QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Illum, it-Tlieta, 25 ta' Frar, 2020

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 122/20TA

Licia Maria Vella (0696356M)

vs

Tlata Contractors Limited (C-39842)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Licia Maria Vella tas-27 ta' Jannar 2020;

Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' Jannar 2020;

Rat li s-Soċjeta' intimata ġiet formalment notifikata fit-28 ta' Jannar 2020 (a' fol 44 tergo);

Rat ir-risposta tas-Socjeta' intimata tal-5 ta' Frar, 2020;

Rat l-atti kollha kif ukoll id-dokumenti esebiti mill-partijiet;

Semgħet ix-xhieda prodotti miż-żewġ partijiet fis-seduta tat-13 ta’ Frar 2020 u fl-istess seduta semgħet ukoll it-trattazzjoni tal-abbli difensuri;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tal-11 ta' Frar 2020 intavolat ai termini tal-artikolu 873(4) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta;

Semgħet lill-partijiet jittrattaw il-proċeduri;

Rat li r-rikors tħalla għal digriet *in camera.*

Ikkunsidrat

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti trid li tinibixxi lis-Soċjeta' intimata milli b'xi mod tbiegħ, tassenja jew titrasferixxi l-immobbli 'Ta' Zanetta Farmhouse' fil-limiti tas-Siġġiewi u kif aħjar deskritta fir-rikors promotur (a' fol 1). Dana biex tikkawtela l-pretensjonijiet tagħha għad-danni li dwarhom hemm kawża pendenti.

Ir-rikors ġie intavolat meta r-rikorrenti kienet għadha propjetarja. Dak in-nhar stess u ċioe' fis-27 ta' Jannar 2020 wara nofs in-nhar, għamlet kuntratt fl-atti tan-nutar Andre' Farrugia li bis-saħħa tiegħu trasferiet din il-propjeta' lis-Soċjeta' intimata. Dak in-nhar stess, saret ukoll skrittura ta' transazzjoni fejn ir-Rikorrenti fil-waqt li ċediet xi talbiet, żammet fermi t-talbiet għad-danni f'kawza li għandha kontra s-Soċjeta' intimata. Fil-fatt ħarget dan il-mandat biex tikkawtela din il-pretensjoni (a' fol 53). Jidher, li

sa dak il-ħin, is-Soċjeta' intimata kienet għadha ma tafx li fil-għodu r-rikorrenti kienet intavolat il-proċeduri odjerni.

Dak in-nhar stess is-Soċjeta' Tlata Contractors Ltd ittrasferiet din il-propjeta' lil Tlata Ltd permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Andre' Farrugia tas-27 ta' Jannar 2020. L-għada, iġifieri fit-28 ta' Jannar 2020, l-atti ġew notifikati lis-Soċjeta' intimata.

Nelfrattemp, b'rikors tal-11 ta' Frar 2020, fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni, ir-rikorrenti presentat rikors ieħor ai termini tal-artikolu 873(4) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta fid-dawl tat-trasferiment li sar bejn Tlata Contractors Ltd u Tlata Ltd.

Ir-Rikors tal-24 ta' Jannar 2020 li bih ir-Rikorrenti qed titlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

<u>L-artiklu 873 u 874 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta</u>

Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tagħha s-Soċjeta' intimata tissolleva l-irritwalita' tal-proċedura użata mir-rikorrenti. Din prinċipalment tikkonsisti fil-fatt, li fil-waqt li r-rikors qiegħed isir ai termini tal-artiklu 873 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellha tipproċedi ai termini tal-artikolu 874 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta. Is-Soċjeta' intimata tgħid li: *"Għal talba bħal din, ir-rikorrenti kellha kellha tipprocedi b'rikors ai termini tal-artikolu 874 tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta u cioe' bil-formula numru 25 tal-istess*

Kap 12 u mhux in-numru 21 ai termini tal-arikolu 873". Ticcita anke numru ta' digrieti f'dan ir-rigward.

Din il-Qorti kif presjeduta, diġa' kellha opportunita' li tipprovdi dwar dan il-punt legali ta' interess, fid-digriet tagħha fl-**atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 107/2020 fl-ismijiet Daniel Staffan Partik Tingström et -vs- Dan Peter Ögren pro et datat 19 ta' Frar 2020**. Għalhekk tħoss li fuq punt daqstant dibattut, tkun ta' utilita' li ssir ampja referenza għal dak li qalet il-Qorti f'dak id-digriet:

"Il-Qorti tibda biex tistqarr, li sa fejn jirrigwarda l-materja trattata f'dak ir-rikors, hija sfortuna proċedurali, li l-applikazzjoni tal-artikoli 873 u 874 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta ma hiex daqshekk feliċi in kwantu jirrigwarda ordnijiet taħt dawn l-artikoli. Dan qiegħed jingħad ukoll fid-dawl tad-diversi Sentenzi dwar ir-rekwiżiti rikjesti taħt wieħed u l-ieħor, b'mod partikulari fejn si tratta l-element tal-irrimedjabbilita' tad-danni.

Jidher li fost l-ewwel żewġ digrieti li bdew jagħmlu din id-distinzjoni bejn mandat jew ieħor kienu dak ***tal-4 ta' Novembru, 2013 fl-ismijiet Helen Borg pro et -vs- Anthony Pace et, PA per Imħallef Joe Zammit Mckeon u blaktar wieħed ċitat dak fl-ismijiet ta' Kleavan Maniscalco -vs- A.X.T Properties Ltd tal-4 ta' Awwissu, 2015, PA per Imħallef Joseph R. Micallef.*** *Pero` il-vexata queastio tal-aspett legali li għandha quddiemha din il-Qorti tirrigwarda l-artikolu 874(6) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta, u ċioe' jistax dan jiġi applikat fir-rigward ta' kull ordni, anke dik*

provviżorja, fil-każ ta' proċeduri li jsiru bis-saħħa ta' artikolu 873 tal-istess kap ta' liġijiet jew jekk dan hux limitat għal mandat fi proċeduri li jsiru ai termini tal-artikolu 874(1) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti eżaminat kull wieħed mid-digrieti li saret referenza għalihom mill-intimati in sostenn ta' din il-kwistjoni legali partikolari. Għalkemm huwa minnu li dawn id-digrieti jagħmlu xi distinzjonijiet bejn l-effetti ta' artikolu 873 u 874 partikolarment għal element ta' irrimedjabbilta' tad-danni, jibqa' l-fatt, li l-punt in dibattitu f'dawn il-proċeduri b'ebda mod ma ġie trattat. F'dawk id-digrieti fl-ebda ħin ma ġie deċiż il-punt li għandha quddiemha din il-Qorti.

L-argument prinċipali tal-intimati huwa wieħed ċar. Ġaladarba ntużat il-formula 21 ifisser, it-talba għall-ħruġ tal-mandat qed issir abbażi tal-artiklu 873. Il-Qorti fehmet li jekk il-mandat mhux qiegħed jintalab fuq il-formula 25 allura żgur ma kienx qiegħed isir abbazi tal-artiklu 874 u ergo, l-artikolu 874(6) talKap12 tal-liġijiet ta' Malta mhux applikabbli għal min jagħmel talba għall-otteniment ta' ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni taħt artikolu 873. Dan ifisser ukoll, li l-ordni provviżorja mogħtija minn din il-Qorti fid-digriet tagħha tat-22 ta' Jannar 2020 u kif notifikata lir-Reġistratur tas-Soċjetajiet ma għandu jkollha ebda effett fit-termini ta' dak li jipprovdi artiklu 874(6).

*Jidher li l-intimati qegħdin iserrħu l-argument prinċipali fuq ix-xorta ta' formula li kellha tintuża, jekk hux dik 21 jew 25. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-***Sentenza Munqar Limited -vs- Annetto**

Farrugia et tat-22 ta' Frar 2015 *li daħlet f'dan l-aspett. It-tagħlim f'din is-Sentenza ġie segwit minn insenjamenti ġurisprudenzjali anke riċenti. Permezz tad-***digriet fl-atti tar-rikors numru 1703/2018/1 LSO fir-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1703/2018/LSO fl-ismijiet Alfred Anton Zarifa pro et -vsAlexander Mangion pro et tal-21 ta' Novembru 2018** *intqal hekk:*

"F'dan il-kuntest, ta' min igħid, li l-artikolu 874(1) m'għandux jinqara bħallikieku jikkonfliġġi mal-artikolu 873 tal-Kap 12, għaliex m'hemm l-ebda konflitt bejn iżżewġ disposizzjonijiet tal-Liġi. Difatti, t-talba għal ħruġ ta' Mandat skont lartikolu 874 hija għodda oħra li għandu mhux kull min jallega li għandu jedd "prima facie" li se jkun preġudikat b'mod irrimedjabbli iżda li għandu kreditur b'debitu favur tiegħu li jaqbeż l-€11,646.86. Għalhekk, il-punto d'incontro bejn iż-żewġ disposizzjonijiet, ai fini tal-artikolu 874(1), li l-kreditu jrid jirriżulta minn dritt "prima facie". (Ara ***Saviour Vella et vs Dominic Farrugia et Rik għallħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Nru.794/2015 - 4 ta' Ġunju 2015****)."*

*Din il-posizzjoni ġiet ritenuta minn dawn il-Qrati f'digrieti aktar riċenti fost dawn dak fl-***atti tar-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni numru 397/2019 JZM fl-ismijiet Perit Arkitett Ian Zammit -vs- Ullrich Kurt Salomo tat-23 ta' April 20***19 fejn jiġi insenjat hekk: "Biex joħroġ Mandat ta` din ix-xorta, għandhom jiġu sodisfatti dawn irrekwiżiti:- a) illi t-talba trid issir minn kreditur; u b) illi l-kreditu ma jridx ikun ta` inqas minn*

€11,646.86. Tajjeb jingħad illi l-Art 874(1) m`għandux jinqara bħallikieku jikkonfliġġi mal-Art 873 tal-Kap 12 għaliex fir-realta` ma hemm lebda konflitt bejn iż-żewġ disposizzjonijiet. L-Art 873 huwa aktar ġeneriku mill-Art 874. Għax hu maħsub biex ikun hekk, jimponi rekwiżiti ad hoc, bhal dak tal-"preġudizzju rrimedjabbli" li kien koltivat u żviluppat mill-ġurisprudenza, aktar milli mit-test strett tal-liġi, rekwiżit dan illi mhuwiex inkluż fl-Art 874. It-talba għall-ħruġ tal-Mandat skont l-Art 874 hija għodda oħra (innota l-frażi "ukoll") li għandu mhux kull min jallega li għandu jedd "prima facie" li se jkun preġudikat b`mod irrimedjabbli, iżda li għandu kreditur b`debitu favur tiegħu li jaqbeż l-€11,646.86. Kif taraha din il-Qorti, il-punto d`incontro bejn iż-żewġ disposizzjonijiet huwa, anke ai għall-fini tal-Art 874(1), li l-kreditu jrid jirriżulta minn dritt "prima facie"."

B'referenza għal dan il-punt issir referenza għal dak li qalet il-Qorti fir-rigward tal-frazi "kwalunkwe ħaġa" bħala parti mid-diċitura tal-artikolu 873(1): "L-użu tal-kliem 'kwalunkwe ħaġa', fil-fehma tal-Qorti, juri biċ-ċar illi l-intenzjoni tal-Leġislatur kienet illi jagħti lil dawk il-persuni li għandhom jedd prima facie u li jistgħu jsofru preġudizzju irrimedjabbli rimedju mill-aktar wiesgħa sabiex jipproteġu d-dritt prima facie tagħhom. Il-Qorti tqis illi tkun qed tmur kontra lintenzjoni tal-Leġislatur li kieku kellha tiddeċiedi illi persuna tista' tiġi inibita milli tittrasferixxi proprjeta immobbli biss a tenur tal-Artikolu 874, meta l-Artikolu 873 (1) ma jindika l-ebda restrizzjoni ta' din ix-xorta fid-diċitura tiegħu. Għalhekk din l-ewwel parti tal-eċċezzjoni ta' nullita tal-intimat qed tiġi miċħuda." (Ara ***digriet tas-7 ta' Diċembru,***

2017 fl-atti tal-Mandat Numru: 1387/2017/1 JPG, fl-ismijiet Luciano Grima (K.I. 205072M) -VS- Nicholas Calleja*).* *F'din il-kawża l-argumenti ssollevati mill-intimati kienu simili għal dawk li għandha quddiemha din il-Qorti, bid-differenza li kien qed jintalab l-inibizzjoni ta' bejgħ ta' immobbli flok ta' ishma. Dan intqal anke b'referenza għall-formula użata, li kienet dik tal-mandat ta' inibizzjoni taħt artikolu 873. B'dana kollu l-Qorti ma sabitx li l-ilmenti kienu legalment sostenibbli għar-raġunijiet fuq spjegati fost oħrajn. Għalhekk saħansitra għaddiet biex tinnotifika lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku bid-digriet finali tagħha tal-akkoljiment kif kif jitlob lartiklu 874, minkejja li l-proċeduri saru fuq il-formula tal-mandat ta' inibizzjoni taħt artiklu 873.*

Fi ftit kliem, għalkemm dawn iż-żewġ artikli ma jirrikjedux preċiżament l-istess elementi ġuridiċi, l-artiklu 874 jikkumplimenta lill-artiklu 873. Sa fejn dan l-artiklu ma hemm xejn inkompatibbli fih mal-artikolu 873, ir-rimedji taħt artikolu 874 huma disponibbli għal kull min jitlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni taħt artiklu 873. Kif spjegat il-Qorti, l-artiklu 873 huwa li jnissel l-għodda proċedurali prinċipali tal-mandat ta' inibizzjoni, sabiex tiġi inibita azzjoni li ser tikkawża preġudizzju lil persuna. Ix-xorta ta' rimedji li jingħataw għal dan l-iskop, fosthom dak tal-artikolu 874, ma humiex in kolliżjoni mal-prinċipju ġenerali stabbilit f'artiklu 873, iżda pjuttost jikkumplimenta lil dak l-artiklu.

Li qed jgħid dan l-artiklu hu, li ma tistax titlob l-inibizzjoni ta' trasferiment ta' immobbli jew propjeta' oħra, jekk il-kreditu ma jkunx jeċċedi il-ħdax-il elf sitt mija sitta u erbgħin punt sitta u tmenin tal-ewro (€11,646.86). Anzi, storikament dan il-mandat kien maħsub li Mand. Inib. Nru. 107/20TA 8 jkun ġeneriku għall-aħħar. Dan tant kien minnu, li fil-kawża fl-ismijet ***Giacomo Galea vs Pio Bezzina deċiża mill-Qorti ta' l-Appell Superjuri fil-5 ta' Awissu 1954*** *intqal: "Illi, fil-kliem tal-liġi, "l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tibda jew tissokta tibni bini jew xogħol ieħor, inkella milli tħott jew tagħmel tibdil f' bini jew f' xogħol ieħor, jew li jżomm persuna milli tidħol f' fond jew lok, jew li tagħmel xi ħaġa li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat"; u "l-Qorti ma għandhiex toħroġ dan il-mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dan il-mandat hu meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dan ir-rikorrent "prima facie" jidher li għandu dan id-dritt" (art. 876 Kod. Proċ. Ċiv.)"*

Ovvjament, bl-introduzzjoni ta' negozji ġuridiċi ġodda, fosthom il-ħolqien ta' Soċjetajiet kummerċjali b'responsabbilita' limitata u relazzjonijiet aktar kumplessi u sofistikati, li ġabu magħhom iż-żminijiet, bħal dawk tas-servizzi finanzjarji, kien meħtieġ tibdil fil-liġi biex jiġi rifless dan it-tibdil. Għalhekk lintroduzzjoni tal-artikolu 874 fl-2006, iżda mhux bl-esklużjoni tal-prinċipju ġenerali taħt artikolu 873.

B'dana kollu ma jfissirx li illum taħt l-artiklu 873 ma tistax tintalab l-inibizzjoni ta' atti bħal ma huma xogħolijiet ta' kostruzzjoni u għemil ieħor

li jirrikjedi lintervent preventiv tal-Qorti, indipendement mill-valur u dan sakemm jesisti prima facie dritt li jistħoqqlu jkun ittitulat u mħares u li l-preġudizzju jkun wieħed li ma jistax jiġi rimedjat jekk dak l-għemil jilħaq isir. Għalhekk il-Qorti tifhem li ma hemm xejn xi jżomm l-applikabbilta' tal-artiklu 874(6) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta fil-każ li talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni tintalab taħt artiklu 873 għaż-żamma ta' trasferiment ta' ishma f'kumpanija b'responsabilita' limitata.

Dato ma non concesso li dak li jkun kellu jargumenta mod ieħor, xorta jista' jingħad li l-artiklu 875(3) jagħti l-poter lill-Qorti, li meta tilqa' provvisorjament it-talbiet, tista' tagħmel hekk taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li jidhrulha xierqa li jkun meħtieġ skont il-każ. Iġifieri ma hemm xejn li jżomm il-Qorti li xorta tagħti ordni u direttiva fis-sens ta' kif irid l-artiklu 874(6) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta. Dan il-mandat ġie introdott bl-Att VI tal-2006. Id-disposizzjoni transitorja ta' dan Att tipprovdi hekk: "Iżda kull mandat kawtelatorju li jkun għadu pendenti meta jidħol fis-seħħ dan l-Att għandu, mid-data ta' dak il-bidu fis-seħħ, jiġi regolat bid-disposizzjonijiet ta' dan l-Att." Din il-Qorti tifhem għalhekk, li li kieku dan l-artiklu ma kienx jikkumplimenta l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni ġenerali, allura bid-dħul ta' dawn l-emendi, kull proċedura li kienet għadha pendenti taħt ir-reġim antik tal-liġijiet, setgħet faċilment tiltaqa' ma' ostakoli ta' natura proċedurali jekk ma kienitx konformi mal-provvedimenti ġodda. Din żgur ma kienitx l-intenzjoni tal-leġislatur. Għalhekk, f'dan ir-rigward, din il-Qorti tifhem għalfejn f'sensila twila ta' digrieti b'konsegwenza ta'

talbiet li saru in virtu` tal-artiklu 873, f'każ ta' ishma f'Soċjetajiet Kummerċjali, kemm f'digrieti provisorji u anke dawk definittivi, dejjem applikaw l-effetti tal-artiklu 874(6) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta)."

Il-Qorti għalhekk tagħraf li r-raġunament tat-tagħlim tal-Qorti fuq imsemmi huwa perfettament applikabbli għall-fatti li għandha quddiemha din il-Qorti. Iżda in sostenn u biex tikkonsolida l-posizzjon illi ħadet il-Qorti fid-digriet inkwistjoni, hemm osservazzjoni oħra li trid issir. Meta b'Att XXIV tal-1995 saru emendi pjuttost estensivi għall-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta, bosta mill-provedimenti li illum jinsabu taħt artiklu 874 dak in-nhar kienu jagħmlu parti mill-artiklu 873. Kien bl-emendi introdotti bl-Att XIV tal-2006 li nħoloq l-artikolu 874 kif nafuh illum. Dan fil-fehma tal-Qorti jkompli jsaħħaħ il-fehma li kwalunkwe distinzjoni li tesisti bejn dawn iż-żewg artikli ma hiex dik li wieħed jeskludi lill-ieħor iżda pjuttost li jikkumplimentaw lil xulxin.

Għalhekk ma tarax li dak li tissottometti fir-risposta tagħha s-Soċjeta' intimata huwa fondat legalment.

Il-Karenza ta' interess ġuridiku meta r-rikorrenti presentat il-mandat.

Fid-dawl ta' seħħew il-fatti, is-Soċjeta' intimata ħasset li kellha tqanqal dan il-punt. Il-Qorti ġiet rinfaċċjata b'sitwazzjoni li ma hiex tas-soltu. Ma hemm ebda nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet li fil-ħin li r-rikorrenti presentat ir-rikors tagħha kienet għadha propjetarja tal-fond mertu ta' dan il-Mandat.

Ġara li fl-istess ġurnata, **meta l-mandat ma kienx għadu notifikat**, bis-saħħa tat-trasferiment fl-atti tan-nutar Andre' Farrugia tas-27 ta' Jannar 2020 li ġie ppublikat wara nofs in-nhar, is-Soċjeta' intimata saret propjetarja. Meta ġiet notifikata bl-atti tar-rikors fit-28 ta' Jannar 2020 kienet għalhekk propjetarja.

F'dawn iċ-ċirkostanzi l-Qorti tħoss li għandhom ikunu applikati l-effetti tal-Istitut tal-*ius super veniens*. Dwar dan l-Istitut il-Qrati tagħna kellhom opportunita' li jesprimu rwieħhom f'dan ir-rigward matul is-snin li għaddew. L-Istitut tal-*ius superveniens* ġie dejjem applikat għall-każijiet meta mingħajr ma tbiddel id-domanda sew għall-oġġett jew għall-kawża, għalkemm l-attur ma kellux dak id-dritt li jkun qed jitlob fil-mument li jiddeduċi l-pretensjoni tiegħu b'kawża, id-dritt minnu mitlub jiġi jirrejalizza fil-mori tal-proċeduri, għalhekk l-ermenawtika sentenzjali tagħna in virtu' ta' dan l-Istitut dejjem kienet fis-sens li minflok isiru proċeduri oħra, dak id-dritt li jkun qiegħed jiġi mitlub u li jkun ġie fl-eżistenza jew fl-eżerċizzju tiegħu waqt il-proċeduri, jista’ jiġi deċiż f’dawk l-istess proċeduri. (“**Falzon vs Camilleri” – Appell 8 ta’ Frar 1943**). Fil-kawża riportata fil-Volum XXXIII-i- 254 jingħad illi *jus superveniens firmat actionem et exceptionem* u għalhekk jekk waqt li l-proċeduri jkunu għadhom pendenti jkun intervjena dak id-dritt, l-azzjoni li qabel kienet difettuża bis-saħħa ta' hekk tissewwa (ara **Sentenza riportata f'Volum XXXIII-i- 254**). Huwa veru li bħala norma d-dritt u l-interess tal-attur u l-kapaċita’ tiegħu li jagħmel il-kawża għandhom ikunu jeżistu filwaqt li huwa jistitwixxi l-proċediment;

imma l-Qrati tagħna bl-iskop li jevitaw molteplicita' ta' kawżi u spejjeż inutili rrikonoxxew u applikaw id-duttrina tal-*jus superveniens quod firmat actionem vel exceptionem,* anke meta xi drabi d-dritt jissopravjeni jew ostakolu proċedurali jissopravjeni jew ostakolu proċedurali jitneħħa (ara **Sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet George Zahra -vs- Carmel Chircop tat-8 ta' Frar 1960**).

Huwa minnu li dak li jgħallmu l-Qrati tagħna dwar dan l-Istitut partikulari kien fil-każ ta' kawżi. Iżda din il-Qorti ma tara ebda raġuni għalfejn dan it-tagħlim ma għandux ukoll japplika għas-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti. Finalment si tratta ta' salvazzjoni ta' dritt u daqs kemm jista' jiġi salvat dritt b'att kawtelatorju lanqas tista' b'kawża għaliex tal-ewwel huwa l-għodda prinċipali biex wara Sentenza jiġi prelevat b'mod effikaċi l-pretensjoni ta' min ikun rebaħ il-Kawża.

Għalhekk anke f'dan ir-rigward, is-soċjeta' intimata ma għandhiex legalment raġun.

<u>Jekk hemmx fatt kompjut</u>

F'dan l-istadju l-Qorti tħoss li wara li ġew melgħuba l-ostakoli proċedurali prinċipali sollevati mis-Soċjeta' intimata jkun utli li qabel xejn jiġi kkunsidrat jekk hemmx fatt kompjut, fis-sens li dawn ix-xorta ta' mandati jistgħu isiru biss biex ma jħallux għemil milli jsir u mhux meta jkun laħaq sar.

F'dan ir-rigward fid-digriet mogħti mill-**Prim Awla tat-23 ta' Lulju 2001 fl-ismijiet James Pearsall nomine -vs- Maurice Zarb Adami** , wara li l-Qorti eżaminat sewwa sew l-import legali tal-artiklu 873 waslet għal din il-konklużjoni: *"Illi minn dawn id-disposizzjonijiet jirriżulta li l-iskop tal-istess proċedura odjerna hija li l-Qorti twaqqaf xi ħaġa milli issir li tista' toħloq preġudizzju għar-rikorrenti u allura jsegwi li la darba jiġi ppruvat li dik il-ħaġa li qed tiġi ttentata li tiġi inibita milli ssir, fil-fatt tkun diġa saret din il-proċedura ma tkunx tista' tirnexxi għax l-iskop tagħha jkun ġie vanifikat."*

Sa fejn jirrigwarda din il-vertenza partikulari il-partijiet jieħdu posizzjonijiet kontropposti. Is-Soċjeta' intimata ssostni li ġaladarba hi ma kienitx għadha notifikata bl-atti tar-rikors meta sar it-trasferiment fuq imsemmi, allura l-proċeduri jikkrollaw. F'dan il-kuntest il-Qorti trid tieħu in konsiderazzjoni l-argument l-ieħor li qegħdha tavvanza ir-rikorrenti fir-rikors l-ieħor tagħha tal-11 ta' Frar 2020 fejn qegħdha titlob li jiġu applikati l-effetti tal-artikolu 873(4). Ir-rikorrenti qegħdha tgħid li l-kuntratt inkwistjoni jikser l-ordni provvisorja tas-27 ta' Jannar 2020 li qiegħed ukoll jiġi kontestwalment deċiż f'dan id-digriet aktar 'l isfel.

Il-Qorti ħasbet fit tul dwar dan l-element. Jirrisulta mill-atti, li r-rikors ġie presentat fis-27 ta' Jannar 2020. L-atti kollha ġew notifikati fit-28 ta' Jannar 2020. Ir-rikorrenti qegħdha targumenta li la darba laħaq ġie presentat ir-rikors u kien dak in-nhar li ngħatat l-ordni provisorja biex is-Soċjeta' intimata ma tagħmel xejn minn dak mitlub, allura minn dak in-

nhar li ngħatat l-ordni ma kienx hemm il-ħtieġa formali ta' notifika tiegħu lill-parti li għandha tkun miżmuma, u għalhekk ma jistax jingħad li kien hemm fatt kompjut.

Il-Qorti ma tistax taqbel ma dan l-argument. Ordni tal-Qorti bħal din sabiex tottjeni l-effikaċja tagħha, għandha tkun notifikata lil min ħi indirizzata. Skont l-argument tar-rikorrenti, jekk għall-grazzja tal-argument din l-ordni kellha tieħu jiem u ġieli anke ġimgħat biex tkun notifikata, allura dan ifisser li dak li jilħaq isir jista' jitreġġa' lura? Il-Qorti ma taqbel xejn ma dan l-argument, għaliex dan jista' jiftaħ bieb wisgħa għal maniġġi u strataġemmi għal min ikun jaqbillu li r-rikors ma jiġix notifikat, anke għal ftit ġimgħat, biex jilħaq l-iskop tiegħu. Hija sfortuna, li dan ir-rikors ma ġiex notifikat fl-istess ġurnata, talinqas lir-Reġistratur tal-Artijiet u Direttur tar-Reġistru Pubbliku għaliex li kieku, indipendement mill-pubblikazzjoni tal-Att fuq imsemmi, ir-rikorrenti seta' jkollha disponibbli għaliha l-effetti tal-artikolu 874(4) tal-Kap12 tal-liġijiet ta' Malta. Irid jingħad ukoll, li bħal donnu l-istess rikorrenti l-anqas riedet li s-Soċjeta' intimata tkun notifikata dak in-nhar stess għar-raġunijiet ovvji. Fl-istess ġurnata li presentat ir-rikors, u ċioe' wara nofs in-nhar, kienet ser tagħmel il-kuntratt tagħha fuq imsemmi. Kieku l-intimat ġie notifikat qabel ma sar il-ftehim ta' transazzjoni parzjali u trasferiment tas-27 ta' Jannar 2020 bejn il-partijiet għal dawn il-proċeduri, dan seta' iwassal għall-isfratt ta' kull ftehim. Il-Qorti ma taħsibx li din kienet ix-xewqa tar-rikorrenti. Kif diġa' aċċennat aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qed titlob permezz ta' rikors fl-atti ta'

dawn il-proċeduri tal-11 ta' Frar 2020, li in vista' tal-fatt li Qorti tat l-ordni provvisorja tas-27 ta' Jannar 2020, fid-dawl li s-Soċjeta' Intimata għaddiet biex titrasferixxi l-propjeta' imsemmija lil Tlata Ltd permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Jannar 2020, indipendentement mill-fatt jekk kienitx notifikata b'din l-ordni, dik l-ordni għandha titqies li nkisret u għalhekk għandhom jiġu fis-seħħ l-effetti tal-artikolu 873(4).

Ir-rikorrenti għamlet referenza għal żewġ digrieti. Wieħed fl-ismijiet **Suzanne Mifsud -vs- CityPro Limited tad-19 ta' Lulju 2018 per Imħallef Joseph R. Micallef** u l-ieħor **fl-istess ismijiet tal-1 ta' Awwissu 2018 per Imħallef Anthony Ellul**. Tal-aħħar mexa fuq l-argument tal-ewwel fis-sens *"Fil-fehma tal-Qorti, is-saħħa tad-digriet provvisorju teżisti minkejja li, sal-lum, l-intimat għadu ma laqax formalment in-notifika tal-atti, għalkemm ma hemmx dubbju lil-istess intimat jaf bih għaliex semmih fit-tweġiba li tressqet till-intimati f'din il-proċedura."* Di fatti fit-tieni digriet tagħha il-Qorti ċċitat verbatim din il-parti tal-ewwel digriet.

Jidher, anke jekk din il-Qorti ma taqbilx ma tali raġunament, li l-Qorti, fiż-żewġ digrieti imsemmija, kienet xi ftit jew wisq influwenzata mill-fatt li l-intimati f'dawk il-proċeduri kienu jafu bil-ħruġ tal-mandat għalkemm mhux notifikati. Minn naħa l-oħra, fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti jidher li s-Soċjeta' intimata ma kienitx għadha taf bil-proċeduri odjerni. Anzi, kif diġa' aċċennat, din il-Qorti fehmet, li kważi kważi anke l-istess

rikorrenti ma riditx li s-Soċjeta' intimata tkun notifikata fl-istess ġurnata bil-proċeduri li kienet intavolat fil-għodu qabel ma ssir it-transazzjoni imsemmija.

Huwa minnu ukoll, li f'dik il-ġurnata stess is-Soċjeta' intimata trasferiet lis-Soċjeta' Tlata Limited. Din iċ-ċirkostanza toħloq suspetti dwar x'kienet l-intenzjoni ta' dan it-trasferiment. Iżda **ai fini biss ta' dawn il-proċeduri,** il-Qorti ma tistax tiddesumi li għalkemm mhux notifikata formalment, is-Soċjeta' intimata kienet taf b'dawn il-proċeduri, bħal ma kien il-każ fid-digrieti ċitati. Il-verita' hi, li kien hemm nuqqas ta' fiduċja ('*trust*' fil-ilsien ingliż) kbira bejn il-partijiet. Bħal ma r-rikorrenti pprovat tissupera b'ħażen ossia astuzja kull għemil tas-Soċjeta' intimata meta presentat ir-rikors odjern fil-mument kienet għadha propjetarja, għax antiċipat li jekk ma tagħmilx hekk seta' jiġri dak li ġara, bl-istess mod il-Qorti ma għandhiex provi konkludenti li dak li għamlet is-Soċjeta' intimata għamlitu, mhux għax kienet taf bil-proċeduri, iżda għaliex bl-istess ħażen ossija astuzja biex tissupera lir-rikorrenti, xammet li jistgħu jiġu presentati proċeduri kontra tagħha, kif fil-fatt ġara. Dan ma jfissirx li dak li laħqet għamlet is-Soċjeta' intimata bil-fors ippreġudika kwalunkwe azzjoni li għandha r-rikorrenti skont il-liġi. Iżda mhux sta għal din il-Qorti li tidħol fuq dan l-aspett.

F'dan ir-rigward il-Qorti tinnota ukoll li dak in-nhar stess intlaħqet transazzjoni, li ukoll hija datata 27 ta' Jannar 2020 (a' fol 53). Il-Qorti

tinnota, li għalkemm ir-rikorrenti għamlet referenza għaliha fir-rikors promotur tagħha, ħasset li ma kellhiex tesebixxi kopja ta' dan il-ftehim. Din ġiet esebita mis-Soċjeta' intimata fir-risposta tagħha (Dok B). Il-Qorti fehmet, li fil-mument li saret din it-transazzjoni s-Soċjeta' intimata kienet għadha ma tafx bil-mandat.

B'dan kollu, il-Qorti għall-istess raġunijiet imsemmija qabel, ma taqbel xejn mal-posizzjoni li ħadet il-Qorti fiż-żewġ digrieti imsemmija. Din il-Qorti ma tara ebda loġika, li persuna għandha tbati l-konsegwenzi ta' ksur ta' ordni tal-Qorti, meta dik il-persuna ma tkunx taf b'tali ordni. Skont din il-Qorti, li żżomm lil xi ħadd milli jagħmel xi ħaġa u li ma jafx li dik il-ħaġa ma għandux jagħmilha, ma għandhiex mid-dettami tal-ġustizzja. Huwa għalhekk li dawn il-Qrati dejjem stqarrew li din ix-xorta ta' proċedura hija ta' *natura eċċezzjonali.* *(ara* ***digriet fl-ismijiet Stephen Vella -vs- Janica Formosa PA. JZM tal-28 ta' Frar 2014****).* Tajjeb ukoll li jiġi rilevat, li fil-każ ta' mandati ta' inibizzjoni ta' propjeta' immobiljari l-liġi tipprovdi rimedju li minn meta d-Direttur tar-Reġistru Pubbliku, jirreġistra l-mandat imsemmi f'artikolu 864(2) kull att li jsir wara jkun meqjus null. Nullita' li sseħħ ope legis mingħajr ħtieġa ta' dikjarazzjoni ġudizzjarja ***(Daniel Staffan Patrik Tingström et -vs- Dan Peter Ögren pro supra).*** Aktar 'l fuq f'dan id-digriet, il-Qorti diġa' provdiet dwar l-applikazzjoni ta' dan is-subartiklu tal-liġi għall-każ li għandha quddiemha.

Għalhekk il-Qorti tħoss li t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu in kwantu li l-mandat ta' inibizzjoni ma hux maħsub biex ireġġa lura dak li jkun laħaq sar qabel il-ħruġ tiegħu.

Ir-Rikors tal-imsemmija Licia Maria Vella ai termini tal-artiklu 873(4) tal-liġijiet ta' Malta tal-11 ta' Frar 2020 (a' fol 81)

Kif diġa' aċċennat aktar 'l fuq, ir-rikorrenti titlob permezz ta' rikors fl-atti ta' dawn il-proċeduri tal-11 ta' Frar 2020, li in vista' tal-fatt li Qorti tat l-ordni provvisorja tas-27 ta' Jannar 2020, fid-dawl li s-Soċjeta' Intimata għaddiet biex titrasferixxi l-poprjeta' imsemmija lil Tlata Ltd permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Jannar 2020, indipendentement mill-fatt jekk kienitx notifikata b'din l-ordni, dik l-ordni għandha titqies li nkisret u għalhekk għandhom jiġu fis-seħħ l-effetti tal-artikolu 873(4).

A' skanza ta' repetizzjoni din il-Qorti tagħmel referenza għal dak li diġa' intqal aktar 'l fuq dwar l-element tal-fatt kompjut fir-rigward ta' dak li qed titlob ir-rikorrenti f'dan ir-rikors.

Pero' iżżid dan li ġej sa fejn jirrigwarda l-applikabbilita' o' meno ta' dan l-artiklu fid-dawl tal-materja li għandha quddiemha l-Qorti. Minn studju ta' kif evolva l-artikolu 878 tal-Kap 12, wieħed jista' jeddeżumi għal-liema sitwazzjonijiet jista' jintuża s-subartiklu (4). Fil-fehma ta' din il-Qorti din il-proċedura partikulari ma hiex maħsuba għas-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti, iżda għat-twettiq ta' xogħolijiet materjali ta' bini. Di

fatti, dan is-subartiklu jipprospetta li jekk bis-saħħa ta' ordni mogħtija l-persuna ma treġġax kollox għal li kien *"fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrent biex jagħmel dawk* ***ix-xogħolijiet kollha rimedjali*** *li l-Qorti tista' tordnalu jagħmel bi spejjes tal-persuna inibita."* (Emfażi ta' din il-Qorti). Fit-test ingliż *"such remedial works*". Fil-fehma ta' din il-Qorti, id-diċitura tal-liġi sabiex jitreġġa' lura kollox għall-istat li kien fil-mument li jkun ġie presentat ir-rikors, ma tipprestax ruħha għas-sitwazzjoni li għandha quddiemha l-Qorti. Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti ma hux il-każ li jistgħu jiġu ordnati **xogħolijiet rimedjali**. L-għemil li qed tilmenta minnu r-rikorrenti ma jikkonsistix f'xogħolijiet.

Huwa għalhekk li l-liġi tipprovdi għall-artiklu 874(4) propju biex ma jiġrix dak li ġara, għalkemm fil-każ odjern tali ordni ġiet notifikata l-għada li sar it-trasferiment lamentat. Kieku l-artikolu 873(4) kien maħsub li għal sitwazzjonijiet li jirrigwardaw trasferiment ta' immobbli, il-leġislatur żgur li kien jipprovdi għal xi xorta ta' provvediment fejn talinqas id-Direttur tar-Reġistru Pubbliku jirreġistra l-ordni, bħala caveat għal terzi u l-pubbliku in ġenerali u dan bħal kull għemil li jmiss jew għandu x'jaqsam ma' immobbli. Di piu', hemm ukoll l-artikolu 1003A li jipprospetta proċeduri għad-disprezz lejn l-Awtorita' tal-Qorti.

Fir-rigward ta' dan l-artiklu issir referenza għas-Sentenza tal-**PA, per Imħallef Joseph Zammit McKeon, tat-28 ta' Jannar 2010, fl-ismijiet Philip Grima -vs- Chris Grech** fejn intqal hekk:

"*Din il-Qorti tara differenza ta'* ***sostanza*** *bejn is-subinċiż (2) u s-subinċiż (4) tal-Art. 873 tal-Kap.12. Għall-fini tas-subinċiż (2), din il-Qorti tgħid li sabiex ir-rikorrent jikseb il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni jeħtieġ li juri żewġ ħwejjeġ: fl-ewwel lok - li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi minnu; u fit-tieni lok irid jidher li r-rikorrent* ***prima facie*** *għandu dawk il-jeddijiet. Iż-żewġ elementi huma kumulattivi mhux alternattivi. Għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat. Għall-fini tas-subinċiż (4), il-prova li trid il-liġi hija ferm aktar inċisiva u sostanzjali, u għandha l-istess qies daqs il-prova fuq bilanċ ta' probabilitajiet li titħaddem bħala regola fil-kamp ċivili. Għal din il-Qorti, is-subinċiż(4) huwa ċar u ma jnissel l-ebda dubbju dwar il-portata tiegħu - jekk jiġi ppruvat ... għas-sodisfazzjon tal-Qorti ...".*

Dan ifisser, li biex il-Qorti tkun **sodisfatta,** kriterju li jagħti latitudni wisa' ta' diskrezzjoni lill-Qorti, iridu jirrisultawlha żewġ elementi: dak formali, in-notifika tal-ordni u dak sostanzjali u ċioe' li fuq il-bilanċ ta' probabbiltajiet il-fatt rikalċitranti da parti tal-intimat tassew seħħ. Nieqes l-ewwel element, il-Qorti ma tistax tipproċedi biex tqis it-tieni wieħed.

Għalhekk dan ir-rikors ukoll ser ikun miċħud.

Għaldaqstant il-Qorti għar-raġunijiet fuq imsemmija qegħdha:

(1) **Tiċħad** it-talbiet tar-rikorrenti kif magħmula fir-rikors tagħha tas-27 ta' Jannar 2020 li permezz tiegħu talbet il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni

kontra s-Soċjeta' intimata u għalhekk qegħdha ukoll tħassar u tirrevoka d-digriet tas-27 ta' Jannar 2020 li permezz tiegħu ħarġet mandat provisorju.

(2) **Tiċħad** għar-raġunijiet fuq premessi t-talbiet tar-rikorrenti kif mitluba fir-rikors tagħha tal-11 ta' Frar 2020 magħmul ai termini tal-artikolu 873(4) tal-liġijiet ta' Malta.

Bl-ispejjes taż-żewġ istanzi a' karigu tar-rikorrenti.

Mogħti kameralment illum, 25 ta' Frar, 2020.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur