QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM 22 TA' JANNAR 2021.

Rik. Nru. 1636/2020 RGM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni
Numru 1636/2020 fl-ismijiet:

Gareth Lee Schembri u Yasmeen Pisani

Vs

Propert Group Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors imressaq fl-20 ta' Novembru 2020 li permezz tiegħu u għar-raġunijiet hemm mogħtija r-rikorrenti qed jitolbu li din il-Qorti toħroġ mandat ta' inibizzjoni kontra s-soċjeta' intimata sabiex tiġi miżmuma milli:

> Tiddisponi, tbiegh jew titrasferixxi l-fond appartament enumerat A1, li jinsab go zvilupp ta' appartamenti li jinsab kantuniera bejn Triq il-Gallina u Triq Birkirkara San Gwann kif ukoll lock-up

garage fl-istess zvilupp.kif deskritt fuq konvenju tat-8 ta' Jannar 2020.

Rat id-digriet tagħha tal-20 ta' Novembru 2020 li permezz tiegħu laqgħet provvizorjament it-talba, ordnat in-notifika lis-soċjeta' intimata bil-fakolta li tipprezenta risposta u appuntat ir-rikors għas-smiegħ għat-3 ta' Dicembru 2020.

Rat illi kien biss fis-6 ta' Jannar 2021 li s-soċjeta' intimata ġiet notifikata bil-mezz tal-affissjoni li min-naħa tagħha ppreżentat risposta fit-13 ta' Jannar 2021 fejn għar-ragunijiet hemm mogħtija qed topponi għar-rikors imsemmi.

Semgħat lill-Avukati tal-partijiet jitrattaw fl-udjenza tat-13 ta' Jannar 2021.

Rat li r-rikors tħalla għal digriet kamerali.

Ikkonsidrat;

Fatti Antecedenti r-Rikors.

Illi r-rikorrenti intavolaw ir-rikors in dizamina kontra s-soċjeta' intimata sabiex iżommuwha milli tbiegh jew titrasferixxi appartament u garaxx mertu ta' konvenju ta' bejniethom tat-8 ta' Jannar 2020 li permezz tieghu ir-rikorrenti intrabtu jixtru filwaqt li s-soċjeta' intimata intrabtet li tbiegħ l-appartament u garaxx fi blokk ta' appartamenti f'kantuniera bejn Triq il-Gallina u Triq Birkirkara, San Gwann. Dwar il-pretensjoni tagħhom ir-rikorrenti intavolaw rikors ġuramentat numru 984/2020 wara li kienu ppreżentaw ittra uffiċjali numru 3046/2020 fejn talbu lis-soċjeta' intimata taddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt iżda skond ir-rikorrenti naqset milli taddivjeni.

Is-soċjeta' intimata mill-banda l-oħra qed tilqa' għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni peress li qed issostni illi l-konvenju kien jagħlaq fl-1 ta' Ottubru 2020 u l-appartament u l-garaxx imsemmi kellhom ikunu lesti qabel dik id-data. Is-soċjeta' intimata tallega illi l-appartament u l-garaxx de quo ma kienux lesti sad-data imsemmija minħabba raġunijiet li ma kelliex kontroll fuqhom. Jissottomettu għalhekk illi una volta l-oġġett tal-konvenju ma setgħax jigi trasferit peress li ma kienx għadu ġie kostruwit allura r-rikorrenti ma kellhomx jedd jipproċedu bl-ittra uffiċjali fit-termini tal-Artikolu 1357 (2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Issostni wkoll is-soċjeta' intimata illi lanqas tista' tiġi promossa kawża biex teżegwixxi obbligazzjoni ta' bejgħ tal-oġġett li għadu ma jeżistix.

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-mandat interpost mir-rikorrent huwa wieħed ġenerali maħsub taħt l-**Artikolu 873 tal-Kapitolu 12**. L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.[1] B'dan għandu jinftiehem li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma tagħtix lok għal *specific performance*; Mandat ta' din ix-xorta ma jistax ħlief jirrigwarda obbligazzjoni *di non fare*[2].

Illi bil-liġi r-rikorrent irid jissodisfa żewġ elementi sabiex jistħoqqlhu jikseb il-ħruġ tal-mandat: (a) irid juri li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu jeddijiet li jippretendi li għandhu, u (b) ir-rikorrent ikun jidher li għandhu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*), dawk il-jeddijiet.[3]

Illi l-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

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

[2] Ara **Dr. Johann Craus vs. Il-Kummissjoni għas-Servizz Pubbliku** et (Mand. t'Inib. Nru 997/2018JRM) degretat fit-18 ta' Lulju 2018.

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

suġġettiva 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.'*

Illi 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 bħal dak. 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 jridu juru mad-daqqa t'għajn li għandhom pretensjoni li jistħoqqilha li tiġi kawtelata bil-mezz tal-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

Illi jeħtieġ wkoll li flimkien maż-żewġ elementi surreferiti, il-Qorti 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' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli.[4] B'irrimedjabbli wiehed ghandu 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

---

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

l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali.[5]

Ikkunsidrat

Illi mhux kontestat illi fit-8 ta' Jannar 2020 l-partijiet resqu fuq konvenju dwar appartament u garaxx ġewwa San Ġwann.[6] Klawsola numru erbgħa (4) tal-konvenju tistipula illi:

> "This promise of sale is being made and accepted by the Parties in consideration of the price of two hundred and twenty five thousand Euro (€225,000) for the above-described Property which the Purchasers declare to have visibly inspected as it is completed in shell form......"

Din il-klawsola tikkontrasta ma' dak sottomess mis-soċjeta intimata fir-risposta tagħha fis-sens illi fit-terminu tal-konvenju l-oġġett mertu tal-konvenju ma kienx jeżisti u li ghalhekk skond l-intimata ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda dritt jirrikorru għall-proċedura tal-ittra uffiċjali segwita bil-kawża għall-eżekuzzjoni tal-konvenju.

L-ebda spjegazzjoni ma ingħatat għal dik id-diskrepanza bejn klawsola 4 tal-konvenju u s-sottomissjoni tal-intimata dwar in-nuqqas ta' eżistenza tal-oġġett tal-konvenju.

Fuq il-konvenju r-rikorrenti ħallsu lis-soċjeta' intimata s-somma ta' €22,500 bħala depożitu akkont tal-prezz u mhux bħala kapparra. Jidher għalhekk illi l-ebda parti ma kienet libera li unilateralment tinħall mill-konvenju.

---

[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.

[6] Kopja f'paġna 5 tal-proċess.

Fil-fehma tal-Qorti ma tidhirx *prima facie* fondata s-sottomissjoni tal-intimata illi jekk l-oġġett tal-konvenju ma jezistix allura r-rikorrenti huma preklużi milli jipproċedu ġudizzjarment sabiex jenforzaw id-drittijiet tagħhom naxxenti mill-konvenju. Donnha l-intimata tqis illi filwaqt li r-rikorrenti kienu marbutin bil-konvenju hija mill-banda l-oħra setgħat tinħall minnu billi ma tonorax l-obbligu tagħha naxxenti mill-istess konvenju billi ma tibniex l-immobbli mertu tal-konvenju. Is-sottomissjoni tal-intimata ma tidhirx li hi *prima facie* fondata għaliex skond ir-raġunament tal-istess intimata kull ma kellha tagħmel sabiex tinħall unilateralment mill-konvenju kien illi ma tonorax l-obbligazzjonijiet minnha assunti fuq l-istess konvenju. Fil-fehma tal-Qorti tali sottomissjoni ma fiha l-ebda fondament legali.

Imkien fil-konvenju ma hemm stipulat illi jekk l-immobbli mertu tal-konvenju ma jiġiex kostruwit entro t-terminu tal-istess konvenju allura l-konvenju ma jibqax aktar enforzabbli. Għall-kuntrarju, l-konvenju jenfasizza illi s-somma li r-rikorrenti ħallsu lill-intimata kienet tirrappreżenta pagament akkont tal-prezz u mhux kapparra. Intqal illi '*il-ħlas akkont magħmul dak inhar li sar il-konvenju, m'huwiex sempliċi kappara li, fi kliem il-liġi, tagħti jedd lil kull parti li toħroġ mir-rabta tal-wegħda mogħtija lill-parti l-oħra*'[7].

Aktar rilevanti hija klawsola 4.d li tipprovdi illi "Both parties reserve the right to sue for specific performance." Din il-klawsola issaħħaħ it-teżi tar-rikorrenti illi għandhom id-dritt jipproċedu kontra l-intimata sabiex jeżiġu l-enforzar tal-konvenju. Naturalment jekk għandhomx raġun jew le r-rikorrenti f'tali pretensjoni ma hux ser jiġi trattat u deċiż f'il-proċedura odjerna iżda fil-kawża li hemm pendenti dwar il-mertu. Daqstant ieħor għandu jiġi emfasizzat illi l-akkoljiment tat-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni bl-ebda mod ma hu xi ġudizzju dwar il-fondatezza o meno tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti.

[7] **Lond Island Limited vs Gauci Holdings Limited** (Mandat Nru 853/2007) deċiż fil-25 ta' Ġunju 2007.

L-intimata issostni illi fin-nuqqas tal-kostruzzjoni tal-appartament u l-garaxx mertu tal-konvnju fit-terminu tal-konvenju, allura r-rikorrenti ma setgħu qatt jintavolaw l-ittra uffiċjali ai terini tal-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċicili. Fil-fehma tal-Qorti jekk il-proċedura ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili kenitx disponibbli għar-rikorrenti għandu jiġi deċiż fil-kawża fil-mertu u mhux waqt proċeduri għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

Jekk l-appartament u l-garaxx jitħallew jiġu trasferriti lil terzi, id-drittijiet pretiżi mir-rikorrenti ser jiġu ppreġudikati b'mod irrimedjabbli għax id-dritt għad-danni ma jistax jitqabbel mal-akkwist tal-immobbli miftiehm fil-konvenju. M'hemmx dubju li l-konvenju kien intiż għat-trasferiment tal-appartament u l-garaxx. Għalhekk sakemm l-att tal-konvenju ma jitħassarx (bir-rieda tal-partijiet jew b'xi deċiżjoni li tista' tingħata), il-pretensjoni tar-rikorrenti dwar l-istess ġid immobbiljarja mertu tal-konvenju jibqa' fis-seħħ u jimmerita' li jiġi kawtelat.

Illi għalhekk, minbarra l-element tal-jedd mad-daqqa t'għajn, ir-rikorrenti urew b'mod sodisfaċenti li hemm il-ħtieġa li l-Mandat jinħareġ in kawtela tal-imsemmi jedd.

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qed tiddeċiedi kif ġej:

1. Tilqa' t-talba u tordna l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-s-soċjeta' intimata fit-termini kif mitluba;

2. Tordna lir-rikorrenti sabiex fi żmien erbgħa u għoxrin siegħa (24) jippreżentaw abbozz tan-nota ta' l-insinwa li għandha tiġi notifikata lir-Reġistru Pubbliku flimkien mal-mandat ta' inibizzjoni.

3. Tordna li fi żmien erbgħa u għoxrin siegħa (24) l-mandat ta' inibizzjoni jiġi notifikat lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur ta' l-Artijiet a kariku tar-rikorrenti;

Bl-ispejjeż riżervati għall-ġudizzju finali fil-kawża fil-mertu.

Mogħti kameralment illum 22 ta' Jannar 2021

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef