PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Mandat t'Inibizzjoni Nru **1577/2022 (AD)**

DOTTOR RAYMOND DEBONO (KI 251866M)

VS

PAUL DARMANIN (KI 607642M)

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali wara talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni permezz ta' rikors ta' Dottor Raymond Debono datat sbatax (17) ta' Novembru 2022, u risposta ta' Paul Darmanin datata tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2022;

Preliminari

2. B'rikors preżentat nhar is-sbatax (17) ta' Novembru 2022, Dottor Raymond Debono, sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu, talab lil din il-Qorti sabiex **iżżomm lill-intimat milli jbiegħ, jittrasferixxi jew ineħħi b'mod ieħor**

favur terzi jew jaggrava l-arja indiviża sovrastanti u l-partijiet komuni wkoll indiviżi tal-appartament numru wieħed (1) fil-blokka bl-isem "Dargal Flats" fi Triq Luqa Briffa fil-Gżira;

3. Il-Qorti, b'digriet mogħti nhar is-sbatax (17) ta' Novembru 2022 stess, laqgħet it-talba provviżorjament ai termini tal-Artikolu 875(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, appuntat ir-rikors għas-smigħ għas-seduta tal-Ġimgħa, ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 2022, ordnat in-notifika tar-rikors lill-intimat, u akkordat lill-intimat terminu sal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Novembru 2022 għar-risposta;

4. L-intimat ġie debitament notifikat bir-rikors odjern nhar is-sbatax (17) ta' Novembru 2022 stess;

5. Permezz ta' risposta datata tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2022, l-intimat oppona għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni kif mitlub mir-rikorrenti u dan għal diversi raġunijiet kif ser jiġi spjegat.

Fatti tal-Każ u t-Talba tar-Rikorrent

6. Jirriżulta mid-dokumenti in atti illi l-partijiet iffirmaw dokument[1] (minn issa 'l quddiem ***"id-dokument"***) nhar it-tlettax (13) ta' Novembru 2022 fit-tmienja nieqes kwart ta' filgħaxija (19:45hrs), illi permezz tiegħu jidher illi l-intimat aċċetta illi jbiegħ l-arja sovrastanti u l-partijiet komuni wkoll indiviżi tal-appartament numru wieħed (1) fil-blokka bl-isem "Dargal Flats", fi Triq Luqa Briffa fil-Gżira, Malta (minn issa 'l quddiem ***"il-proprjeta' in kwestjoni"***) lir-rikorrent għall-prezz ta' ħamsa u sebgħin elf Ewro (€75,000) illi minnhom tħallset mir-rikorrent lill-intimat is-somma ta' elfejn Ewro (€2,000) bħala depożitu akkont għall-prezz finali. Fuq il-parti t'isfel ta' din l-iskrittura jidhru wkoll il-kliem *"I accept"*, illi r-rikorrent qiegħed isostni illi hija dikjarazzjoni ċara tal-aċċettazzjoni tiegħu sabiex jakkwista l-proprjeta' in kwestjoni;

[1] Anness mar-rikors odjern bħala **Dok A** a fol 2 tal-proċess

7. Jidher illi eventwalment, l-intimat iddeċieda illi ma jridx ibiegħ il-proprjeta' in kwestjoni[2], u r-rikorrent irreġistra d-dokument mal-Kummissarju tat-Taxxi daqslikieku kien qiegħed jikkunsidraha konvenju[3]. Peress illi r-rikorrent ma ġabarx lura l-elfejn Ewro (€ 2,000) illi kienu tħallsu bħala depożitu mingħand l-intimat, l-intimat iddepożita l-istess ammont fil-Qorti, permezz ta' ċedola ta' depożitu nru 1586/2022 datata wieħed u għoxrin (21) ta' Novembru 2022[4];

8. Ir-rikorrent qiegħed isostni illi d-dokument iffirmat mill-partijiet jikkostitwixxi konvenju validu, stante illi jinkludi l-elementi kollha rikjesti mil-liġi Maltija sabiex konvenju jkun jista' jitqies bħala wieħed validu. Konsegwentement, għalhekk, ir-rikorrent qiegħed jippretendi illi għandu dritt jenforzah, jew illi mill-inqas jintavola proċeduri quddiem din il-Qorti sabiex jiġi determinat jekk għandux jiġi l-intimat imġiegħel ibigħ il-proprjeta' in kwestjoni a bażi ta' dan id-dokument, nonostante illi d-dokument ma ġiex redatt quddiem Nutar bħalma ġeneralment hija l-prassi;

9. Mill-banda l-oħra, l-intimat qiegħed isostni illi dan id-dokument mhux konvenju, iżda sempliċiment dokument illi permezz tiegħu ġie indikat li r-rikorrent kiem qed jgħaddi lill-intimat is-somma ta' elfejn Ewro (€2,000) bħala turija tal-interess serju illi kellu r-rikorrent fl-akkwist tal-proprjeta' in kwestjoni. L-intimat jallega illi l-mod kif seħħ l-episodju ta' bejn il-partijiet nhar it-tlettax (13) ta' Novembru 2022 iqajjem suspetti serji fuq l-iskopijiet tar-rikorrent, u li r-rikorrent qed jittenta jabbuża u japprofitta ruħu mill-vulnerabbilita' tal-intimat, illi huwa anzjan ta' tmenin (80) sena illi jbati minn kundizzjoni psikoloġika.

Il-Qorti

10. Wara illi rat l-atti u d-dokumenti kollha preżentati;

[2] Vide **Dok PD1** anness mar-risposta tal-intimat, a fol 12 *et seq* tal-proċess
[3] Vide **Dok RD1** a fol 21 tal-proċess
[4] Vide **Dok PD3** a fol 17 tal-proċess

11. Wara illi semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru 2022;

12. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

13. 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' pr eġudizzju 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";*

14. 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-rikorrenti qiegħed jitlob illi l-intimat jiġi inibit milli jagħmel, jaf jikkawża preġudizzju lir-rikorrenti fil-każ illi l-mandat ma jiġix akkordat;

15. F'dak li jirrigwarda l-jedd *prima facie,* ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet, ***Victor Sultana vs Julian Sultana***[5]:

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

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

16. L-istess, iżda f'aktar dettal, ingħad fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Helen Mercieca et vs Inġinier Joseph Bajada***[6]:

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

[6] Mandat Nru 1742/2016/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 12 ta' Diċembru 2016, Onor Imħ Lawrence Mintoff

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.

17. Għaldaqstant, hekk kif ġie ritenut fid-digriet fl-ismijiet ***Mario Zammit u Maria Bugeja vs Silvio Scerri***[7]:

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.

18. 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*;

19. 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

[7] Mandat Nru 1164/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 16 t'Ottubru 2020, Onor Imħ Tonio Mallia

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.[8]

20. Evidentement, għalhekk, il-preġudizzju illi jkun ser isofri r-rikorrent permezz tal-att illi jkun qed jintalab illi jiġi miżmum, jeħtieġ illi jkun **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***[9], 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.*

21. L-istess ġie wkoll ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Santumas Shareholdings Limited vs Aquarius Properties Limited***[10]:

> *[...] 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*

---

[8] 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

[9] Mandat Nru 1714/2019/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 30 ta' Diċembru 2019, Onor Imħ Grazio Mercieca

[10] Rik Nru 330/2007/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 3 t'April 2007, Onor Imħ Lino Farrugia Sacco

*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.

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

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.[11]

23. 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 Element: Ir-rikorrent għandu jkollu jedd *prima facie*

24. Il-Qorti tibda billi tagħmilha ċara illi, f'dan l-istadju, mhux mistenni minnha illi tiddeċiedi jekk id-dokument iffirmat mill-partijiet għandux jiġi kkunsidrat

[11] ***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

konvenju jew le. Lanqas huwa l-kompitu ta' din il-Qorti, f'dan l-istadju, illi tiddetermina l-intenzjoni tal-partijiet rispettivi fil-mument illi fih ġie ffirmat id-dokument. Għall-kuntrarju, l-indaġini illi din il-Qorti trid tagħmel, kif ġia ġie spjegat aktar 'il fuq b'referenza għal ġurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrana, huwa illi tiddetermina jekk ir-rikorrent għandux *prima facie* dritt jitlob illi l-proprjeta' in kwestjoni ma tinbiegħx sakemm jiġu determinati l-vertenzi tal-partijiet f'kawża fil-mertu;

25. Din il-Qorti, in konsiderazzjoni tal-fatt mhux kontestat illi d-dokument jinkludi fih il-firma tar-rikorrent u l-firma tal-intimat, tqis illi l-element tal-*prima facie* ġie sodisfatt. Irrispettivament minn jekk tali dokument hux konvenju fit-termini tal-liġi, irrispettivament mill-intenzjoni tal-partijiet, u irrispettivament minn dak kollu illi jista' jitqanqal fil-kawża appożita fil-mertu, din il-Qorti għandha quddiemha dokument illi juri iswed fuq abjad illi l-partijiet iffirmaw dokument illi, fil-każ illi r-rikorrent ikollu eżitu favorevoli fil-kawża fil-mertu, u li l-allegazzjonijiet tal-intimat jirriżultaw infondati, jista' jwassal sabiex ir-rikorrent jingħata d-dritt jakkwista l-proprjeta' in kwestjoni. Kwalsiasi indaġini approfondita aktar minn hekk minn din il-Qorti tkun indaġini illi tmur oltre l-mansjoni ta' din il-Qorti fil-proċeduri odjerni;

26. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi **l-ewwel element mitlub għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni jissussisti fil-każ odjern**.

B. It-Tieni u t-Tielet Elementi: Il-Mandat għandu jkun meħtieġ biex jitħares il-jedd, u jeħtieġ illi jkun hemm il-possibilta' li jiġi arrekat lir-Rikorrent Preġudizzju Irrimedjabbli jekk ma tintlaqax it-Talba

27. 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 id-dokument minnu ffirmat u debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxa, u mhux xi forma ta' ħlas jew rifużjoni tal-flus illi huwa diġa' ħallas.

Li kieku kien lest jieħu rifużjoni, kien jirtira l-flus depożitati fir-Reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) mill-intimat u ma kienx jasal għall-proċeduri odjerni. 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-intimat ikun laħaq biegħ u/jew trasferixxa bi kwalunkwe mod il-proprjeta' in kwestjoni;

28. 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-intimat sakemm tiġi deċiża kawża fil-mertu, għajr permezz tal-proċeduri odjerni;

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

Decide

30. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

   i. **Tikkonferma b'mod definittiv** id-digriet mogħti minnha nhar is-sbatax (17) ta' Novembru 2022, u dan billi

   ii. **Tilqa'** t-talba kif dedotta għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tal-intimat; u

   iii. **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-intimat.

Digriet kamerali mogħti llum, it-Tlieta, 6 ta' Diċembru 2022.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur