QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Hamis 17 ta` Ottubru 2019

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1308/19 JZM fl-ismijiet :

Charlene Friggieri, self employed, xebba, bint Alexander Friggieri u Carmen nee' Azzopardi, imwielda Pietà nhar id-disgha ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija wiehed u disghin (9.08.1991) u residenti "Shalom Court", Flat 3, Triq it-Tajjar, Imsida, detentrici tal-karta tal-identità bin-numru: 402691(M)

kontra

Josephine Morales, mart Peter, mara tad-dar, bint il-mejtin Luke Aquilina u Francesca sive Frances nee' Fenech, imwielda r-Rabat, Malta nhar it-tlettax ta' Settembru tas-sena elf disa' mija tmienja u erbghin (13.09.1948) u residenti 85, Triq il-Lunzjata, Santa Venera, detentrici tal-karta tal-identità bin-numru: 786048(M); Antoinette Coppola, armla minn Patrick, mara tad-dar, bint il-mejtin Luke Aquilina u Francesca sive Frances nee' Fenech, imwielda r-Rabat, Malta nhar l-ewwel ta' Frar tas-sena elf disa` mija u hamsin (1.02.1950) u residenti 10, "St. Albans", Triq il-Gonna, H`Attard, detentrici tal-karta tal-identità bin-numru: 149750(M);

Emanuel Aquilina, pensjonata, bin il-mejtin Luke Aquilina u Francesca sive Frances nee` Fenech, imwieled Hamrun nhar il-wiehed u ghoxrin ta' Dicembru tas-sena elf disa` mija wiehed u hamsin (21.12.1951) u residenti 62, "Emmliz", Triq il-Fuhharin, Birkirkara, detentur tal-karta tal-identità bin-numru: 35152(M); Maria Dolores sive Doreen Xuereb, mart Mario, mara tad-dar, bint il-mejtin Luke Aquilina u Francesca sive Frances nee` Fenech, imwielda Hamrun nhar is-sebgha ta` Settembru tas-sena elf disa` mija erbgha u hamsin (7.09.1954) u residenti 98, Triq Windsor, Sliema, detentrici tal-karta tal-identità bin-numru: 693654(M) f`isimha proprju u f`isem ohtha Carmela sive Lina Spijker-Aquilina, mart Frans, mara tad-dar, bint il-mejtin Luke Aquilina u Francesca sive Frances nee` Fenech, imwielda Hamrun nhar is-sitta u ghoxrin ta` Lulju tas-sena elf disa` mija tmienja u hamsin (26.07.1958) u residenti Vilamoura, Portugall, detentrici tal-karta tal-identità bin-numru: 536658(M); Theresa sive Terrie Visser, mart Ype, mara tad-dar, bint il-mejtin Luke Aquilina u Francesca sive Frances nee` Fenech, imwielda imwielda Hamrun nhar l-erbatax ta' Lulju tas-sena elf disa' mija wiehed u sittin (14.07.1961) u residenti Marnheim 1, 8862 RA, Harlingen, l-Olanda, detentrici tal-karta tal-identità bin-numru: 474061(M); u Mary Rose sive Rose Aquilina, xebba, impjegata, bint il-mejtin Luke Aquilina u Francesca sive Frances nee` Fenech, imwielda Hamrun nhar is-sitta ta` Mejju tas-sena elf disa` mija sitta u hamsin (6.05.1956) u residenti 92, Triq il-Lunzjata, Santa Venera, detentrici tal-karta tal-identità bin-numru: 330856(M)

Il-Qorti :

I. <u>Preliminari</u>

Ir-rikorrenti pprezentat rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni ("**il-Mandat**") fis-27 ta` Settembru 2019.

Mar-rikors, kienu prezentati dokumenti.

Fis-27 ta` Settembru 2019, il-Qorti tat digriet fejn, wara li laqghet provizorjament it-talba ghall-hrug tal-Mandat, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimati, tathom ghaxart (10) ijiem zmien biex iwiegeb bil-miktub, u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-udjenza tal-15 ta` Ottubru 2019 fl-10.00 a.m.

L-intimati kollha pprezentaw risposta bil-miktub fis-7 ta` Ottubru 2019 (ara l-verbal tal-udjenza tal-15 ta` Ottubru 2019). Mar-risposta kien esebit dokument.

Ir-rikors kien ittrattat fl-udjenza tal-15 ta` Ottubru 2019.

Minn dakinhar, thalla ghal provvediment kamerali.

II. It-talba

Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex tordna l-hrug ta` l-Mandat kontra l-intimati sabiex dawn jinzammu 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 jew privilegg, taggravaw jew tiddisponu b`xi mod iehor mis-segwenti propjeta` mmobbli : id-dar bin-numru ufficjali tnejn u disghin (92) Triq il-Lunzjata Santa Venera in parti sovraposta ghal beni ta` terzi, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, kif ahjar deskritta fil-konvenju ta` bejn il-kontendenti tad-29 ta` Awissu 2018, inkluza l-arja ndikata bil-kulur roza fuq il-pjanta annessa mal-konvenju mil-livell tas-saqaf tal-fond sottostanti `l fuq.

III. **Ir-ragunijiet tar-rikorrenti**

Ir-ragunijiet ghala r-rikorrenti talbet il-hrug tal-Mandat huma mfissra fir-rikors promotur u konfermati minnha bil-gurament.

IV. **Il-posizzjoni tal-intimati**

Fir-risposta, l-intimati jichdu kemm fattwalment kif ukoll fuq bazi ta` dritt li r-rikorrenti ghandha jedd titlob il-hrug tal-Mandat.

V. **Il-kwistjoni**

Fil-qosor, il-kwistjoni bejn il-partijiet tista` tingabar kif gej :

Min-naha l-wahda, ir-rikorrenti tikkontendi li bejn il-partijiet kien hemm fis-sehh il-konvenju Dok CF1 li permezz tieghu l-intimati obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu favur taghha l-propjeta` li hija deskritta fil-konvenju.

Ir-rikorrenti tirrileva li fil-kors tal-konvenju nqalghu kwistjonijiet dwar it-trasferiment tal-fond fl-intier tieghu kif patwit fil-konvenju li hargu mir-ricerki u li kienu senjalati lill-intimati.

Ir-rikorrenti tikkontendi li l-weghda ta` bejgh kif dedotta fil-konvenju kienet ghadha fis-sehh. Tghid hekk anke jekk l-intimati rrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt tal-bejgh abbazi ta` prezz ridott minn dak patwit fil-konvenju, minhabba l-kwistjoni li ghaliha saret referenza fil-paragrafu ta` qabel.

Billi r-rikorrenti tikkontendi li l-konvenju kien ghadu veljanti kif inhu, ipprezentat att gudizzjarju, kif irid l-Art 1357 tal-Kap 16 (Dok CF2), segwita fit-terminu prefiss mil-ligi bil-presentata ta` rikors guramentat (Dok CF3). Il-premessi, kawzali u talbiet kif dedotti fid-dok CF3 huma dawk li huma.

Min-naha tal-intimati, hija kontestata t-talba ghall-hrug tal-Mandat ghaliex jishqu li r-rikorrenti ma tistax titlob l-ezekuzzjoni ta` konvenju fejn

il-prezz tal-promessa kompravendita huwa wiehed u fl-istess nifs tghid li l-prezz ghandu jkun ridott. Il-pattijiet tal-konvenju huma dawk li huma, u huma veljanti fit-termini u fil-pattijiet taghhom.

VI. <u>Dritt</u>

Id-disposizzjoni li tirregola procediment tax-xorta tal-lum hija l-**<u>Art 873 tal-Kap 12</u>**. L-artikolu huwa kompost minn erba` subincizi. Dawk rilevanti ghall-kaz tal-lum huma l-ewwel tnejn. Ighidu hekk :-

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

(2) 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 dak ir-rikorrent prima facie jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Minn analizi tas-subincizi (1) u (2) tal-Art 873 tal-Kap 12, wiehed isib illi l-Qorti hija prekluza milli ("***<u>m`ghandhiex</u>***") tordna l-hrug tal-Mandat, <u>sakemm</u> ma jirrikorrux dawn ir-rekwiziti :-

i) Illi l-Mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrenti ;

ii) Illi jidher sal-livell ta` *prima facie* li r-rikorrenti ghandha dawk il-jeddijiet ;

iii) Illi bil-fatt illi ma jkunx ordnat il-hrug tal-Mandat, il-pregudizzju li garrab ir-rikorrenti jkun irrimedjabbli.

Billi fil-procedura tal-lum, it-talba ghall-hrug tal-Mandat tittratta dwar propjeta` mmobbli, tkun necessarja l-applikazzjoni tal-**<u>Art 874(2) tal-Kap 12</u>**, fil-kaz li t-talba tkun milqugha.

VII. <u>Gurisprudenza</u>

Dwar kif ghandhom jitqiesu r-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat, il-Qorti sejra taghmel riferenza ghal principji li hargu mill-gurisprudenza tal-qrati

taghna :-

1) Dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, fis-sentenza taghha tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`** (Kollez. Vol. LXXII.II.290) il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

... *huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.*

2) L-elementi li jwasslu ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi **mhux** alternattivi. Li allura jfisser illi jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti **hija obbligata** tichad it-talba ghall-hrug ta' l-Mandat.

3) Il-procedura tal-Mandat hija eccezzjonali u straordinarja ("**Xuereb** **noe vs Hili noe**" : Qorti tal-Kummerc : 22 ta` Settembru 1994).

4) Il-procedura tal-lum hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Huwa propju ghalhekk li l-ligi stabbiliet zminijiet qosra u precizi li fihom it-talba ghall-hrug ta` l-Mandat ghandha jew tintlaqa` jew tigi michuda. Mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem din il-Qorti, fi procediment bhal dak tal-lum, kull ma ghandu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar il-jedd. Dan ifisser illi l-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug ta` l-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud, allura l-jedd pretiz ma jezistix. Unikament ghall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Hadd mill-partijiet ma jista` jew m`ghandu jippretendi li bil-metodu sommarju ghandha tkun propju din il-Qorti li tiddeciedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-procedura specjali u partikolari tal-Mandat ta` Inibizzjoni. Il-mansjoni ta` din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv Mandat ta` Inibizzjoni.

VIII. Risultanzi

1) *Il-jedd prima facie tar-rikorrenti*

Kuntrarjament ghal dak illi sostnew l-intimati, ir-rikorrenti ghandha jedd *prima facie* sabiex titlob il-hrug tal-Mandat.

Dan il-jedd jirrizulta anke *prima facie* mill-konvenju de quo.

Il-jedd huwa kostitwit mill-fatt illi skont dak il-konvenju r-rikorrenti tista` titlob lill-intimati sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta` kompravendita.

Mhuwiex kontestat li l-konvenju kien debitament registrat skont il-ligi.

Jirrizulta wkoll illi qabel ghalaq il-konvenju, ir-rikorrenti pprezentat ittra ufficjali skont l-Art 1357 tal-Kap 16 fejn l-intimati kienu nterpellati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

Mhuwiex kontestat illi fit-terminu ta` tletin (30) jum mid-data tal-gheluq tal-konvenju, ir-rikorrenti pprezentat rikors guramentat sabiex *inter alia* l-Qorti tordna lill-intimati sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Ghalhekk il-jedd *prima facie* jissussisti.

Mhuwiex argument kontra l-jedd *prima facie* dak li qed jinghad mill-intimati illi tul il-kors tal-konvenju nqalghu kwistjonijiet dwar titolu li minhabba fihom ir-rikorrenti ressqet pretensjonijiet li jistghu jolqtu dak li kien patwit fil-konvenju. B`daqshekk ma jfissirx li l-konvenju kien waqa` u li ma kienx aktar jorbot lil-kontraenti.

Fil-fehma ta` din il-Qorti, kull ma kien sollevat miz-zewg nahat fil-kors tat-trattazzjoni tar-rikors dwar x`wassalhom jirrikorru ghall-qrati huma konsiderazzjonijiet fil-mertu li din il-Qorti mhijiex sejra tidhol fihom fi procedura bhal dik tal-lum izda jridu jigu trattati u decizi mill-Qorti li sejra tittratta u tiddeciedi l-mertu tal-jedd tar-rikorrenti.

2) ***Il-htiega tar-rikorrenti***

Fil-provvediment taghha tat-18 ta` Dicembru 2009 fl-atti tar-rikors Nru

1935/09 fl-ismijiet **"<u>Ohanebo et noe vs Il-Kummissarju tal-Pulizija</u>"** din il-Qorti (**<u>PA/JRM</u>**) ippronunzjat ruhha hekk –

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

(**<u>ara wkoll</u>** : il-provvediment ta` din il-Qorti **<u>PA/AM</u>** moghti fit-2 ta` Jannar 1993 fl-atti tar-Rikors ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**<u>Borg Grech vs Gasan et noe</u>**")**.**

Waqt it-trattazzjoni tar-rikors, l-intimati kkontestaw il-fondatezza tat-talba tar-rikorrenti anke fuq dan ir-rekwizit ghaliex jikkontendu li jekk l-ezekuzzjoni tal-konvenju ma setghetx issir minhabba kwistjonijiet ta` titolu r-rimedju tar-rikorrenti kien ikun dak ta` danni.

Din il-Qorti mhijiex tikkondividi din il-linja ta` difiza.

Li kieku r-rikorrenti riedet id-danni kienet titlob id-danni mhux it-twettieq tal-konvenju bit-trasferiment tal-propjeta` in kwistjoni.

Fic-cirkostanzi tal-kaz, fil-kuntest tal-Art 1357 tal-Kap 16, u bil-mod kif ir-rikorrenti mpostat it-talbiet taghha fil-kawza dwar il-jedd fil-mertu, l-esekuzzjoni tal-jedd min-naha tar-rikorrenti ma jissewwiex b`azzjoni ghal danni.

L-element tal-htiega jissussisti ghaliex bil-Mandat fis-sehh ir-rikorrenti tkun tista` tassikura ruhha b`mod effettiv illi jekk il-kawza fil-mertu dwar il-jedd tkun deciza favur taghha l-intimati jkunu mgeghla jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

3) ***<u>Il-pregudizzju rrimedjabbli tar-rikorrenti</u>***

Il-Mandat ta` Inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali ta` provvediment legali. Il-harsien li l-ligi timmira ghalih fit-talba tar-rikorrent huwa dak li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista` jkollu r-rikorrent

jitnehha darba ghal dejjem u b`mod irrimedjabbli.

Il-Qorti hija tal-fehma illi f`kaz bhax-xorta ta` dak tal-lum jekk l-intimati ma jkunux inibiti bil-mod kif qieghed jintalab, in-natura tal-pregudizzju li ggarrab ir-rikorrenti fl-esekuzzjoni tal-jedd *prima facie* naxxenti mill-konvenju jkun tali li kwazi kwazi jgib dak il-jedd fix-xejn ghaliex fil-kuntest tieghu dak il-jedd prattikament jintilef u difficilment jissewwa xort`ohra.

Jekk l-intimati ma jkunux inibiti, eventwali trasferiment tal-propjeta` lejn terzi fil-mori tal-kawza dwar l-esekuzzjoni tal-konvenju in kwistjoni tiftah xenarju ta` litigazzjoni b`esitu u konsegwenzi ghal kollox imprevedibbli.

Provvediment

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tilqa` t-talba tar-rikorrenti ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni kontra l-intimati kif dedotta fir-rikors taghha tas-27 ta` Settembru 2019.

Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex jiehu hsieb in-notifika tan-nota ta` iskrizzjoni skont il-ligi.

Tordna li l-ispejjez ta` dan il-procediment jibqghu riservati ghall-gudizzju finali fil-kawza dwar il-mertu.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur