PRIM’AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Mandat t’Inibizzjoni Nru **563/2022 (AD)**

CARMELO SIVE CHARLES TABONE (KI 324470M)

VS

KEVIN ABELA (KI 374979M)
U MARTU DAPHNE ABELA (KI 214579M)

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali wara talba għall-ħruġ ta’ mandat t’inibizzjoni permezz ta’ rikors ta’ Carmelo sive Charles Tabone datat tmienja u għoxrin (28) t’April 2022 u risposta ta’ Kevin u Daphne konjuġi Abela datata tmienja (8) ta’ Mejju 2022;

Preliminari

2. B'rikors preżentat nhar it-tmienja u għoxrin (28) t'April 2022, Carmelo sive Charles Tabone, sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu, talab lil din il-Qorti sabiex iżżomm lill-intimati milli jikkonċedu taħt kwalunkwe titolu reali jew personali jew b'kull mod ieħor jgħabbu bi kwalunkwe piż u/jew jittrasferixxu jew jikkonċedu taħt kwalunkwe titolu kwalsiasi dritt reali u/jew personali fuq il-proprjeta' konsistenti fl-appartament internament enumerat bin-numru wieħed (1) fit-tieni sular (1st Flor) tal-blokka 153 u 155 bl-isem 'Salvina Court', prevjament 'Jontes', fi Triq Kent, Fgura, flimkien mad-dritt ta' użu in perpetwu tal-partijiet komuni tal-istess blokka;

3. Il-Qorti, b'digriet mogħti nhar it-tmienja u għoxrin (28) t'April 2022 stess, wara li rat l-artikolu 875(2) tal-Kap 12, laqgħet it-talba provviżorjament u rriservat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri;

4. Permezz ta' rikors ulterjuri datat erbgħa (4) ta' Mejju 2022, Carmelo sive Charles Tabone spjega illi kien hemm possibilta' illi l-partijiet jersqu għal kuntratt finali dwar l-appartament suriferit, u għalhekk talab lil din il-Qorti sabiex, filwaqt illi żżomm ferm id-digriet tagħha tat-28 ta' April 2022 li permezz tiegħu l-mandat fl-ismijiet premessi ġie milqugħ provviżorjament, tirrevokah parzjalment in kwantu tawtorizza lill-intimati sabiex ibiegħu u jittrasferixxu appartament internament enumerat bin-numru wieħed (1) fit-tieni sular (1st Floor) tal-blokka 153 u 155 bl-isem 'Salvina Court', prevjament 'Jontes', fi Triq Kent, Fgura, flimkien mad-dritt ta' użu in perpetwu tal-partijiet komuni tal-istess blokka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, a favur tar-rikorrenti Carmelo sive Charles Tabone biss;

5. Permezz ta' risposta għar-rikors promotur preżentata nhar it-tmienja (8) ta' Mejju 2022, l-intimati eċċepew illi: (a) il-mandat huwa null, u għalhekk din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni tiegħu; u (b) il-mandat ma jissodisfax il-kriterji stipulati fl-artikoli 873 u 874 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk għandu jiġi miċħud stante illi huwa infondat fil-fatt u fid-dritt;

6. Il-Qorti, b'digriet mogħti nhar id-disgħa (9) ta' Mejju 2022, laqgħet it-talba kif dedotta fir-rikors tal-erbgħa (4) ta' Mejju 2022, u rrevokat *contrario imperio* d-digriet tagħha tat-tmienja u għoxrin (28) t'April 2022 fejn laqgħet it-talba b'mod provviżorju kif dedotta fir-rikors promotur;

7. Il-Qorti semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tat-tnax (12) ta' Mejju 2022;

Fatti tal-Każ

8. Jidher illi huwa fatt mhux kontestat illi permezz ta' konvenju datat erbatax (14) ta' Diċembru 2020 (**Dok A** anness mar-rikors promotur[1]) u kuntratt t'appalt kontestwali (**Dok B** anness mar-rikors promotur[2]), l-intimati wiegħdu u obbligaw ruħhom illi jbiegħu u jittrasferixxu lir-rikorrent l-appartament suriferit, versu prezz ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000), illi minnhom tmenin elf Ewro (€80,000) kellhom jitpaċċew ma' xogħlijiet. Il-kuntratt finali kellu jiġi pubblikat sat-tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 2021, iżda seta' jiġi awtomatikament estiż għal perjodu ieħor ta' xahar, u cioe sat-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2021;

9. Mid-dokumenti in atti jirriżulta illi dan il-konvenju ġie estiż diversi drabi, u cioe:

   a. Fid-dsatax (19) ta' Novembru 2021 sat-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2022[3];

   b. Fl-erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar 2022 sat-tletin (30) ta' Marzu 2022[4];

   c. Fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu 2022 sat-tletin (30) t'April 2022[5];

---

[1] A fol 2 *et seq* tal-proċess
[2] A fol 5 *et seq* tal-proċess
[3] Vide **Dok C** a fol 7 *et seq* tal-proċess
[4] Vide **Dok D** a fol 9 tal-proċess
[5] Vide **Dok E** a fol 10 tal-proċess

10. Ir-rikorrent jikkontendi illi bejn id-depożitu inizjali ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000) mħallsa direttament lill-intimati, ix-xogħlijiet li saru bi tpartit akkont tal-prezz tal-valur miftiehem ta' tmenin elf Ewro (€80,000), u ħlas ulterjuri ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000), huwa ġia ħallas total ta' mija u ħamsin elf Ewro (€150,000) mill-prezz miftiehem, xtara l-lift tal-blokka waħdu u għamel ħafna xogħolijiet kemm fl-appartament in vendita, kif ukoll f'appartamenti oħra u fil-komun tal-blokka. Madanakollu, ir-rikorrenti jsostni illi ngħata l-impressjoni mill-intimati illi ma kinux ser jersqu għall-kuntratt finali;

11. Mill-banda l-oħra, l-intimati jsostnu illi l-konvenju ġie estiż stante illi r-rikorrenti ma aderixxiex ruħu mal-obbligi minnu assunti fil-konvenju, fosthom għaliex ma lestiex il-kuntratt tax-xogħol ta' €80,000 kif ftiehem u kien obbligat li jagħmel a tenur tal-konvenju. L-intimati jallegaw illi r-rikorrenti kellu jħallas lis-*suppliers* tiegħu iżda baqa' ma ħallashomx, u li minkejja illi x-xogħol t'appalt ma tlestiex, ir-rikorrenti għamel ix-xogħol ta' *finishing* fl-appartament illi huwa kellu jakkwista skont il-konvenju;

12. Jidher illi wara illi ġie intavolat il-mandat odjern, ġie ffissat appuntament għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, u għaldaqstant ir-rikorrenti, permezz ta' rikors datat erbgħa (4) ta' Mejju 2022 talab lil din il-Qorti tirrevoka *contrario imperio* d-digriet illi permezz tiegħu laqgħet it-talba għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni b'mod provviżorju, u dan sabiex tkun tista' ssir il-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali. Madanakollu, minkejja illi d-digriet ġie revokat *contrario imperio*, ir-rikorrenti informa lil din il-Qorti permezz ta' nota preżentata waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Mejju 2022 illi l-intimati Kevin Abela u Daphne Abela naqsu milli jattendu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, iżda illi kienu informaw lir-rikorrenti u lin-Nutar Dr Carmel Gafa' illi x-xogħol kien għadu mhux lest.

It-Talba tar-Rikorrenti Carmelo sive Charles Tabone

13. Permezz tar-rikors odjern, ir-rikorrent qiegħed jitlob il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tal-intimati stante illi, minkejja illi diġa' ħareġ ammont ta' flus għall-akkwist tal-appartament in kwestjoni, l-intimati jidher illi qegħdin jirrifjutaw illi jersqu għall-kuntratt finali. Ir-rikorrent qiegħed isostni illi l-bejgħ ta' dan l-appartament lil terzi u/jew il-konċessjoni ta' drittijiet fuq dan l-appartament lil terzi, tippreġudikalu d-drittijiet tiegħu fil-każ illi jkollha ssir kawża għall-infurzar tal-konvenju.

Ir-Risposta tal-Konvenuti Kevin u Daphne konjuġi Abela

14. Min-naħa l-oħra, l-intimati Kevin u Daphne konjuġi Abela fl-ewwel lok jinsistu illi r-rikors promotur huwa null, stante illi ma ntużatx il-formola appożita ai termini tal-Artikolu 1007 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-mandat odjern ġie intavolat ai termini tal-Artikolu 873 tal-Kap 12 u mhux tal-artikolu 874 tal-Kap 12;

15. In oltre, l-intimati Abela qed jopponu għat-talba tar-rikorrenti għas-segwenti raġunijiet:

   a. F'dak illi jirrigwarda <u>d-dritt *prima facie* tar-rikorrenti</u>: L-intimati jsostnu illi kien ir-rikorrenti stess illi kkontribwixxa bl-inadempjenza tiegħu mal-obbligi tal-konvenju sabiex ma javverawx ruħhom l-obbligi u l-kundizzjonijiet li daħal għalihom. In oltre l-intimati jinsistu wkoll illi mhux minnu illi r-rikorrent diġa' ħallas €150,000, stante li x-xogħolijiet li kellu jlesti ta' €80,000 għadu ma lestihomx u numru ta' *suppliers* għadhom ma tħallsux minnu;

   b. F'dak li jirrigwarda <u>l-preġudizzju rrimedjabbli arrekat lir-rikorrenti</u>: L-intimati jikkontendu illi r-rikorrenti ma jistax ibati preġudizzju irrimedjabbli stante illi huwa r-rikorrent innifsu illi ma aderixxiex ruħu mal-obbligi tal-konvenju, u huwa minħabba f'hekk illi l-kuntratt finali ma jistax jiġi ffirmat.

Il-Qorti

16. Wara illi rat id-dokumenti esebiti mill-partijiet u l-atti kollha preżentati; u

17. Wara illi semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tat-tnax (12) ta' Mejju 2022;

18. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

A. <u>Eċċezzjoni ta' Nullita' tar-Rikors Promotur</u>

19. Din il-Qorti sejra l-ewwel tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjoni ta' nullita' sollevata mill-intimati konjuġi Abela fil-paragrafi 2 u 3 tar-risposta tagħhom għar-rikors promotur. Il-konjuġi Abela qed jinsistu illi r-rikors huwa null stante illi r-rikorrent għamel talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni ai termini tal-Artikolu 873 flok ai termini tal-Artikolu 874 tal-Kap 12;

20. Fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Emanuel Micallef et vs Vincent Xuereb***[6], din il-Qorti kif diversement presjeduta rriteniet illi:

> *Tajjeb jingħad illi l-Art 874(1) m'għandux jinqara bħallikieku jikkonfliġġi mal-Art 873 tal-Kap 12 għaliex fir-realta' ma hemm l-ebda konflitt bejn iż-żewġ disposizzjonijiet;*
>
> *L-Art 873 hu aktar ġeneriku mill-Art 874, u għax hu maħsub biex ikun hekk jimponi rekwiżiti ad hoc l-aktar ir-rekwiżit tal-"preġudizzju rrimedjabbli" li kien koltivat u żviluppat mill-*

[6] Mandat t'Inibizzjoni Nru 1641/2017, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 11 ta' Jannar 2018. Ara wkoll Rik Nru 182/2018, ***Carmel Mifsud et vs Michael Micallef***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Silvio Meli, 9 ta' Marzu 2018; Mandat t'Inibizzjoni Nru 122/2020, ***Licia Maria Vella vs Tlata Contractors Limited***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), onor Imħ Toni Abela, 25 ta' Frar 2020.

> *ġurisprudenza, aktar milli mit-test **<u>strett</u>** tal-liġi, rekwiżit dan illi **<u>mhuwiex</u>** inkluż fl-Art 874;*
>
> *It-talba għall-ħruġ tal-Mandat skont l-Art 874 hi 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 hu, anke għall-fini tal-Art 874(1), li l-kreditu jrid jirriżulta minn dritt "prima facie";*

21. Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament, u tikkonsidra l-mandat t'inibizzjoni kontemplat fl-Artikolu 874 tal-Kap 12 bħala proċedura <u>alternattiva</u> għall-mandat t'inibizzjoni kontemplat fl-Artikolu 873 tal-Kap 12, fil-każ ta' kreditur b'debitu favur tiegħu illi jaqbeż l-€11,646.86. Konsegwentement, għalhekk, isegwi illi r-rikorrent fil-proċeduri odjerni kellu żewġ proċeduri għad-disposizzjoni tiegħu, iżda evidentement għażel dik kontemplata fl-Artikolu 873 tal-Kap 12, b'dana illi, apparti l-jedd *prima facie*, kien jispetta lilu illi jġib prova wkoll ta' *"preġudizzju irrimedjabbli"*. Il-fatt illi r-rikorrent għażel illi jintavola rikors ai termini tal-Artikolu 873 tal-Kap 12 minflok rikors ai termini tal-Artikolu 874 tal-Kap 12 ma jfissirx illi r-rikors huwa null, iżda sempliċiment illi għażel proċedura flok proċedura oħra;

22. Din il-Qorti ma tarax, għalhekk illi l-eċċezzjoni ta' nullita' sollevata mill-intimati hija fondata legalment, u sejra tgħaddi sabiex tiċħadha.

B. <u>L-elementi illi jeħtieġ jissussistu sabiex tintlaqa' talba ai termini tal-Artikolu 873 tal-Kap 12</u>

23. L-Artikolu 873(1) tal-Kap 12, illi jistabbilixxi illi, *"L-iskop tal-mandat t'inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun*

li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat", filwaqt illi skont l-Artikolu 873(2), imbagħad, *"Il-Qorti m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li għandu dawk id-drittijiet";*

24. Minn dawn il-provvedimenti tal-liġi jirriżulta għalhekk illi tlieta huma l-elementi illi għandhom jiġu sodisfatti sabiex tiġi milqugħa talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni:

    a. Il-Qorti għandha teżamina jekk ikunx ġie pruvat illi r-rikorrent għandu xi jedd *prima facie*;

    b. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet illi r-rikorrent qed jippretendi illi għandu;

    c. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi dak illi r-rikorrent qiegħed jitlob illi l-intimat jiġi inibit milli jagħmel, jaf jikkawża preġudizzju lir-rikorrent fil-każ illi l-mandat ma jiġix akkordat;

25. F'dak li jirrigwarda l-jedd *prima facie,* ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet, ***Victor Sultana vs Julian Sultana***[7]:

> *Rigward l-element tal-prima facie, il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet illi dan huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv. Ma hix kwestjoni ta' diskrezzjoni tal-ġudikant. Fi kliem ieħor, il-jedd irid jidher 'prima facie', jiġifieri mal-ewwel daqqa t'għajn. Għalhekk l-eżami tal-Qorti f'dan l-istadju preliminari tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet m'għandhiex tkun waħda approfondita, imma limitata għall-apprezzament tal-elementi ġuridiċi u fattwali fuq bażi prima facie. Wieħed irid jagħraf ukoll*

[7] Mandat Nru 4/2020, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri (Sezzjoni Ġenerali), 17 ta' Frar 2020, Maġ Dr Brigitte Sultana

li l-jedd li jeħtieġ jitħares mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikolta', disaġju jew tħassib.

26. L-istess, iżda f'aktar dettal, ingħad fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Helen Mercieca et vs Inġinier Joseph Bajada***[8]:

Illi kulma huwa meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni, [huwa] li jkun hemm fumus boni iuris. Huwa loġiku li billi l-mandat ta' inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun, il-mandat jinħareġ favur dak li "jidher" (fi kliem l-istess liġi) mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun. Iġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretenzjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibilta', u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretenzjoni jkollha probabbilta' kbira li tintlaqa'. Dan hu konformi maċ-ċirkostanza li proċedura ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smiegħ tal-kawża dwar il-jedd. Dan billi fil-proċess dwar il-mertu, l-iskop hu li jiġi aċċertat x'inhu d-dritt fil-każ konkret, filwaqt li l-iskop tal-proċess għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni għandu biss il-funzjoni strumentali li jikkawtela pretenzjoni ta' dritt, anke jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hix tabilħaqq fondata fid-dritt jew le.

27. Għaldaqstant, hekk kif ġie ritenut fid-digriet fl-ismijiet ***Mario Zammit u Maria Bugeja vs Silvio Scerri***[9]:

[8] Mandat Nru 1742/2016/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 12 ta' Diċembru 2016, Onor Imħ Lawrence Mintoff
[9] Mandat Nru 1164/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 16 t'Ottubru 2020, Onor Imħ Tonio Mallia

Unikament għall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Ħadd mill-partijiet ma jista jew m'għandu jippretendi li mad-"daqqa t'għajn" għandha tkun proprju din il-Qorti li tiddeċiedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-proċedura speċjali u partikolari tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Dan kollu qed jingħad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeċiedi finalment dwar il-pretensjonijiet tagħhom fil-mertu, iżda huwa limitat u ċirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-liġi sabiex ikun operattiv il-mandat.

28. Stabbilit il-jedd *prima facie,* il-Qorti għandha ddur sabiex tindaga jekk l-att illi jkun qed isir mill-intimat hux ta' preġudizzju għall-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, b'dana illi d-deċiżjoni dwar jekk għandux jiġi akkordat il-mandat t'inibizzjoni jew le għandha tiġi bbażata fuq il-grad ta' preġudizzju illi jkun ser jiġi arrekat lill-jeddijiet tar-rikorrenti, u cioe l-hekk imsejjaħ *periculum in mora*;

29. Ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Helen Mercieca et vs Inġinier Joseph Bajada*** suċitat:

Rikonoxxut il-jedd prima facie tar-rikorrenti, il-grad ta' preġudizzju rikjest bħala bażi ta' akkordar ta' ħruġ ta' mandat, hu preġudizzju "li ma jkun[x] jista jiġi irrimedjat". Irid jingħad ukoll jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-mandat.[10]

30. Evidentement, għalhekk, il-preġudizzju illi jkun ser isofri r-rikorrent permezz tal-att illi jkun qed jintalab illi jiġi miżmum, jeħtieġ illi jkun

[10] Ara wkoll ***Claudine Xerri vs Maltco Lotteries Limited***, Mandat Nru 531/2018/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 3 ta' Mejju 2018, Onor Imħ Jacqueline Padovani Grima; u ***Vitus Chibuihe Ohanebo et noe vs Il-Kummissarju tal-Pulizija***, Mandat Nru 1935/2009, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 18 ta' Diċembru 2009, Onor Imħ Joseph R Micallef

irrimedjabbli sabiex il-Qorti tasal illi takkorda l-mandat t'inibizzjoni. Difatti, f'dan ir-rigward, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***J. Farrugia Properties Ltd vs Annalise Farrugia***[11], spjegat illi l-*periculum in mora*:

> *[...] ifisser il-periklu li kemm-il darba eventwalment ikun hemm pronunzjament definittiv dwar id-dritt pretiż, is-sentenza ma tkunx tista' tiġi esegwita b'mod effettiv. Meta d-dritt kawtelat ma jkunx ta' natura finanzjarja, ma jkunx biżżejjed li jkun hemm rimedju pekunjarju: per eżempju permezz tal-ħlas tad-danni kemm-il darba proprjeta' immobiljari tkun sejra tiġi okkupata u mibnija, jew jekk jiġi mmolestat fit-tgawdjia ta' ħwejġu bl-eżerċizzju ta' dritt ta' passaġġ li l-persuna eżekutanda tippretendi li jkollha.*

31. L-istess ġie wkoll ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Santumas Shareholdings Limited vs Aquarius Properties Limited***[12]*:*

> *[...] mhux biżżejjed li rikorrent juri li ser isofri xi preġudizzju, iżda wkoll li tali preġudizzju jrid ikun irriparabbli; għax il-Qorti ma toħroġx il-mandat ta' inibizzjoni meta jkun hemm rimedju adegwat għar-rikorrent. Irid ikun kif jgħid it-test bl-ingliż "**necessary**".*
>
> *Naturalment, salv dak li jingħad taħt is-sub-artikolu 5, il-preġudizzju ma jridx ikun wieħed ta' natura finanzjarja għax bħala tali dan hu rimedjabbli purche' jkun hemm l-assi għalih.*

32. Finalment, huwa prinċipju illi jirriżulta kemm mill-provvedimenti tal-liġi stess, kif ukoll minn ġurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrana illi:

[11] Mandat Nru 1714/2019/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 30 ta' Diċembru 2019, Onor Imħ Grazio Mercieca
[12] Rik Nru 330/2007/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 3 t'April 2007, Onor Imħ Lino Farrugia Sacco

L-Elementi li jwasslu għall-ħruġ tal-mandat huma kumulattivi mhux alternattivi u għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti hija obbligata tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat. Barra minn hekk huma kriterji oġġettivi, u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat il-Qorti għandha tuża interpretazzjoni restrittiva. Il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni huwa mandat kawtelatorju li jsir fi żmien meta l-pretensjoni ma tkunx għadha ġiet ġuridikament aċċertata u stabbilita. Għalhekk hija meqjusa proċedura eċċezzjonali u straordinarja.[13]

33. Il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex teżamina jekk ir-rekwiżiti illi għandhom jissussistu għall-ħruġ tal-mandat odjern jirriżultawx jew le, u dan bl-applikazzjoni tal-prinċipji legali suċitati għall-fatti in kawża:

A. L-Ewwel Rekwiżit: Għandu jirriżulta illi r-Rikorrent għandu Jedd *Prima Facie*

34. Din il-Qorti tinsab sodisfatta illi r-rikorrent għandu jedd *prima facie* x'jikkawtela. Il-partijiet iffirmaw konvenju, liema konvenju ġie estiż diversi drabi. L-intimati jelenkaw fir-risposta tagħhom sensiela ta' xogħolijiet illi qegħdin jikkontendu illi r-rikorrent intrabat u obbliga ruħu illi jagħmel iżda m'għamilx. Din il-Qorti tissenjala illi dan mhux il-forum idoneu sabiex jiġi indagat jekk effettivament ir-rikorrent għamilx ix-xogħol illi kellu jagħmel jew le. Fil-proċeduri odjerni, il-mansjoni ta' din il-Qorti hija limitata għal indaġini dwar jekk ir-rikorrent għandux, mad-daqqa t'għajn, jedd *prima facie* x'jikkawtela jew le;

35. Irrispettivament minn jekk ix-xogħol sarx mir-rikorrent jew le, jidher illi huwa fatt mhux kontestat illi r-rikorrent ħallas depositu mal-iffirmar tal-konvenju,

---

[13] ***Sultana vs Sultana*** suċitata. Ara wkoll ***George Camenzuli vs Awtorita' għat-Trasport f'Malta et***, Rik Nru 648/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 20 ta' Ġunju 2019, Onor Imħ Lorraine Schembri Orland

u illi ħallas somma oħra akkont tal-prezz mal-ewwel estensjoni tal-konvenju. Lanqas huwa kontestat il-fatt illi bejn il-partijiet kien ġie redatt konvenju illi, sa meta ġie intavolat ir-rikors promotur, kien għadu validu;

36. Mill-banda l-oħra, jidher kemm mir-risposta tal-intimati konjuġi Abela kif ukoll mid-dikjarazzjoni tan-Nutar Dottor Carmel Gafa'[14] illi l-konjuġi Abela ma jidher illi għandhom ebda intenzjoni illi jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali fiċ-ċirkostanzi kif inhuma preżentement;

37. Filwaqt illi l-Qorti tifhem illi l-konjuġi Abela għandhom ir-raġunijiet tagħhom għalfejn ma jridux jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, dan ma jfissirx illi r-rikorrent m'għandux ukoll ir-raġunijiet tiegħu għalfejn jinsisti illi l-kuntratt finali jiġi pubblikat. Difatti talab ir-revoka tal-mandat odjern kif milqugħ provviżorjament sabiex isir attentat ieħor għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali qabel jiġi deċiż b'mod finali r-rikors odjern. Din il-Qorti ma tistax ma tinnotax illi l-partijiet huma fermi fil-pretensjonijiet rispettivi tagħhom, u l-possibilta' illi l-partijiet jaslu għal ftehim tidher illi hija minima jew ineżistenti. Huwa biss permezz ta' kawża fil-mertu illi l-vertenzi bejn il-partijiet jistgħu jiġu indirizzati, f'liema kawża l-Qorti jkollha wkoll l-opportunita' tisma' l-provi dwar l-allegazzjonijiet magħmula mill-intimati, tevalwahom u tiddeċiedi b'mod meqjus dwarhom. Dan, iżda, sfortunatament, mhux il-kompitu ta' din il-Qorti fil-proċeduri odjerni;

38. Considerando għalhekk il-fatt illi: (a) ir-rikorrent għandu konvenju a favur tiegħu; (b) ir-rikorrent għamel ukoll ħlasijiet akkont tal-bilanċ dovut għall-akkwist tal-proprjeta' in kwestjoni; u (c) l-intimati qed jagħmluha ċara illi ma jridux jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, din il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrent għandu, mad-daqqa t'għajn, dritt x'jikkawtela, u konsegwentement tqis illi **ġie sodisfaċentement pruvat illi jissussisti l-ewwel rekwiżit għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni kif dedotta fir-rikors promotur**.

[14] Vide dokument datat disgħa (9) ta' Mejju 2022 a fol 42 tal-proċess

B. <u>It-Tieni u t-Tielet Rekwiżiti: Il-Mandat għandu jkun meħtieġ biex jitħares il-Jedd, u jeħtieġ illi jkun hemm il-possibilta' li jiġi arrekat lir-Rikorrenti Preġudizzju Irrimedjabbli jekk ma tintlaqax it-Talba</u>

39. Din il-Qorti tirrikonoxxi illi jekk ma tintlaqax it-talba għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni odjern, ir-rikorrent mhux ser ikollu mod ieħor kif jikkawtela d-drittijiet tiegħu. Dak illi r-rikorrent qiegħed jippretendi huwa l-proprejta' skont il-konvenju minnu ffirmat, u mhux xi forma ta' ħlas jew rifużjoni tal-flus illi huwa diġa' ħallas. Għaldaqstant, fin-nuqqas ta' din il-Qorti illi tilqa' t-talba minnu dedotta, u fil-każ t'eżitu favorevoli għalih f'kawża dwar il-mertu, ma jkun hemm l-ebda mod kif sentenza tiġi eżegwita b'mod effettiv jekk l-intimati jkunu laħqu biegħu u/jew trasferixxew bi kwalunkwe mod il-proprjeta' in kwestjoni;

40. In oltre, din il-Qorti ma tarax illi r-rikorrent kellu xi proċedura alternattiva illi permezz tagħha seta' jassigura ruħu illi l-proprjeta' in kwestjoni tibqa' f'idejn l-intimati sakemm tiġi deċiża kawża fil-mertu, għajr permezz tal-proċeduri odjerni;

41. Din il-Qorti tikkonkludi għalhekk illi **<u>ġew ukoll sodisfatti t-tieni u t-tielet rekwiżiti għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni kif mitlub</u>**.

.

Decide

42. Għal dawn il-motivi, fin-nuqqas tar-rekwiżiti illi jeħtieġ illi jissussistu sabiex jintlaqa' l-mandat odjern, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

   i. **<u>Tilqa</u>'** t-talba kif dedotta għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tal-intimati;

ii. **Tordna** n-notifika ta' dan il-provvediment lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kontra l-intimati in solidum bejniethom.

Digriet kamerali mogħti llum, il-Ġimgħa, 27 ta' Mejju 2022.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Dr Graziella Attard
Deputat Reġistratur