzi, u dan minħabba li huma jridu jikkawtelaw il-pożizzjoni tagħhom fir-rigward tal-flejjes imħallsa minnhom, li l-konvenut għadu ma raddilhomx lura.

Min-naħa tiegħu l-konvenut jeċċepixxi n-nuqqas ta' interess ġuridiku tar-rikorrent, u jgħid li dan m'għandux l-interess ġuridiku rikjest sabiex jippromwovi l-azzjoni esperita minnu, fid-dawl tal-fatt li l-konvenji ġew iffirmati biss minn Dorothy Mifsud u l-konvenut Andrew Falzon, filwaqt li l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni ġew maħlufa biss minn David Mifsud. Il-konvenut eċċepixxa wkoll li dan il-mandat huwa irritwali u intempestiv, minħabba li qabel ġie intavolat dan il-mandat, Andrew Falzon kien diġà ffirma konvenju għat-trasferiment tal-proprjetà tiegħu favur terzi. Il-konvenut jeċċepixxi wkoll li l-att finali għat-trasferiment tal-proprjetà ma setax isir mar-rikorrenti għal raġunijiet imputabbli biss lilhom, u l-konvenji inkwistjoni skadew fit-30 ta' Ġunju 2019, u b'hekk m'għad għandhom l-ebda effett legali. L-intimat jgħid ukoll li l-azzjoni tar-rikorrenti mhix proporzjonata minħabba li permezz tal-

azzjoni tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jittentaw jikkawtelaw kreditu ta’ tmienja u għoxrin elf u tmien mitt Euro (€28,800) billi jwaqqfu t-trasferiment ta’ proprjetà li r-rikorrenti kienet disposta li tixtri bil-prezz ta’ mija u għoxrin elf Euro (€120,000).

Provi u riżultanzi

Mill-provi prodotti jirriżulta li fit-30 ta’ Novembru 2017 ġie ffirmat konvenju bejn Andrew Falzon qua venditur u David Mifsud li deher f’isem u għan-nom ta’ ommu Dorothy Mifsud bħala kompratur[1], li permezz tiegħu l-venditur obbliga ruħu li jbiegħ, jassenja u jittrasferixxi lill-kompratur, l-appartament fl-ogħla sular u l-garaxx internament it-tnejn immarkati bin-numru tnejn (2) formanti parti minn blokk bini bin-numru uffiċjali disgħa u erbgħin (49), bl-isem ‘Sunshine Flats’, Triq il-Ħawt, is-Swieqi, ġia ‘Upper Gardens’ San Ġiljan, inkluż f’dan it-trasferiment is-sehem ta’ nofs indiviż tal-partijiet intiżi għall-użu komuni tal-partijiet, inkluż il-bejt u t-taraġ, l-entrata u l-indani tal-istess proprjetà. Il-prezz maqbul bejn il-partijiet għal dan it-trasferiment kien ta’ mija u għoxrin elf Euro (€120,000), liema prezz ġie miftiehem li kellu jitħallas mill-kompratur lill-venditur in parti permezz ta’ proprjetà ġewwa l-Ħamrun, suġġett ta’ konvenju separat iffirmat bejn il-partijiet, u in parti bil-ħlas tas-somma ta’ erbgħin elf Euro (€40,000) li l-kompratur obbliga ruħu li jħallas lill-venditur mal-kuntratt finali. Bejn il-partijiet ġie miftiehem ukoll li dan il-

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.

konvenju kellu jkun validu sad-data tat-30 ta' Novembru 2018. Il-partijiet qablu wkoll li dan il-konvenju kellu jkun suġġett għall-akkwist minn Andrew Falzon ta' proprjetà mingħand Dorothy Mifsud, liema proprjetà tinsab il-Ħamrun.

Il-partijiet ippreżentaw ukoll kopja ta' konvenju tat-30 ta' Novembru, 2017, li wkoll ġie ffirmat minn David Mifsud f'isem u fl-interess ta' Dorothy Mifsud din id-darba bħala venditur, u Andrew Falzon bħala kompratur[2], li permezz tiegħu l-venditur ipprometta u obbliga ruħu li jbigħ, jassenja u jittrasferixxi versu u favur il-kompratur, li min-naħa tiegħu obbliga ruħu li jaċċetta, jixtri u jakkwista l-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti minn blokk bl-isem 'Saint Dominic Flats', f'Barth Street, il-Ħamrun, fil-*first floor level* jew aħjar fit-tieni livell ta' bini mit-triq, sottopost u sovrappost għal proprjetà ta' terzi, li tinkludi s-sehem ta' nofs indiviż tal-parti diviża tal-bejt tal-blokk. Dan it-trasferiment kellu jsir bil-prezz maqbul bejn il-partijiet ta' tmenin elf Euro (€80,000), liema prezz finali kellu jitħallas permezz tal-proprjetà fis-Swieqi li hi s-suġġett ta' konvenju ffirmat bejn il-partijiet. Ġie miftiehem ukoll li dan il-konvenju kellu jkun validu sad-data tat-30 ta' Novembru 2018, u kien suġġett għall-kundizzjoni li Dorothy Mifsud takkwista l-proprjetà fis-Swieqi mingħand Andrew Falzon.

Il-partijiet ippreżentaw ukoll il-kopja tal-iskrittura privata ffirmata minnhom fit-30 ta' Novembru, 2017[3], li permezz tagħha għamlu riferiment għall-konvenju rigward it-trasferiment tal-appartament fl-ogħla sular u l-garaxx it-

---

[2] *A fol.* 8 tal-proċess.
[3] *A fol.* 11 tal-proċess.

tnejn internament immarkati bin-numru tnejn (2) formanti parti minn blokk ta' bini bin-numru uffiċjali disgħa u erbgħin (49), bl-isem 'Sunshine Flats', Triq il-Ħawt, is-Swieqi ġia 'Upper Gardens', San Ġiljan, u li permezz tagħha l-kompratriċi ntrabtet li tixtri mingħand il-venditur l-għamara u l-mobbli kollha li jinsabu fl-imsemmija proprjetà, bil-prezz ta' tmenin elf Euro (€80,000), liema prezz kellu jitħallas mill-kompratriċi lill-venditur kwantu għal ħamest elef Euro (€5,000) hekk kif in-nutar jikkonferma li r-riċerki huma in ordni, u l-ammont ta' erbat elef Euro (€4,000) fix-xahar għal kull xahar sad-data tal-kuntratt finali, bil-bilanċ li jibqa' jitħallas mat-trasferiment tal-proprjetà mill-venditur lill-kompratriċi. F'dan il-ftehim iddaħħlet il-klawsola li tgħid:

> "Il-partijiet qegħdin jaqblu illi kemm-il darba l-imsemmija proprjetà immobbli ma tiġix trasferita lill-kumpratur kull ammont li jkun tħallas mill-kumpratur għandha tiġi restitwita lura lill-kumpratur."

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-ittra uffiċjali li ntbagħtet lill-konvenut[4], li permezz tagħha hu ġie interpellat iħallas l-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf u tmien mitt Euro (€25,800) imħallsa minn David Mifsud għan-nom ta' Dorothy Mifsud akkont tal-prezz finali tal-proprjetà fis-Swieqi, u dan wara li kien skada l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet u t-trasferiment tal-proprjetà immobbli baqa' ma sarx.

Ġiet ippreżentata wkoll kopja ta' skrittura ffirmata mir-rikorrent David Mifsud u mill-intimat Andrew Falzon, bid-data tat-23 ta' Mejju 2019, fejn Andrew Falzon ikkonferma li huwa kien irċieva l-ammont ta' ħamest elef Euro (€5,000)

---

[4] *A fol.* 12 tal-proċess.

ħlas minn bilanċ ta' disgħa u ħamsin elf u mitejn Euro (€59,200) kif miftiehem bejn il-partijiet skont il-konvenju tat-30 ta' Novembru, 2017.[5]

Waqt l-udjenza tat-3 ta' Ottubru 2019, l-intimat ippreżenta kopja tal-karta tal-identità ta' ċertu Gennaro Stabile, li jirriżulta li huwa rreġistrat għall-finijiet ta' residenza, fil-fond 26, 'Saint Dominic', Flat 2, Triq Barth, il-Ħamrun.[6] Ġew esebiti wkoll dokumenti li juru li l-konvenji ffirmati bejn il-partijiet fit-30 ta' Novembru 2017, ġew estiżi sat-30 ta' April, 2019.[7]

L-intimat ippreżenta wkoll kopja ta' konvenju ffirmat fit-22 ta' Awwissu, 2019, bejn Andrew Falzon bħala venditur prospettiv u ċertu Raymond Bonnici u Adrian Grech f'isem il-kumpannija GBH Company Limited, bħala kompraturi[8], għar-rigward tal-bejgħ tal-appartament bin-numru 2 u l-garaxx bin-numru 47, formanti parti mill-blokk appartamenti bin-numru 49, kif suġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu u perpetwu ta' €139.76. Il-prezz pattwit bejn il-partijiet għall-bejgħ ta' din il-proprjetà huwa ta' mitejn u erbgħin elf Euro (€240,000).

Konsiderazzjonijiet legali

Illi 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-ħruġ tal-mandat.

---

[5] *A fol.* 14 tal-proċess.
[6] *A fol.* 21 tal-proċess.
[7] *A fol.* 23 *et seq.* tal-proċess.
[8] *A fol.* 27 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*;[9]

(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.

[9] 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.

Illi apparti dan, ħsara jew preġudizzju ma titqiesx bħala irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju ċjoé telf ta' qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara *et vs.* Carmelo Barbara *et***[10]:

> "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.";

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 ċjoé dannu irrimedjabbli li jinneċċesita rimedju adegwabbli. F'sentenzi oħrajn il-Qrati tagħna jkomplu jelaboraw fuq dak li jfisser dannu irrimedjabbli[11]:

> "… 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 …".[12]

(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 sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib. Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, il-

---

[10] P.A., 13.05.2014.

[11] **Angelo Xuereb et noe *vs.* Marin Hili et noe**, Rikors Numru 3135/94.

[12] Dan l-insenjament jirrifletti duttrina illi kienet diġà ġiet stabbilita u enunċjata preċedentement mill-Qrati nostrani fosthom, *inter alia*, fil-proċeduri fl-ismijiet **Avukat Dottor Victor Borg Grech vs. Joseph Gasan et** (Rikors Nru. 3984/92), **Victor Mizzi vs. Joseph Gasan et** (Rikors Nru. 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina vs. Fithome Limited**, P.A., 28.01.2005.

Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech pro et noe *vs.* Stephanie Manfré**[13] qalet:

> "... 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 bħala tali għall-finijet 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 mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan kulma jmissu

[13] 14.07.1988, **Kollez. LXXII.II.295**.

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."[14];

(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

[14] 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.”[15]

(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.[16]

Ikkonsidrat:

Ir-rikorrenti ressqu t-talba odjerna tagħhom wara li bejn il-partijiet kien hemm konvenju għat-trasferiment ta’ appartament u garaxx fis-Swieqi, proprjetà tal-intimat favur ir-rikorrenti , bil-prezz maqbul bejn il-partijiet ta’ mija u għoxrin elf Euro (€120,000), li minnhom ir-rikorrenti kellhom iħallsu l-ammont ta’ erbgħin elf Euro (€40,000) fi flus, filwaqt li r-rimanenti tmenin elf Euro (€80,000) kellhom jitħallsu billi r-rikorrenti jittrasferixxu appartament fil-Ħamrun favur l-intimat. Bejn ir-rikorrenti Dorothy Mifsud u l-intimat kien ġie ffirmat ukoll ftehim għat-trasferiment tal-għamara u l-effetti mobbli li l-intimat kellu fil-proprjetà tiegħu fis-Swieqi, li għaliha r-rikorrenti qablet li tħallsu l-ammont ta’ tmenin elf Euro (€80,000) permezz ta’ pagamenti mensili. Il-konvenju għat-trasferiment tal-proprjetà fil-Ħamrun favur l-intimat, ġie ffirmat

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

ukoll fit-30 ta' Novembru, 2017. Jirriżulta però li minkejja li r-rikorrenti laħqu għaddew xi flus lill-intimat akkont tal-prezz għall-akkwist mir-rikorrenti Dorothy Mifsud tal-proprjetà tal-intimat, il-konvenji ffirmati bejn il-partijiet tħallew jiskadu, u ħadd mill-partijiet m'għamel il-proċedura maħsuba taħt l-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 sabiex iġiegħel lill-parti l-oħra tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt finali ta' trasferiment. Huwa għalhekk li r-rikorrenti issa qegħdin jippretedu li kull waħda mill-partijiet f'dan il-ftehim għandha tirriverti lura għall-istat oriġinali li kienet fih qabel ġew iffirmati l-imsemmija konvenji, u qegħdin jinsistu mal-intimat li dan iħallashom lura l-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf u tmien mitt Euro (€25,800) imħallsa minnhom akkont tal-prezz għall-akkwist mir-rikorrenti Dorothy Mifsud tal-proprjetà fis-Swieqi, flimkien mas-somma ta' tlett elef Euro (€3,000) rappreżentanti danni li huma jgħidu li għandhom jitħallsu lilhom sabiex ikunu jistgħu jneħħu xi xogħol li l-intimat laħaq għamel fil-proprjetà li kienet ser tiġi ttrasferita lilu fil-Ħamrun. Fl-iskrittura privata li ġiet iffirmata bejn ir-rikorrenti Dorothy Mifsud u l-intimat rigward l-akkwist tal-għamara u l-effetti mobbli fil-proprjetà tal-intimat, tniżżlet klawsola li tgħid li kemm-il darba t-trasferiment ma jsirx, kull ammont li jkun tħallas mill-kumpratur għandu jiġi restitwit lura, u bejn il-partijiet kien hemm qbil dwar dan il-prinċipju, li wara kollox huwa prinċipju li jirrifletti kemm il-loġika kif ukoll il-pożizzjoni li konstantement jieħdu l-Qrati tagħna f'materji simili, li f'każ fejn il-kuntratt finali għat-trasferiment ta' proprjetà jibqa' ma jsirx, għandhom jintraddu lura l-flejjes u d-depożiti li jkunu tħallsu mill-partijiet sabiex kull parti tirriverti lura għall-istat li kienet fih qabel ma ġew konklużi l-konvenji bejn il-partijiet. Ir-rikorrenti jgħidu li minkejja li l-partijiet

ma waslux biex jiffirmaw il-kuntratt finali għat-trasferiment tal-proprjetà, u minkejja li huma min-naħa tagħhom interpellaw lill-konvenut sabiex iħallas lura l-flejjes akkont tal-prezz li laħqu tħallsu minnhom, flimkien mal-ammont ta' tlett elef Euro (€3,000) rappreżentanti spejjeż li huma jgħidu li għandhom bżonn jagħmlu fil-proprjetà tal-Ħamrun sabiex din ukoll titpoġġa lura fl-istat li kienet fih qabel inbeda x-xogħol fiha mill-intimat, l-intimat baqa' inadempjenti. Jirriżulta wkoll li fit-22 ta' Awwissu, 2019 l-intimat iffirma konvenju ieħor ma' terzi għat-trasferiment ta' din il-proprjetà. Ir-rikorrenti ressqu dawn il-proċeduri sabiex jikkawtelaw il-pożizzjoni tagħhom fir-rigward tal-kreditu li għadu ma tħallasx lilhom.

L-eċċezzjoni ewlenija tal-intimat f'dawn il-proċeduri hija li l-intavolar ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni mhux miżura proporzjonata fiċ-ċirkostanzi, għax filwaqt li l-kreditu li qegħdin jittentaw li jikkawtelaw ir-rikorrenti b'kollox jammonta għal tmienja u għoxrin elf u tmien mitt Euro (€28,800), fl-istess ħin b'dan il-mandat huma qegħin iżommu milli tinbiegħ proprjetà li tiswa ferm aktar, tant hu hekk li hemm terzi li huma dispost li jħallsu l-ammont ta' mitejn u erbgħin elf Euro (€240,000) għall-akkwist tagħha.

Il-Qorti semgħet it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet, fejn intqal li r-rikorrenti għażlu li jirrikorru għal dan il-mandat, peress li jsostnu li m'hemm l-ebda assi oħra jew depożiti bankarji f'isem l-intimat li permezz tagħhom huma jista' jkollhom is-serħan il-moħħ li l-flejjes dovuti lilhom verament ser jitħallsu lilhom. Fl-atti ta' dan il-mandat, fejn id-deċiżjoni li trid tieħu l-Qorti hija bbażata fuq dak li jirriżulta mad-daqqa t'għajn, ma tressqet l-ebda prova

dokumentarja li turi li r-rikorrenti għamlu riċerki jew atti oħra li permezz tagħhom saru jafu bħala fatt li l-intimat m'għandux il-mezzi biex iħallas dak li huwa dovut minnu. Il-Qorti hija tal-fehma li f'dan il-każ huwa nieqes r-rekwiżit tal-irrimedjabilità peress li kien hemm atti kawtelatorji oħra li setgħu jirrikorru għalihom ir-rikorrenti f'każ li tabilħaqq riedu jikkawtelaw il-pożizzjoni tagħhom sabiex jassiguraw li l-flejjes li huma jgħidu li huma dovuti lilhom verament jitħallsu lilhom. Anki jekk mad-daqqa t'għajn jidher li r-rikorrenti għandhom raġun fil-pretensjoni tagħhom, madanakollu l-Qorti ma tarax kif il-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni favur terzi jista' jkun ta' preġudizzju għall-jeddijiet tar-rikorrenti, speċjalment fid-dawl tal-allegazzjoni tagħhom li l-proprjetà inkwistjoni hija l-uniku ass li għandu l-konvenut, u li jekk ma jiġix likwidat dan l-ass ser ikun hemm diffikultajiet akbar biex huma jitħallsu. Il-Qrati tagħna spiss jinsistu li mandat ta' inibizzjoni huwa miżura proċedurali eċċezzjonali, li m'għandux jintuża bħala arma ta' ġegħil jew *arm-twisting*, fis-sens li mandat m'għandux jintuża biex iħalli l-effett li jġib persuna għarkobbtejha u din tkun kostretta tħallas. Il-Qorti qieset li fl-eventwalità li dan il-mandat kellu jintlaqa', il-possibilità li r-rikorrenti jieħdu flushom lura, tkun aktar remota milli kieku dan il-mandat ma jintlaqax. Qieset ukoll li minkejja li jidher mad-daqqa t'għajn li r-rikorrenti għandhom il-jedd li qegħdin jippretendu li għandhom, madanakollu il-mandat ta' inibizzjoni mhuwiex l-att kawtelatorju idoneu sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrenti, iżda hemm mandati kawtelatorji oħra li r-rikorrenti setgħu jirrikorru għalihom biex jikkawtelaw il-jedd li jippretendu li għandhom.

<u>Decide</u>

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda tirrevoka *contrario imperio* l-effetti tad-digriet tagħha tat-18 ta' Settembru, 2019 sa fejn il-mandat ta' inibizzjoni kien ġie milqugħ provviżorjament, u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti in vista tal-fatt li ma jirriżultawx l-estremi maħsuba fil-liġi sabiex jintlaqa' mandat ta' din ix-xorta.

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura jitħallsu mir-rikorrenti.

Mogħti kameralment fil-11 ta' Ottubru, 2019.