QORTI ĊIVILI

PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

ROBERT G. MANGION

ILLUM, 28 TA' FRAR 2020

Rik. Nru. 60/2020 RGM

Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 60/2020 fl-ismijiet:

Emanuel Baldacchino & Co. Ltd.
(C 44700)

vs.

Access Limited
(C 10147)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors tas-soċjetà Emanuel Baldacchino & Co. Ltd** ippreżentat fl-14 ta' Jannar, 2020 fejn jingħad kif ġej:

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

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu izomm l-intimat milli:

tiddemolixxi, tiziluppa, tedifika, tibni, u/jew taghmel kwalunkwe xoghol ta` bini jew zvilupp bi kwalsiasi mod, fuq il-proprjeta taht deskritta, u kif ukoll milli tittenta tipoteka, tbiegh, tnehhi, u/jew tittrasferixxi jew bi kwalunkwe mod iehor tiddisponi u/jew taghti xi jedd inter vivos u/jew causa mortis, ikunu ta' liema natura ikun, inkluz kirjiet jew koncessjonijiet b'titolu oneruz jew gratwitu:

i) tal-porzjoni diviza ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-ghalqa imsejha 'Tal-Gbejniet', fil-kontrada ta' Misrah il-Barrieri, fil-limiti ta' Santa Venera, tal-kejl ta' cirka erba' mija u tmienja u disghin metru kwadru (498m.k.) murija delineata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta markata bhala Dokument 'A' annessa ma' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia tad-dsatax ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u tnejn u disghin (19.06.1992), u kif identifikata fuq site-plan li tifforma parti mill-istess pjanta, konfinanti min Nofsinhar ma' Misrah il-Barrieri, mil-Lvant ma' Triq il-Harrub, u mill-Punent ma' beni ta' certu Anastasi, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, bil-kejl ta' erbgha u hamsin (54) pied ekwivalenti ghal sittax punt erbgha sitta metri (16.46m) fuq Triq il-Harrub, u b'wisgha ta' tnax (12) -il qasba ekwivalenti ghal hamsa u ghoxrin punt tnejn metri (25.2m) fuq Misrah il-Barrieri u kwalunkwe zvilupp li hemm fuqha; u

ii) tal-porzjoni diviza ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-ghalqa imsejha 'Tal-Gbejniet', fil-kontrada ta' Misrah il-Barrieri, fil-limiti ta' Santa Venera, indikata fuq il-pjanta li tinsab annessa ma kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tal-ghoxrin ta' April tas-sena elf disa' mija u disghin (20.04.1990) fejn tinsab markata bhala plots numri dsatax (19), ghoxrin (20), u wiehed u ghoxrin (21), tal-kejl ta' cirka erba' mitt metru kwadri (400m.k.), konfinanti mil-Lvant ma

Triq il-Harrub, mit-Tramuntana ma Triq Cikku Portanier gja triq gdida progetta bla isem, mill-Punent u min Nofsinhar ma beni tal-kumpanija kummercjali Access Limited jew irjieh verjuri, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u kwalunkwe zvilupp fuq l-imsemmija porzjon.

Illi l-hrug tal-mandat qieghed jintalab in vista tas-segwenti fatti:

1. Illi fil-hmistax (15) ta' Mejju tas-sena elfejn u sbatax (2017) il-kontendenti partijiet dehru fuq u iffirmaw konvenju fejn is-socjeta intimata obbligat ruhha u wieghdet li tbiegh u titrasferixxi lis-socjeta rikorrenti li min-naha taghha obbligat ruhha u wieghdet li tixtri u takkwista:

i) Il-korp bini intier fi stat ta' gebel u saqaf, minghajr numru ufficjali u bla isem izda markat mhux ufficjalment bhala Blokk ittra 'B', eskluza l-arja libera tieghu, skond kif ahjar indikat fl-istess konvenju, li jinsab f'Misrah il-Barrieri, kantuniera ma Triq il-Harrub, gewwa Santa Venera, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu inkluzi l-partijiet u s-servizzi komuni kollha fl-istess korp, liema korp bini jikkonsisti fi a) tliet (3) maisonettes fil-'ground floor/elevated ground floor level' minghajr numri ufficjali izda markati tispettivament bhala maisonette 'MB 1' li ghandu access indipendenti ghalih minn entratura proprija tieghu bla numru fi Triq il-Harrub, maisonette 'MB 2' li ghandu access indipendenti ghalih minn entratura proprija tieghu bla numru fi Misrah il-Barrieri, u maisonette 'MB 3' li wkoll ghandu access indipendenti ghalih minn entratura proprija tieghu bla numru fi Misrah il-Barrieri, u b) blokk ta' appartamenti u penthouses minghajr numru ufficjali u konsistenti f'disa' (9) appartamenti u zewg (2) penthouses, fi Misrah il-Barrieri kantuniera ma' Triq il-Harrub, izda liema blokk huwa accessibbli minn entratura minghajr numru ufficjali fi Triq il-Harrub, u liema blokk huwa kompost minn tliet (3) appartamenti fil-'first floor level' internament markati bin-numru 'FB 1', 'FB 2' u 'FB 3' rispettivament, tliet (3) appartamenti fis-'second floor level' internament markati bin-numru 'FB 4', 'FB 5' u 'FB 6' rispettivament, tliet (3) appartamenti fit-'third floor level' internament

markati bin-numru 'FB 7', 'FB 8' u 'FB 9' rispettivament, u zewg (2) penthouses fil-'fourth floor level' internament markati bin-numru 'FB 10' u 'FB 11' rispettivament bit-terrazzini relattivi taghhom bl-arja tal-istess terrazzini sal-livell tas-saqaf tal-penthouse, u ghaldaqstant eskluza l-arja kollha sovrapposta ghal-livell tas-saqaf tal-imsemmija penthouses u ghat-tromba tat-tarag u t-tromba tal-lift fil-blokk. L-imsemmi korp bini fl-intier tieghu jikkonfina min-Nofsinhar ma' Misrah il-Barrieri, mil-Lvant ma' Triq il-Harrub, u mit-Tramuntana ma' beni tal-kumpanija venditrici u in parti ma' beni ta' terzi, jew irjieh verjuri ;

ii) Sbatax (17) –il 'car space' ta' karozza wahda, u cioe i) tmien (8) car spaces minnhom jinsabu fil-'basement level minus two (-2)' sottoposti ghal sular ta' garaxxijiet/ car spaces fil-basement level minus one (-1) [li huwa propjeta tall-kumpanija venditrici] u cioe il-car spaces dawk internament markati bin-numri minn wiehed u ghoxrin (21) sa tmienja u ghoxrin (28) (iz-zewg numri inkluzi), u ii) disa' (9) car spaces minnhom jinsabu fil-'basement level minus three (-3)' sovrapposti ghal beni tal-kumpanija venditrici u ghaldaqstant minghajr is-sottosuol relattiv, u cioe dawk il-car spaces internament markati bin-numri minn erbghin (40) sa tmienja u erbghin (48) (iz-zewg numri inkluzi), liema car spaces jifformaw parti minn kumpless ta' wiehed u sittin (61) garaxx/ carspaces mibnija fi tliet (3) sulari u cioe fil-'basement level minus one (-1)', fil-basement level minus two (-2)' u fil-'basement level minus three (-3)' ilkoll accessibbli minn rampa u drive-in privata, minghajr numru u bla isem, li tizbokka fi Triq Cikku Portanier, gewwa Santa Venera;

kif ahjar deskritti fuq l-imsemmi konvenju datat hmistax (15) ta' Mejju tas-sena elfejn u sbatax (2017) (DOK EB 1), u dana ghall-prezz u ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fl-istess konvenju;

2. Illi dan il-konvenju gie debitament registrat mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni (*Inland Revenue Department - Capital Transfer Duty Division*) (Dok. EB 2);

3. Illi l-kontendenti, permezz tal-istess konvenju surreferit qablu u ftiehmu illi l-prezz tal-imsemmija proprjeta' in vendita kien ser jithallas mis-socjeta rikorrenti lis-socjeta intimata bi tpacija ma prezz ta' xoghol ta appalt u konsegwentement permezz ta' skrittura ffirmata kontestwalment mal-konvenju surreferit, ossia skrittura ta' appalt datata hmistax (15) ta' Mejju tas-sena elfejn u sbatax (2017), is-socjeta intimata inkarigat lis-socjeta rikorrenti sabiex twettaq xoghlijiet ta skavar, tqattiegh ta blat u tizviluppa zewg (2) porzjonijiet divizi ta' art f'Santa Venera, formanti parti mill-ghalqa imsejha 'Tal-Gbejniet' fil-kontrada ta' Misrah il-Barrieri, fil-limiti ta' Santa Venera, proprjeta tas-socjeta rikorrenti, u dan billi jinbnew sitt (6) maisonettes fil-groundfloor/elevated ground floor level, zewg korpi ta' appartamenti u penthouses u tliet (3) sulari ta' garaxxijiet/ car spaces sottostanti, liema korpi ghandhom ikunu markati rispettivament bhala i) Blokk ittra 'A' konsistenti f'9 appartamenti u 2 penthouses u ii) Block ittra 'B' konsistenti f'disa' (9) appartamenti u zewg (2) penthouses fi Triq il-Harrub kantuniera ma' Misrah il-Barrieri, Santa Venera filwaqt li l-kumpless ta' garaxxijiet jikkonsistu f'61 garaxx/ car space mibnija fi tliet (3) sulari, li minnhom il-proprjetajiet mertu tal-konvenju surreferit fil-premessa numru wiehed (1) jifformaw parti. Illi dan l-appalt inghata valur ta' zewg miljuni mitejn u hmistax-il elf Ewro [€2,215,000] kif ahjar indikat fl-istess skrittura t'appalt;

4. Illi dan l-izvilupp kellu jsir skond il-pjanti annessi mal-istess skrittura ta' appalt, iffirmata bejn il-partijiet fil-hmistax (15) ta' Mejju tas-sena elfejn u sbatax (2017) (Dok. EB 3), u dwar liema pjanti u zvilupp hemm indikat li s-socjeta intimata kellha tapplika u tottjeni l-permessi relattivi mill-Awtoritajiet kompetenti, fit-terminu u skont il-kondizzjonijiet indikati fl-istess skrittura ta' appalt;

5.

lli is-socjeta rikorrenti kienet diga ghamlet u wettqet xoghol sostanzjali fl-imsemimja siti, izda ma setghetx tkompli ix-xoghlijiet minhabba il-htiega tal-permessi ghall-izvilupp necessarji sabiex jitkompla l-izvilupp;

6.
lli ai termini tal-konvenju s-socjeta rikorrenti kellha d-dritt li titrasferixxi lil terzi persuni d-drittijiet taghha in parte jew in toto. Illi fil-fatt is-socjeta rikorrenti dahhlet f'numru ta' konvenji u weghdiet ta' cessjoni ma terzi fir-rigward ta' units separati u garages/carspaces kontemplati fil-konvenju de quo. Illi minhabba l-agir tas-socjeta intimata, is-socjeta rikorrenti ma tistghax twettaq dak li obbligat ruhha li taghmel mat-terzi;

7. I
lli skond l-istess ftehim ta' appalt iffirmat mill-kontendenti, ix-xogholijiet kellhom jitlestew sal-15 ta' Dicembru 2019, b'dan izda, li dan iz-zmien gie awtomatikament estiz ai termini tal-istess skrittura t'appalt stante li wiehed mill-permessi ottjenuti fuq dan is-sit, ossia PC 106/18 (Dok. EB 4) gie ottjenut fis-sittax (16) ta' Lulju 2019 [u ghalhekk wara id-data indikata fl-iskrittura ossia l-1 t'April 2018], u konsegwentement iz-zmien miftiehem gie estiz sa mill-inqas sal-31 ta' Marzu 2021. Inoltre dan il-perijodu ghandu jigi estiz ulterjorment sakemm jigi ottjenut il-permess ghal zvilupp li jirrifletti zvilupp skond il-pjanti annessi mal-iskrittura tal-appalt, u dan kif miftiehem bejn il-partijiet, liema permess ghal zvilupp ukoll kellu jigi intavolat mis-socjeta intimata ai termini tal-istess skrittura t'appalt;

8.
Illi inoltre u kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni tal-kawza, il-perit Analisa Zammit kellha tirtira applikazzjoni ghal-zvilupp minhabba l-PC application, u sussegwentement wara l-hrug tal-permess a bazi tal-PC application ma setghetx tintavola u ssegwi applikazzjoni ghall-hrug ta' permess skond il-pjanti annessi mal-iskrittura tal-appalt u dan stante li s-socjeta intimata irrifjutat li taghmel tali applikazzjoni stante li qed tesigi tibdiliet ulterjuri fil-pjanti u konsegwentement fl-appalt, li huma differenti minn dawn il-pjanti hekk maqbula fl-istadju tal-konvenju u l-iskrittura t'appalt, u konsegwentement s-socjeta rikorrenti ma setghetx u ma tistax tkompli bix-xogholijiet skond l-imsemmi appalt anke ghaliex l-istess socjeta rikorrenti kienet kostretta tieqaf u sahansitra giet imwaqqfa milli

tkompli tezegwixxi x-xogholijiet mis-socjeta intimata, u dan minghajr ebda raguni valida. Nonostante dan is-socjeta rikorrenti disposta li tkompli bix-xogholijiet jekk tigi mhollija taghmel dan, u dan ai termini tal-iskrittura tal-appalt surreferita;

9. Illi filwaqt li t-terminu tal-appalt ghadu jiddekorri, t-trasferiment tal-proprjeta fuq indikata kellu jsir sal-hmistax (15) ta' Dicembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) u dan ai termini tal-istess konvenju, u konsegwentement billi s-socjeta intimata, ma resqitx ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment skont it-termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju, is-socjeta rikorrenti ipprezentat ittra ufficjali fis-sittax (16) ta' Dicembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) (Dok. EB 5) fil-konfront tas-socjeta intimata, f'liema ittra ufficjali s-socjeta rikorrenti interpellat lis-socjeta intimata sabiex tersaq u taddivjeni ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment favur tas-socjeta rikorrenti ai termini u l-kundizzjonijiet indikati fil-konvenju u dan ai termini tal-ligi;

10.Illi s-socjeta intimata nonostante debitament interpellata sabiex tersaq, taddivjeni u tiffirma l-att finali ta' bejgh u trasferiment tal-proprjeta fuq indikata, baqghet inadempjenti u qed tirrifjuta li tersaq ghall-att finali ta' bejgh u trasferiment tal-proprjeta ai termini tal-ligi;

11.Illi din is-sitwazzjoni irrekat danni ingenti lis-socjeta rikorrenti, ghadha tirreka danni u ser tkompli tirreka danni ingenti lis-socjeta rikorrenti, kif ser jigi ppruvat waqt is-smigh u t-trattazzjoni tal-kawza li giet intavolata kontestwalment ma dan il-mandat;

12.Illi in vista tan-natura ta' din il-vertenza, hu impellenti u necessarju li l-proprjeta deskritta fil-mandat odjern tigi mizmuma u iffrizata fl-istat fattwali u guridiku ezistenti llum u ghaldaqstant huwa impellenti li r-res tal-konvenju jigi ppreservat fl-istat ezistenti llum u dan peress li:

(i) jekk s-socjeta intimata tizviluppa, tiddemolixxi, u/jew taghmel kwalunkwe xoghol ta` bini jew zvilupp bi kwalsiasi mod fit-tali

proprjeta, jew tittrasferixxi, tipoteka jew taghti xi jeddijiet fuq l-istess, dan ser jilledi id-drittijiet tas-socjeta rikorrenti u ser ikun effettivament igib fix-xejn it-talbiet gudizzjarji mressqa mis-socjeta rikorrenti; u

(ii) fir-rigward tat-talba ghad-danni, fost id-danni mitluba, ser ikun hemm il-htiega li x-xoghol imwettaq sal-lum jigi preservat sabiex ikun jista jigi stmat u ikkalkolat minn periti mahtura mill-Onorabbli Qorti; u

(iii) f'kaz li s-socjeta intimata tbiegh, taljena jew titrasferixxi jew b'xi mod iehor tiddisponi jew taghti xi jedd inter vivos jew kawza mortis ikun ta liema natura inkluz kirjiet koncessjonijiet b'titolu oneruz jew gratwitu jew tipoteka u/jew tghabbi il-propjeta b'pizijiet, is-socjeta rikorrenti ma hux ser ikollha minfejn tirkupra kwalunkwe danni li jigu kanonizzati min din l-Onorabbli Qorti.

13. Illi ghalhekk il-pregudizzju li ssoffri s-socjeta rikorrenti f'kaz li dan il-mandat ma jintlaqax huwa wiehed irrimedjabbli.

14. Illi ghalhekk fid-dawl tal-fatti kif fuq esposti, ikun ghaqli u anke gust li dan il-mandat jintlaqa' provvizorjament u, eventwalment, li jigi definittivament akkolt sabiex l-istat fattwali u guridiku tal-proprjeta imsemmija jigi prezervat sakemm jigu decizi definittivament l-proceduri gudizzjarji li qed jigu intavolti kontestwalment mis-socjeta rikorrenti (Kopja tar-rikors guramentat anness u mmarkat Dok. EB 6);

15. Illi minhabba n-natura tal-vertenza odjerna huwa necessarju illi dina l-Onorabbli Qorti tilqa' l-odjerna talba provvizorjament ai termini tal-Art. 875(2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u dana sakemm l-istess talba tigi deciza definittivament.

Ghaldaqstant is-socjeta rikorrenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tinibixxi lis-socjeta intimata milli tiddemolixxi, tiżviluppa, tedifika, tibni, u/jew taghmel kwalunkwe xoghol ta` bini jew zvilupp bi kwalsiasi mod, fuq il-proprjeta deskritta, ossia i) l-porzjoni

diviza ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-ghalqa imsejha 'Tal-Gbejniet', fil-kontrada ta' Misrah il-Barrieri, fil-limiti ta' Santa Venera, tal-kejl ta' cirka erba' mija u tmienja u disghin metri kwadri (498m.k.) murija delineata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta markata bhala Dokument 'A' annessa ma' kuntratt ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia tad-dsatax ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u tnejn u disghin (19.06.1992), u kif identifikata fuq site-plan li tifforma parti mill-istess pjanta, konfinanti min Nofsinhar ma' Misrah il-Barrieri, mil-Lvant ma' Triq il-Harrub, u mill-Punent ma' beni ta' certu Anastasi, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, bil-kejl ta' erbgha u hamsin (54) pied ekwivalenti ghal sittax punt erbgha sitta metri (16.46m) fuq Triq il-Harrub, u b'wisgha ta' tnax (12) -il qasba ekwivalenti ghal hamsa u ghoxrin punt tnejn metri (25.2m) fuq Misrah il-Barrieri u kwalunkwe zvilupp li hemm fuqha; u ii) tal-porzjoni diviza ta' art fabbrikabbli formanti parti mill-ghalqa imsejha 'Tal-Gbejniet', fil-kontrada ta' Misrah il-Barrieri, fil-limiti ta' Santa Venera, indikata fuq il-pjanta li tinsab annessa ma kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tal-ghoxrin ta' April tas-sena elf disa' mija u disghin (20.04.1990) fejn tinsab markata bhala plots numri dsatax (19), ghoxrin (20), u wiehed u ghoxrin (21), tal-kejl ta' cirka erba' mitt metru kwadri (400m.k.), konfinanti mil-Lvant ma Triq il-Harrub, mit-Tramuntana ma Triq Cikku Portanier gja triq gdida progetta bla isem, mill-Punent u min Nofsinhar ma beni tal-kumpanija kummercjali Access Limited jew irjieh verjuri, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha u kwalunkwe zvilupp fuq l-imsemmija porzjon; u kif ukoll milli tittenta tipoteka, tbiegh, tnehhi, tittrasferixxi jew bi kwalunkwe mod iehor tiddisponi u/jew taghti xi jedd *inter vivos* u/jew *causa mortis*, ikunu ta' liema natura ikun, inkluz kirjiet jew koncessjonijiet b'titolu oneruz jew gratwitu, pendenti l-ezitu tal-proceduri gudizzjarji li gew intavolati kontestwalment u dan sabiex ma jigux b'xi mod pregudikati irremedjabbilment id-drittijiet u r-rimedji eventwali tas-socjeta rikorrenti.

Rat ir-**risposta ta' Access Limited** ippreżentata fl-14 ta' Frar, 2020 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi permezz tal-mandat odjern ir-rikorrenti qieghed jitlob li l-esponenti tigi inibita milli, fir-rigward tal-proprjeta` hemmhekk elenkata «(t)*iddemolixxi, tizviluppa, tibni u/jew taghmel kwalunkwe xoghol ta' bini jew zvilupp bi kwalsiasi mod fuq il-proprjeta` taht deskritta, u kif ukoll milli tittenta tipoteka, tbiegh, tnehhi u/jew tittrasferixxi jew bi kwalunkwe mod iehor tiddisponi u/jew taghti xi jedd intervivos u/jew causa mortis, ikunu ta' liema natura ikun, inkluz kirjiet jew koncessjonijiet b'titolu oneruz jew* gratuwitu ».

2. Illi fir-rigward tal-kundizzjonijiet legalment mehtiega ghall-hrug ta' tali mandat jinsab deciz is-segwenti :

> "*Illi bil-ligi, jehtieg li r-rikorrent juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' Mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi l-mandat* ***<u>huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent</u>****. It-tieni haga hi li r-rikorrent jidher li* ***<u>ghandu, mad-daqqa t'ghajn (prima facie) dawk il-jeddijiet.</u>***
> *Minn kliem il-ligi nfisha, iz-zewg elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' mandat bhal* dak. *Siewi wkoll li wiehed izomm quddiem ghajnejh li l-procedura li hija mahsuba biex titqies talba bhal din hija wahda sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar l-istess jedd*" (**Charles Mugliette v. Saviour Bonnici** deciz minn dina l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta fl-atti tal-mandat numru 2086/97 fil-25 ta' Jannar, 2005 – enfazi mizjuda).

3. Illi hekk ukoll jinsab deciz li min jitlob il-hrug tal-mandat:

> « *irid jipprova illi l-mandat hu necessarju b'tali mod li* ***<u>n-nuqqas ta' hrug tieghu ser isarraf f'dannu irrimedjabbli ghar-rikorrenti. Din in-necessita` li fi kliem il-Qorti tfisser li minghajr il-hrug tal-mandat</u>***

il-jedd li jista' jkollu ir-rikorrenti jista' jitnehha darba ghal dejjem b'mod irrimedjabbli ma jirrizultax f'dan ir-rikors." (**PF Steel Ltd vs Tal-Herba Construction Ltd** deciz ukoll minn dina l-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta fl-atti tal-mandat numru 794/2011 fil-24 ta' Gunju, 2011 – enfazi mizjuda).

4. Illi ghaldaqstant huwa car li jinkombi fuq ir-rikorrenti f'dawn il-proceduri l-oneru illi jipprova zewg elementi kumulattivi u cioe` li ghandu jedd *prima facie* li jiggustifika l-hrug ta' tali mandat u li l-hrug ta' tali mandat huwa necessarju ghaliex, fin-nuqqas ta' tali hrug, huwa ser isofri dannu irrimedjabbli.

5. Illi l-esponenti huwa tal-umli fehma li tali kundizzjonijiet m'humiex ravvizabbli fil-procedura odjerna, dana ghas-segwenti ragunijiet, u li dana ghandu jwassal minnufih ghac-cahda tal-mandat odjern.

6. Illi fl-ewwel lok jigi nutat illi s-socjeta` rikorrenti qed tistrieh fuq drittijiet illi hija tippretendi li ghandha bis-sahha tal-konvenju datat 15 ta' Mejju, 2017 (anness mal-mandat bhala Dok. EB1 diga` anness mal-mandat) u ghall-iskrittura ta' appalt iffirmata kontestwalment ma' tali konvenju u kwndi wkoll datata 15 ta' Mejju. 2017 (annessa mal-mandat bhala Dok. Dok. EB3). Konsegwentement jinkombi fuq dina l-Onorabbli Qorti l-obbligu li tiddetermina jekk, avut rigward ghal tali skritturi u ghad-drittijiet u obbligi reciproci inkorsi mill-partijiet bis-sahha taghhom u in linea mal-istituti relattivi u rispettivi tal-weghda tal-bejgh u/jew l-appalt, is-socjeta` rikorrenti ghandhiex drittijiet li jirrizultaw *prima facie* u li jiggustifikaw il-hrug tal-mandat kif mitlub mir-rikorrenti *in toto* jew imqar *in parte* u jekk, fin-nuqqas tal-hrug ta' tali mandat is-socjeta` rikorrenti tigix li sofriet pregudizzju irrimedjabbi.

5. Illi jibda sabiex jinghad illi sakemm it-talba odjerna hija intiza li zzomm lill-esponenti milli "*tiddemolixxi, tizviluppa, tedifika, tibni u/jew taghmel kwalunkwe xoghol ta' bini jew zvilupp bi kwalsiasi mod fuq il-proprjeta`*" hemmhekk deskritta, l-esponenti tifhem illi tali talba

certament ma tirrizultax mill-obbligi assunti mill-konvenju sottoskritt mill-partijiet. Fil-fatt, minn qari attent tal-istess konvenju ma jirrizulta imkien li l-esponenti inkorrew xi obbligu li ma jizviluppawx il-proprjeta` taghhom. Anzi bil-kontra ta' dan jinsab hemmhekk espressament provdut li l-prezz globali hemmhekk indikat :

« *ser jithallas mill-kumpratur lill-kumpanija venditrici mhux bi flus izda billi l-kumpratur ipaccih ma' prezz ta' xoghol (li jinkludi l-materjal kollu adoperat fl-istess xoghol) ta' thaffir u tqattiegh ta' blat u thammil ta' materjal, kostruzzjoni ta' kumpless ta' bini* (…) *kif ukoll ix-xoghol ta' kompletazzjoni (finishes) fl-istess propjeta` tal-kumpanija venditrici u li l-kumpratur intrabat li jwettaq favur il-kumpanija venditrici skond ftehim separat ta' appalt iffirmat illum stess bejn l-istess partijiet.* » (klawsola 1 tal-konvenju surreferit)

Ghaldaqstant certament li d-dritt pretiz mis-socjeta` rikorrenti li twaqqaf lill-esponenti mill-izvilupp certament li ma tirrizultax mill-konvenju sottoskritt minnhom.

6. Illi kwindi jehtieg li jigi determinat jekk tali obbligu jistax jirrizulta mill-kuntratt t'appalt sottoskritt mill-partijiet. F'dan ir-rigward ir-rikorrenti tikkontendi li hija « *ma setghetx u ma tistax tkompli bix-xogholijiet skont l-imsemmi appalt anke ghaliex l-istess socjeta` rikorrenti kienet kostretta tieqaf u sahansitra* ***giet imwaqqfa milli tkompli tezegwixxi x-xogholijiet mis-socjeta` intimata, u dan minghajr ebda raguni valida*** » (para 8 tal-mandat – enfazi mizjuda). Madanakollu, fir-rigward tal-appalt huwa certament applikabbli ghall-kaz in ezami dak li jinsab espressament provdut taht l-art. 1640(1) tal-**Kodici Civili** (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) u cioe` li :

« **Min jagħti x-xogħol jista' jħoll, meta jrid, il-kuntratt,għalkemm ix-xogħol ikun diġà beda.** » (enfazi mizjuda)

Tali disposizzjoni legali fil-fatt giet regolarment interpretatata mill-Qrati Taghna, anke fil-kuntest ta' proceduri bhal dawk odjerni, fis-sens illi **hija l-prerogattiva assoluta ta' min jaghti x-xoghol li jittermina l-appalt, salv imbaghad ir-rimedji li jistghu ikunu talvolta spettanti lill-kuntrattur**, kif espressament provdut taht l-istess art. 1640. **Dan konsegwentement ifisser illi min jaghti x-xoghol bl-ebda mod ma jista' jigi inibit jew bi kwalunkwe mod iehor imwaqqaf milli jezercita d-dritt, prerogattiva u diskrezzjoni tieghu mhux biss fl-ghazla tal-kuntrattur imma wkoll fit-terminazzjoni o meno ta' tali appalt u dana ghaliex kieku kellu jinghad mod iehor kien ikun ifisser li kuntrattur jista' jgib fix-xejn dak li jinsab espressament provdut taht l-art. 1640(1) tal-Kodici Civili semplicement billi johrog mandat ta' inibizzjoni fil-konfront ta' min jaghtih ix-xoghol.** Hekk, fil-fatt jinsab kjarament deciz minn dina l-Onorabbli Qorti (kif diversament presjeduta) :

> "*Ikkonsidrat li l-principju generali addottat mill-legislatur taghna fil-materja tal-appalt hu dak enunzjat bl-artikolu 1640 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li jakkorrda lil min jaghti x-xoghol id-dritt li jholl il-kuntratt meta jrid, anke minghajr ma jaghti raguni purke' ihallas lill-appaltatur tali spejjez minnu inkorsi.(...) Jirrizulta li kellu hafna lmenti dwar l-operat tas-socjeta' intimata aparti l-iskadenza tat-terminu miftiehem, u m'ghandux jigi kostrett, li jidhol fi spejjez ohra ma' appaltatur li hu sfiducjat mieghu, salv dejjem il-jeddijiet tas-socjeta' intimata li tipprocedi skont il-Ligi biex tottjeni dak li jisthoqqilha.*" (**Beacon Light Limited v. CMK Investments** deciz minn dinal-Onorabbli Qorti kif diversament presjeduta fl-atti tal-mandat numru 722/2013 fid-19 ta' Gunju, 2013).

Fil-kaz surreferit, is-socjeta` rikorrenti (li tat ix-xoghol) kienet qed titlob il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex is-socjeta' intimata (il-kuntrattur) tigi inibita milli b'xi mod tissokta bl-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet ta' kostruzzjoni u kull xorta ta' xoghlijiet ohra gewwa s-sit mertu tal-appalt u

dina l-Onorabbli Qorti hemmhekk gustament ghazlet sabiex tilqa' l-hrug tal-mandat.

7. Illi l-esponenti ftit li xejn ghandu xi jzid ma dak citat hawn fuq salv li jissottometti li, *a contrario sensu* fil-kaz in ezami dina l-Onorabbli Qorti ghandha tichad il-hrug tal-mandat almenu sakemm dan jirrigwardja l-inibizzjoni milli jigi terminat l-appalt u jitqabbad haddiehor sabiex jaghmel ix-xogholijiet. **Ghaldaqstant, sakemm ir-rikorrenti qed jitlob li l-esponenti tigi inibita milli twettaq zvilupp iehor fuq il-proprjeta` taghha – anke tramite kuntratturi ohrajn – tali talba certament ma tistax tintlaqa' proprju ghaliex hemm nieqes il-kriterju ewlieni ghall-hrug ta' mandat ta' din ix-xorta u cioe` dritt *prima facie* spettanti lir-rikorrenti. Anzi, bil-kontra ta' dan huwa car li d-dritt *prima facie*, huwa – mhux dak tar-rikorrenti li jzomm lill-esponenti milli jaghmel xogholijiet fil-proprjeta` tieghu – imma, bil-kontra ta' dan, id-dritt tal-esponenti li jittermina l-appalt skont l-art. 1640(1) tal-Kodici Civili u l-konsegwenti dritt tieghu illi jqabbad lil haddiehor f'dan ir-rigward. Dana dejjem salv dawk ir-rimedji posti mil-ligi a favur tal-kuntrattur fic-cirkostanzi hemmhekk previsti liema rimedji bl-ebda gbid tal-immaginazzjoni ma jinkludu xi dritt li jwaqqaf lil min iqabbdu milli jittermina l-inkarigu u jqabbad lil haddiehor.**

8. Illi f'dan ir-rigward ukoll huwa car li l-mandat odjern lanqas ma jista' jirnexxi abbazi tal-kawzali li l-istess rikorrenti ghandu interess li "*l-istat fattwali u guridiku tal-proprjeta` imsemmija jigi prezervat sakemm jigu decizi definittivament l-proceduri gudizzjarji li qed jigu intavolati kontestwalment*" (para. 14 tal-mandat) u dana kemm ghaliex **tali azzjoni ma jidher li tinkludi ebda talba fir-rigward ta' tali appalt** imma, aktar minn hekk, proprju ghaliex effettivament ma tista' tinkludi l-ebda talba f'dan ir-rigward tenut kont dak li ser jinghad ukoll hawn taht.

9. Illi ai fini ta' kompletezza u minghajr ma wiehed jinoltra ruhu fil-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet jinghad li, skont kif fuq kollox ammess mill-istess rikorrenti, il-problemi li wasslu ghat-terminazzjoni

tal-appalt huma serjissimi tant illi l-izvilupp prezenti lanqas biss ma jinsab kopert minn permess ta' zvilupp u fil-fatt m'ghandu ebda siwi ghall-esponenti. Aktar minn hekk l-izvilupp li sehh s'issa wassal biex intilfu diversi ambjenti appartenenti lill-esponenti u wkoll li tigi misruqa parti mill-arja appartenenti lill-istess socjeta` esponenti u kwindi hija s-socjeta` esponenti li hija intitolata ghal kumpens minghand ir-rikorrenti (u mhux vici-versa). Ta' min jaghmel referenza ghall-kuntratt t'appalt Dok EB3 senjatament ghall-pjanta annessa mal-istess kuntratt referibilment ghal-livell -2 (Dok. P2). Din il-pjanta turi dan il-livell kif fil-fatt kellu jinbena skont l-istess appalt. Jekk wiehed iqabbel din il-pjanta mal-pjanta Dok A annessa ma' Dok EB8 (li huwa weghda ta' cessjoni ta' drittijiet li r-rikorrenti ffirma ma' terzi) jirrizulta car li l-pjanta annessa ma' din il-weghda ta' bejgh lanqas biss ma taqbel ma' dak pattwit mas-socjeta` esponenti permezz tal-appalt relattiv. Fi kliem semplici jezistu allura almenu zewg pjanti tal-istess livell -2 (wahda annessa mal-kuntratt tal-appalt u l-ohra annessa mal-weghda ta' cessjoni) li juru ambjenti u zvilupp differenti. Certament allura li ma tezisti ebda raguni ghall-estensjoni tal-appalt "*sakemm jigi ottjenut il-permess ghal zvilupp li jirrifletti zvilupp skont il-pjanti annessi ma-iskrittura tal-appalt*" (para. 7 tal-mandat) u dana ghaliex huwa car li dak li kellu jsir kien li **x-xoghol isir biss wara li jkunu ottjenuti tali permessi u mhux qabel il-hrug ta' tali permessi (bil-konsegwenza li l-izvilupp li sar s'issa ghandu jigi kkunsidrat wiehed ghal kollox illegali u minghajr ebda utilita` ghall-esponenti)**. Dan anke minhabba l-fatt li z-zewg livelli ta' basement mibninin s'issa mis-socjeta` rikorrenti m'ghandhom x'jaqsmu xejn la ma Dok. EB3 p2 u lanqas ma' Dok. EB8 Dok. A, dana kemm fir-rigward tad-dimenjonijiet tal-varji ambjenti u kif ukoll fir-rigward tal-gholi taghhom tenut kont li r-rikorrenti ghazel minn rajh li jutilizza planki minflok soqfa tal-konkos bil-konsegwenza li diga` beda jinkombi fuq l-arja tal-istess esponenti. Ai fini ta' kompletezza allura jinghad li hija altru milli gustifikata s-socjeta` esponenti fit-terminazzjoni taghha tal-appalt mertu ta' dan il-mandat.

10.

Illi, fit-tieni lok, jibqa' sabiex jigi determinat jekk ir-rikorrenti huwiex gustifikat almenu fir-rigward ta' dik il-parti tat-talba kontenuta fil-mandat u li tirreferi ghall-inibizzjoni tal-esponenti "*milli tittenta tipoteka, tbiegh, tnehhi, u/jew tittrasferixxi jew bi kwalunkwe mod iehor tiddisponi u/jew taghti xi jedd inter vivos u/jew causa mortis, ikunu ta' liema natura jkunu, inkluz kirjiet jew koncessjonijiet b'titolu oneruz jew gratuwitu* » fir-rigward tal-istess proprjeta` mertu tal-istess mandat. Hawn ukoll ir-rikorrenti jrid jipprova li ghandu dritt *prima facie* li jwaqqaf lill-esponenti milli taghmel dan u wkoll li, fin-nuqqas tal-hrug tal-mandat ser isofri pregudizzju irrimedjabbli.

11. Illi f'dan ir-rigward hija l-istess socjeta` rikorrenti li tikkontendi li l-unika raguni ghall-hrug ta' tali mandat hija sabiex « *tigi mizmuma u iffrizata fl-istat fattwali u guridiku ezistenti llum* » ghaliex, fin-nuqqas, « *igib fix-xejn it-talbiet gudizzjarji imressqa mis-socjeta` rikorrenti* » (para 12 tal-mandat). Is-socjeta` rikorrenti taghmel enfazi partikulari fuq it-talba ghal danni u tikkontendi li « *hemm il-htiega li x-xoghol imwettaq sal-lum jigi preservat sabiex ikun jista' jigi stmat u ikkalkolat minn periti mahtura mill-Onorabbli Qorti* » u dana ghaliex, fin-nuqqas, « ***is-socjeta` rikorrenti ma hux ser ikollha minfejn tirkupra kwalunkwe danni li jigu kanonizzati minn din l-Onorabbli Qorti*** » (para. 12 tal-mandat – enfazi mizjuda). Hawnhekk, fl-umli fehma tal-esponenti, is-socjeta` rikorrenti tikxef kemm huwa tassew fallaci l-argument taghha ghall-hrug tal-mandat anke fejn jirrigwardja z-zamma fis-sehh tal-konvenju. F'dan ir-rigward hija l-istess socjeta` rikorrenti li **tanticipa li r-rimedju ewlieni taghha huwa dak tal-likwidazzjoni tad-danni jekk ikun il-kaz**. In linea ma' dak deciz minn dina l-istess Onorabbli Qorti, f'tali rigward ukoll m'hemm ebda bazi sabiex jintlaqa' l-mandat u dana ghaliex :

> « ***ħsara jew preġudizzju ma titqiesx bħala irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju ċioè telf ta' qliegħ jew flus.*** *Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet* ***Francis Barbara et vs.***

***Carmelo Barbara et** deċiża fit-13 ta' Mejju, 2014, per Onor. Imħallef J.R. Micallef:*

*"**<u>Tqis illi huwa wkoll miżmum li il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma jingħatax fejn il-pretensjoni ta' min jitolbu tkun waħda li tirreferi għall-kumpens kwantifikabbli u ħlas ta' danni</u>** meta dan jista' jitħares b'rimedju proċedurali kawtelatorju ieħor skont il-liġi"* (.fil-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 1710/16 LM fl-ismijiet "**Mary Grace D'Amato vs Raymond Micallef et**" deċiż fis-16 ta' Diċembru 2016 – enfazi mizjuda)

12. Dan jinghad dejjem minghajr pregudizzju ghall-argument tal-esponenti li, effettivament, m'hemm ebda danni x'jigu likwidati favur ir-rikorrenti imma *se mai* hija s-socjeta` esponenti li ghandha danni x'tirkupra minghand ir-rikorrenti, jinghad ukoll li l-istess kuntratt t'appalt sottoskritt bejniethom jipprovdi ghall-obbligu tal-kuntrattur « *li jwettaq ix-xoghol kollu skont is-sengha, l-arti u b'materjal tajjeb li jaghzel il-kuntrattur* » u wkoll li l-bini mertu ta-istess appalt «*jigu mibnija skond il-qisien u l-ispecifications indikati fil-pjanti relattivi li ser jigu sottomessi quddiem il-Planning Authority* (…) ». Minn dan kollu s-socjeta` rikorrenti fil-fatt m'ghamlet xejn.

13. Illi, fil-fatt huwa risaput ukoll l-weghda tal-bejgh hija wieghda *ad personam* li ma taghti ebda drittijiet reali lill-akkwirent prospettiv fuq il-proprjeta` (kif deciz fost ohrajn mill-Qorti Kostitutzjonali fil-kawza **Balzan v. Prim'Ministru et.** fil-15 ta' Jannar, 1991). Dan necessarjament iffisser li hawn ukoll id-dritt *prima facie* tar-rikorrenti bhala akkwirenti prospettiva tal-proprjeta` mertu ta' dan il-mandat huwa l-enfurzar tal-konvenju u, fin-nuqqas, ghad-danni skont l-art. 1357(1) tal-**Kodici Civili**. Madanakollu fil-kaz in ezami jirrizulta car li **<u>s-socjeta` rikorrenti qed tipprova twaqqaf lill-esponenti milli tbiegh mhux biss dawk l-ambjenti mill-progett li jinsabu kostruwiti illegalment u minghajr permessi tal-awtoritajiet kompetenti u li huma koperti mill-konvenju imma sahansitra s-sit kollu li fih qed isir il-progett – inkluzi allura dawk l-ambjenti li m'humiex koperti mill-konvenju u li m'ghandhom</u>**

l-ebda tip ta' zvilupp u li, fi kwalunkwe kaz, huma u ser jibqghu proprjeta` tal-esponenti. Ghalhekk certament illi, almenu sakemm jirrigwardja dik il-parti mill-progett li ma jinsabx milqut mill-konvenju, is-socjeta` rikorrenti m'ghandha ebda dritt *prima facie* li twaqqaf il-bejgh eventwali lil terzi.

14. Illi aktar minn hekk, skont l-istess konvenju, il-prezz hemmhekk pattwit ghandu jigi pacut max-xogholijiet hekk ezegwiti. Kif diga` gie sottomess aktar 'il fuq l-esponenti ghandha d-dritt li tittermina tali appalt f'kull kaz u f'kull waqt tant illi l-Qrati Taghna gustament innutaw li min jaghti x-xoghol m'ghandu qatt jigi kostrett illi jkompli jutilizza s-servizzi ta' kuntrattur li jkun tilef il-fiducja fih. Jinghad li, fuq kollox, **jinsab ammess mill-istess socjeta` rikorrenti permezz tal-istess mandat taghha li l-proprjeta` s'issa zviluppata ma tinsabx koperta bill-permessi mehtiega. Huwa kwindi car li, bi htija tal-istess socjeta` rikorrenti, m'hux biss l-esponenti m'hijiex f'posizzjoni li tittrasferixxi ebda proprjeta` "mibnija skont il-ligi, skont permessi tal-bini validi, skont is-sengha u l-arti, u b'materjal tajjeb" (kif kontemplat mill-klawsola 4 fl-istess konvenju) imma wkoll li l-istess konvenju ghandu jigi kkunsidrat *ipso jure* terminat ukoll minhabba din ir-raguni. L-esponenti taqbel illi sar suggeriment sabiex il-Perita tithallas tapplika ghal emendi fil-pjanti sabiex, kif jinghad fil-para.7 tal-mandat « jigi ottjenut il-permess ghal zvilupp li jirrifletti zvilupp skont il-pjanti annessi mal-iskrittura tal-appalt » imma dan ma jistax isehh proprju ghaliex l-izvilupp li sar s'issa mir-rikorrenti fuq il-basement garages huwa totalment different minn dak li jinsab maqbul proprju permezz tal-appalt (senjatament Dok. EB3 Dok P2).** Ghaldaqstant kwalunkwe applikazzjoni f'dan is-sens ukoll ma jkollha ebda utilita` u dana ghaliex b'hekk ma jkunx gie bl-ebda mod sancit l-izvilupp illegali kif prezentement jinsab fuq il-post.

15. Illi finalment l-esponenti tikkontendi li, kif jinsab regolarment deciz il-mandat t'inibizzjoni huwa procedura eccezzjonali ("**Grech proprio et nomine vs Manfre**" – A.C. – 14 ta' Lulju 1988 – Vol. LXXII.ii.290), u

kwindi ma tistax tigi utilizzata fejn jezistu rimedji ohrajn ordinarji ghal min jahseb li ghandu ragun u jippersisti bl-azzjoni legali tieghu, bhalma qed taghmel is-socjeta` rikorrenti f'dawn il-proceduri. Fil-fatt, fil-kaz in ezami, fejn is-socjeta` rikorrenti qed tipprova zzomm il-progett sabiex tkun tista fi proceduri eventwali tqabbad periti li jirrelataw dwar l-istess, jinghad – dejjem interament minghajr ebda pregudizzju ghal dak kollu surreferit – li s-socjeta` rikorrenti setghet dejjem tqabbad perit tal-fiducja taghha sabiex jirrelata dwar l-istat tal-proprjeta` kif kostruwit (hazin u minghajr permessi minnha). Hekk ukoll il-Perita Analisa Zammit, inkarigata mill-istess socjeta` rikorrenti f'dan ir-rigward tista' facilment tixhed dwar ix-xogholijiet li saru, tiddeksirivi dettaljatament l-istess u twiegeb ukoll ghal mod illi bih tmexxa x-xoghol. Certament allura li m'hemm ebda necessita` impellenti li l-proprjeta` mertu tal-mandat ma tintmessx jew ma tinbieghx, wisq anqas pregudizzju irrimedjabbli li ssofri s-socjeta` rikorrenti jekk il-mandat jigi michud u dana ghaliex jezistu proprju dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli ghaliha.

16. Illi bil-kontra ta' dan jirrizulta car li hija biss b'pika ingustifikata li s-socjeta` rikorrenti, minflok accettat li x-xoghol taghha sar kollu hazin oltre li minghajr permess, procediet bil-mandat odjern sabiex twaqqaf lill-esponenti mill-prosegwiment tal-progett ta' zvilupp taghha. Jinsab fil-fatt deciz li :

> "*Ir-rabta ta' Mandat ta' Inibizzjoni m'għandhiex tintuża bħala arma ta' tħeddid jew ġegħiel (arm twisting) lill-parti intimata li, jew tagħmel dak li tixtieq il-parti rikorrenti jew ma tagħmel xejn. B'dan il-mod, il-mandat ma jibqgħax għodda li tħares il-jedd prima facie tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li żżomm lil 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.*" (**Avukat Dr John Gauci vs. Direttur tal-Kuntratti**, Prim Awla, 18 ta' Lulju, 2008).

17. Illi tenut kont ta' dak kollu surreferit is-socjeta` rikorrenti u r-rapprezentanti taghha qajla jistghu jigu kkunsidrati persuni affidabbli li

jistghu iwiegbu ghall-agir taghhom inkluz il-hrug tal-mandat odjern (u l-bzonn li eventwalment ihallsu il-prezz shih tal-progett oltre d-danni jekk itrid tassew tenforza l-konvenju). Tenut kont tal-mod mill-aktar frivolu u vessatorju li bih qed jintalab il-hrug ta' dan il-mandat fil-konfront tal-esponenti, interament minghajr pregudizzju ghal dak kollu surreferit, is-socjeta` esponenti titlob li f'kaz li jidhrilha li jkun opportun li tali mandat jigi kkonfermat b'mod definittiv, **timponi a tenur tal-art. 838A tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) fi żmien stabbilit mill-qorti, garanzija xierqa għall-ħlas tal-penali li tista' tiġi mposta u ta' danni u imgħax, u, fin-nuqqas, li tneħħi l-att kawtelatorju.** F'tali rigward dina l-Onorabbli Qorti ghandha tiehu in debita kunsiderazzjoni il-prezz patwit ghan-negozju li kellu jigi konkluz bejn il-partijiet ossija dak ta' zewg miljuni, mitejn u hmistax –il elf euro (€2,215,000) oltre danni li gew kkawzati lill-esponenti.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob li, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet u/jew ordinijiet kollha necessarji u/jew opportuni, dina l-Onorabbli Qorti tichad it-talba tas-socjeta` rikorrenti ghall-hrug tal-mandat odjern bis-shih u, f'kaz li jidhrilha xort'ohra u kwindi li l-mandat ghandu jigi akkolt *in toto* jew in *parte*, tordna l-hlas ta' garanzija idoneja a tenur tal-art. 838A tal-**Kodici t'Organizzazzjoni u Procedura Civili** (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra l-istess socjeta` rikorrenti.

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet fl-udjenza tat-18 ta' Frar 2020;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Rat illi r-rikors tħalla għall-provvediment kamerali.

Ikkunsidrat

Konsiderazzjonijiet.

Fil-15 ta' Mejju 2017 is-soċjetà intimata obbligat u wegħdet li ser tbiegħ korp bini intier fi stat ta' ġebel u saqaf li jinsab f'Misraħ il-Barrieri ġewwa Santa Venera lis-soċjetà rikorrenti li obbligat u wegħdet li tixtri l'imsemmi bini. Fil-konvenju ġie maqbul li s-soċjetà rikorrenti kellha dritt titrasferixxi lil terzi persuni d-drittijiet tagħha u fil-fatt is-soċjetà rikorrenti diġà bdiet teżerċita dan id-dritt billi daħlet f'numri ta' konvenji u wegħdiet ta' ċessjoni ma' terzi.

Fl-istess jum il-partijiet resqu fuq skrittura li permezz tagħha ftehmu li l-prezz tal-imsemmija proprjetà kien ser jitħallas mis-soċjetà rikorrenti lis-soċjeta' intimata bi tpaċija ma' prezz ta' xogħol t'appalt, liema xogħol kien jinkludi skavar, tqatiegħ ta' blat u kostruzzjoni ta' żewġ porzjonijiet diviżi ta' art f'Santa Venera fil-valur ta' żewġ miljuni, mitejn u ħmistax-il elf ewro. Mal-ftehim t'appalt ġew annessi l-pjanti, però kien għadd jeħtieġ li s-soċjetà intimata tottjeni l-permessi relattivi mill-awtoritajiet kompetenti sabiex isir l-iżvilupp. Jidher li s-soċjetà rikorrenti għamlet xi xogħol fl-imsemmija sit iżda x-xogħol ma setgħax jitkompla għaliex kien jeħtieġ il-permessi imsemmija.

Is-soċjetà rikorrenti tilmenta li s-soċjetà intimata irrifjutat li tagħmel applikazzjoni għall-ħruġ ta' permess skont il-pjanti annessi mal-ftehim stante li kienet qiegħda teżiġi tibdiliet ulterjuri fil-pjanti u konsegwentement fl-appalt u li għalhekk huma differenti mill-pjanti maqbula. Minħabba dan is-soċjetà rikorrenti issostni li kienet kostretta tieqaf u "sahansitra ġiet imwaqqfa milli tkompli teżegwixxi x-xogholijiet mis-socjeta intimata, u dan minghajr ebda raguni valida."[1]

Ilment ieħor tas-soċjetà rikorrenti hija li t-trasferiment tal-proprjetà in kwistjoni kellha ssir sal-15 ta' Diċembru 2019 iżda s-soċjetà intimata ma resqitx għall-att finali ta bejgħ u trasferiment. Kien għalhekk li s-soċjetà rikorrenti s-sollecitat lis-soċjetà intimata permezz ta' ittra uffiċċjali datata 16 ta' Diċembru 2019 sabiex tersaq għall-att finali ta' bejgħ. Min-naħa tagħha s-soċjetà Access Ltd baqgħet

[1] Premessa 8; paġna 8 tal-proċess.

inadempjenti u qiegħda tirrifjuta li tersaq għall-att finali. In vista ta' din il-vertenza, is-soċjetà rikorrenti intavolat dan ir-rikors sabiex iżomm lis-soċjetà intimata billi titrasferixxi taħt kwalunkwe titolu l-proprjetà in kwistjoni kif ukoll sabiex tiġi inibita milli tiddemolixxi kwalunkwe xogħol ta' bini li hemm fuq l-istess proprjetà.

Is-soċjetà intimata tirribadixxi billi tgħid li s-soċjetà rikorrenti bil-konvenju ma kisbitx jedd *prima facie* li twaqqafha milli tiżviluppa l-proprjetà tagħha. Fir-rigward tal-appalt tagħmel referenza għall-Artikolu 1640 (1) tal-Kapitolu 16 liema artikolu jipprovdi li min jagħti x-xogħol għandu l-prerogattiva li jittermina l-appalt u għalhekk is-soċjetà rikorrenti ma tistax tinibixxi lis-soċjetà intimatamilli twettaq żvilupp ieħor fuq il-proprjetà tagħha. Is-soċjetà intimata tispjega li x-xogħol tal-appalt twaqqaf għal raġunijiet serjissimi tant illi l-iżvilupp preżenti m'huwiex kopert minn permess ta' żvilupp. Tgħid ukoll li x-xogħol kellu jsir wara li jinħareġ il-permess.

Fir-rigward tat-talba sabiex is-soċjeta' intimata tiġi inibita milli titrasferixxi l-proprjeta' lil terzi, is-soċjetà intimata tissottometti li s-soċjetà rikorrenti qiegħda tressaq tali talba sabiex tikkawtela l-pretensjoni tagħha għad-danni, u allura ma hux preġudizzju irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju. Dan l-argument tagħmlu mingħajr preġudizzju għall-argument li m'hemmx danni x'jiġi likwidat.

Is-soċjetà intimata tissottometti li s-soċjetà rikorrenti qiegħda tipprova twaqqafha milli tbiegħ mhux biss il-proprjetà li hija illegalment mibnija u mingħajr permess imma ukoll dik il-proprjetà li m'hijiex koperta bil-konvenju u li m'għandhom l-ebda tip ta' żvilupp. In oltre teċċepixxi ukoll li l-proprjetà s'issa żviluppata ma tinstabx koperta bil-permessi meħtieġa u għalhekk dik l-istess proprjetà ma tistax tinbiegħ.

Is-soċjetà intimata tikkonkludi r-risposta tagħha billi qalet li jekk il-mandat jintlaqa, il-Qorti għandha tistabbilixxi garanzija xierqa għall-ħlas tal-penali li jista' jiġi impost u ta' danni u imgħaxijiet ai termini tal-Artikolu 838A tal-Kapitolu 12.

Ikkunsidrat

Il-mandat mitlub mis-soċjetà rikorrenti huwa wieħed ġenerali maħsub taħt l-**Artikolu 873 tal-Kapitolu 12** u mhux taħt l-Artikolu 874. Huwa ben saput li l-mandat ta' inibizzjoni taħt l-artikolu li fuqu huwa imsejjes ir-rikors in diżamina għandu l-iskop li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat[2] u mhux sabiex jikkawtela xi kreditu minnu pretiż.

Is-soċjetà rikorrenti jeħtiġilha tissodisfa żewġ elementi sabiex jistħoqqilha tikseb il-ħruġ tal-mandat: (a) trid turi li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu jeddijiet li tippretendi li għandha, u (b) tkun tidher li għandha, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*), dawk il-jeddijiet.[3]

Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant. Ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawża **Sonia Grech pro et noe vs. Stephanie Manfrè** li *'huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant. Jew il-jeddijiet jidhru prima facie, ma' l-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat.'*

Bl-użu tal-kelma 'u' fit-tieni sub-artikolu tal-Artikolu 873, il-leġislatur ried li ż-żewġ elementi ikunu kumulattivi u mhux alternattivi. B'dan ifisser għalhekk illi jekk wieħed minn dawn iż-żewġ elementi jkun nieqes, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni. Tajjeb jingħad ukoll li l-proċedura tal-mandat huwa wieħed sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smiegħ tal-kawża dwar l-istess jedd, huwa għalhekk li r-rikorrenti trid turi mad-daqqa t'għajn li hija għandha jedd.

[2] Artikolu 873 (1) tal-Kapitolu 12.
[3] Artikolu 873 (2) tal-Kapitolu 12.

Illi jeħtieġ ukoll li flimkien maż-żewġ elementi surreferiti, tikkonsidra l-element tal-preġudizzju. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollha dik il-parti jista' jintilef darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli.[4] B'irrimedjabbli wieħed għandu jfisser li *'bl-għamil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat'.* Il-preġudizzju li l-parti rikorrenti tkun trid twaqqaf irid ikun wieħed li ma jkunx hemm rimedju ieħor għalih jekk mhux bil-ħruġ tal-Mandat, tant li jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħrug tal-Mandat. Huwa għalhekk li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali.[5]

Ikkunsidrat

Din il-Qorti tqis li s-soċjetà rikorrenti uriet li għandha dritt *prima facie* li jeħtieġilha tissalvagwardja u dan sabiex tenforza l-jeddijiet li hija tippretendi li kisbet naxxenti mill-ftehim ta' appalt li hija għandha jew kellha mas-socjeta intimata. Prima facie jidher li s-soċjetà rikorrenti wettqet diversi xogħlijiet fuq porzjon art proprjetaż tas-soċjeta' rikorrenti. Fil-każ odjern, il-kuntratt ta' appalt huwa interkonness mal-wegħda tal-bejgħ u xiri fejn il-ħlas tal-proprjetà li kienet ser takkwista s-soċjetà rikorrenti kienu ser jitħallsu b'xogħolijiet t'appalt mis-soċjetà rikorrenti lis-soċjetà konvenuta. Filwaqt li hemm qbil bejn il-partijiet li s-soċjeta' intimata itterminat il-kuntratt ta' appalt; ma hemmx qbil dwar jekk ix-xogħlijiet li laħqet eżegwit is-soċjeta' rikorrenti għandux isir ħlas tagħhom. Huwa evidentissimu illi tali vertenza trid tiġi mistħarrħa u deċiża fil-kawża fuq il-mertu. Ma hux il-kompitu tal-Qorti li fi proċeduri għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni li tiddeċiedi min mill-partijiet għandu raġun fir-rigward.

[4] **Muriel Thake vs. Lars Olav Valdemar Grill et** (Mand. Inib. Nru 1712/2017) degretat fis-27 ta' Diċembru 2017.

[5] **Charles Mugliett vs. Saviour Bonnici** (Rik Nru 2086/1997) degretat fil-25 ta' Jannar 2005; **Angelo Xuereb vs. Marin Hili** (Rik Nru 3135/94) degretat fit-22 ta' Settembru 1995.

Jidher prima facie illi s-soċjeta' rikorrenti għandha dritt tikkawtela l-pretensjoni tagħha għall-ħlas tax-xogħlijiet li laħqet għamlet fil-proprjeta' tas-soċjeta' intimata sakemm il-kuntratt ta' appalt ġie terminat. Sallum ma hemmx qbil bejn il-partijiet dwar il-konsistenza tax-xogħlijiet li laħqet għamlet is-soċjeta' rikorrenti. Għall-kuntrarju is-soċjeta' intimata tikkontendi illi addirittura s-soċjeta' rikorrenti ma jistħoqqiliex li titħallas tax-xogħolijiet li għamlet għaliex tikkontendi li dawn ma humiex koperti bil-permessi tal-iżvilupp u li m'għandhom l-ebda utilita' għaliha. Mhux eskluż li s-soċjeta' intimata jista' għandha raġun fir-rigward iżda tali pretensjoni trid tiġi ventilata u deċiża fil-kawża dwar il-mertu tal-vertenza u mhux f'dawn il-proċeduri sommarji u eċċezzjonali.

Ferm il-premess, il-Qorti hija tal-fehma li s-soċjetà rikorrenti għandha l-jedd li f'dan l-istadju titlob li żżomm lis-soċjetà intimata milli tiddistruġġi b'xi mod jew b'ieħor ix-xogħolijiet li hija għamlet jew altrimenti tagħmel kwalunkwe xogħol ta' bini jew żvilupp ieħor fil-binja in kwistjoni sakemm fil-kawża fil-mertu il-perit tekniku nominat mill-Qorti jagħmel il-konstatazzjonijiet tiegħu rilevanti.. Huwa evidenti għall-Qorti illi jekk, qabel ma jsir tali eżerċizzju minn perit ġudizzjarju tekniku, s-soċjeta' intimata tiddistruġġi dak li sar mis-soċjeta' rikorrenti jew tkompli permezz ta' terzi xogħlijiet fuq dawk magħmula mis-soċjeta' rikorrenti, id-dritt tas-soċjeta' rikorrenti li tressaq l-aħjar prova dwar il-pretensjoni tagħha fil-konfront tas-soċjeta' intimata jiġi ppreġudikat b'mod irrimedjabbli. Anke fl-eventwalita' li s-soċjeta' intimata titħalla titrasferixxi l-immobbli de quo lil terzi, tali riskju jikber.għaliex it-terz ma jkollu l-ebda rabta fir-rigward. Jekk f'dan l-istadju s-soċjeta' intimata titħalla libera li titrasferixxi l-binja lil terzi, hemm il-possibilità li x-xogħol magħmul mis-soċjetà rikorrenti jiġi distrutt bil-konsegwenza li ma jkunx jista' jiġi valutat ix-xogħol imwettaq mill-imsemmija soċjetà. Jekkk għandiex id-dritt li tiġi kumpensata għal tali xogħol hija kwistjoni oħra, li trid tiġi deċiża fil-kawża fil-mertu.

Il-Qorti għalhekk qed tikkonkludi illi jirriżulta sodisfaċentement li s-soċjetà rikorrenti għandha jedd *prima facie* x'tikkawtela u li jekk il-mandat mitlub ma jinħariġx tali jedd jiġip preġudikat b'mod irrimedjabbli.

Ikkonsidrat;

Is-soċjetà intimata talbet lill-Qorti tistabbilixxi garanzija xierqa għall-ħlas tal-penali li jista' jiġi impost u ta' danni u imgħaxijiet ai termini tal-Artikolu 838A tal-Kapitolu 12 jekk jiġi milqugħ il-mandat.

Mill-qari tal-Artikolu 838A huwa ċar li apparti li bħala prinċipju talba ssir f'rikors u mhux risposta, tali talba tista ssir biss wara li jkun intlaqa l-mandat: "*ssirilha talba b'rikors mill-persuna li kontriha jkun inħareġ att kawtelatorju*".

Din il-Qorti ma jeħtiġilha żżid xejn aktar dwar dan il-punt u ser tgħaddi sabiex tiċħad din it-talba.

Digriet

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tipprovdi dwar it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti billi tilqa' t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti Emanuel Baldacchino Co Ltd u tordna l-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni kif mitlub b'riżerva lis-soċjetà intimata Access Ltd li titlob reviżjoni wara li fil-kawża fil-mertu l-perit tekniku ikun għamel il-konstatazzjonijiet meħtieġa fuq is-siti in meritu relattivi għax-xogħlijiet li s-soċjeta' rikorrenti tallega li għamlet fuq l-immobbli tas-soċjeta' intimata.

Spejjeż jibqgħu riżervati għas-sentenza fil-kawża dwar il-mertu.

Mogħti kameralment illum 28 ta' Frar 2020..

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur