# FIL-QORTI ĊIVILI – PRIM AWLA

## ONOR. IMĦALLEF
## IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

**Illum, il-Ġimgħa, 15 ta' Marzu, 2024.**

Fl-atti tar-rikors għall-ħruġ ta' **Mandat ta` Inibizzjoni Numru 262/2024 ISB** fl-ismijiet :

**DRZ Properties Limited (C 81858)**

Vs

1. **Joseph Agius (ID 572951M)**
2. **Angelika Agius (ID 53693A)**
3. **Noel Julius Raphael Agius (ID 195210L)**

Il-Qorti :

Rat ir-rikors ippreżentat mis-soċjetà rikorrenti fil-15 ta' Frar 2024 fejn ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex iżżomm lill-intimati milli :

***Jbieghu, innehhu, jitrasferixxu jew jiddisponu taht kwalsiasi titolu u jigu inibiti milli jaghmlu dejn jew garanziji jew pizijiet ohra li jkunu ta' piz fuq il-proprjetà, ossia il-proprjeta' (hemm deskritta***

> ***bħala Property to be Transferred ossija l-parti li mhux ser tiġi miżmuma mill-vendituri li tinkludi r-raba' sular (fourth floor ie fifth level of the building from pavement level) usque ad coelum mill-iżvilupp (Development) definit bħala l-livelli indikati bħala l-ground floor, first floor, second floor, third floor, u fourth floor b'dana illi l-ground floor level jista' jkun residenzjali jew kummerċjali metnri l-livelli l-oħrajn ikunu residenzjali biss. L-iżvilupp ser isir fuq il-proprjeta' numru 24/25, Mayjoe inkluż il-garaxx interkoness f'Howard Street, Sliema, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, mingħajr piżijiet. Din il-proprjeta' hija mwiegħda mill-intimati lill-esponenti ai termini tal-konvenju redatt min-Nutar Pubbliku Joseph Smith La Rosa de Cristoforo iffirmat oriġinarjament nhar il-1 ta' Ottubru 2022 (kopja annessa u immarkata Dok A), u sussegwentement estiż u ratifikat anke mill-intimati Joseph u Angelika Agius, fil-kwalita' tagħhom personali (vide Dok B u Dok Ċ annessi), Illi nhar id-29 ta' Jannar 2024 l-esponenti ippreżentat ittra ufficjali (Dok D) u issa qed tintavola, kontestwalment ma' dan ir-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni, kawża fil-mertu ai termini ta' Artikolu 1357 ta' Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex isejjah lill-intimati sabiex jaddevjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali skond il-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju.***

u dan għar-raġunijiet u l-premessi magħmula fir-rikors promotur, ċjoè:

> *Illi nhar id-29 ta' Jannar 2024 l-esponenti ippreżentat ittra ufficjali (Dok D) u issa qed tintavola, kontestwalment ma' dan ir-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni, kawża fil-mertu ai termini ta' Artikolu 1357 ta' Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex isejjah lill-intimati sabiex jaddevjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali skond il-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-konvenju.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur.

Rat id-**digriet** tagħha tal-15 ta' Frar 2024.

Rat ir-**Risposta** tal-intimati ppreżentata fil-11 ta' Marzu 2024, fejn iddikjaraw:

1. *Illi dan il-konvenju tal-1 t'Ottubru 2022 redatt min-Nutar Joseph Smith La Rosa De Cristofaro, hawn anness u mmarkat bhala DOK JA1, skada fit-30 ta' Jannar 2024 u dan stante li l-permess ghall-bini tal-hames sular ossia 4th floor, li kellu jinbena mill-istess rikorrenti*

*DRZ Properties Ltd ma kienx gie approvat mill-Awtorita` tal-Ippjanar sal-iskadenza tal-konvenju ossia t-30 ta' Jannar 2024 biex b'hekk, l-obligazzjonijiet ghall-esekuzzjoni tal-konvenju ma setghu jitwettqu qatt u konsegwentement skattat il-kondizzjoni resoluttiva, li jirrendi l-konvenju fuq imsemmi non ezegwibbli, u dan kif jirrizulta ai termini tal-istess konvenju.*

2. *Illi t-talbiet attrici ghall-hrug tal-mandat t'inibizzjoni odjern huma infondati fil-fatti u fid-dritt stante illi l-permess ghall-bini tal-hames sular ossia fourth floor ma harigx mill-Awtorija tal-Ippjanar minkejja zewg tigditiet u ghalhekk il-konvenju ma' jistax jigi ezegwit stante li l-permessi mhumiex 'definitely issued';*
3. *Illi fid-definizzjoni ta' 'definitely issued' kif miktub fil-konvenju tal-1 t'Ottubru 2022 ifisser 'internal changes and the development of the penthouse level namely fifth floor as agreed to by the parties and that parties would have received the clearance/go-ahead from the Building and Construction Authority and go-ahead from Superintendent of Cultural Heritage';*
4. *Illi huwa ghalhekk evidenti prima facie li l-kundizzjonijiet tal-konvenju ma kienux gew onorati sat-30 ta' Jannar 2024 stante li m'hemmx permess li jinbena l-hames sular ossia l-fourth floor tal-binja 24/25, Howard Street, Sliema, u dan lanqas fi zmien 30 gurnata mill-intimazzjoni tal-ittra ufficjali qabel tali skadenza ta' tali konvenju.*
5. *Illi mhux gust u xieraq li l-intimati ghandhom jigu mizmuma milli jinnegozjaw hwejjighom gialadarba l-applikazzjoni PA/3537/20 ma kinitx tinkludi l-fifth floor sat-30 ta' Jannar 2024 kif jirrizulta mill-permess finali mahrug DOK JA2 hawn anness u mmarkat.*
6. *Illi jirrizulta ictu oculi li l-permess ghall-bini tal-istess penthouse fil-5 sular ma gietx approvata mill-Awtorita' tal-Ippjanar.*
7. *Illi l-izvilupp ta' dan il-hames sular ossia fourth floor kien parti integrali mill-kundizzjonijiet tal-konvenju u ghalhekk kif jistipula l-istess konvenju 'in the event that the permits are not issued as per this agreement, the vendor shall refund the deposit paid immediately and without delay…'*
8. *Illi l-permessi relattivi kellhom jinhargu mill-atturi sia l-bini tal-hames sular kif ukoll ghall-bini ta' kwalsiasi sulari ohra fuq il-penthouse fil-livell tal-fourth floor ossia hames sular u f'kaz illi dan il-permess ghal aktar sulari jinhareg l-intimati kellhom jivvakaw mill-istess penthouse li ghad trid tinbena f'kaz li johorgu l-permessi relattivi ghalija fi zmien sitt xhur mill-hrug ta' dawn il-permessi eventwali;*

9. *Illi dan ifisser illi dan il-konvenju ta' bejgh tal-ewwel erba' sulari tal-binja 24/25 MayJoe inkluz il-garaxx interkonness f'Howard Street Sliema kien soggett li jinhargu l-permessi ghall-bini tal-hames sular ossia tal-fourth floor gialadarba dan il-permess ma inharigx dina kienet kundizzjoni resoluttiva tal-promessa ta' bejgh fuq imsemmija;*
10. *Illi kollox kien marbut mal-hrug ta' dan il-permezz fil-livell tal-hames sular ossia l-fourth floor skont permess numru PA/3537/20 li gie issa rifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar u ghalhekk gialadarba dan il-permess ma inharigx sat-30 ta' Jannar 2024, l-intimati mhux obligati ai termini tal-ligi biex ikomplu jgeddu l-istess permess;*

Rat id-dokumenti ppreżentati.

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma.

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-13 ta' Marzu 2024 u rat illi r-Rikors tħalla għal provvediment *in camera*, kif qed isir illum.

**Ikkunsidrat**:

Illi skont l-**Artikolu 873(1) tal-Kap12** tal-Liġijiet ta' Malta, l-iskop ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

Issa skont l-**Artikolu 873(2) tal-Kap 12**, il-Qorti m'għandhiex toħrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieg sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent '*prima facie*' jidher li għandu dawk il-jeddijiet.

Fil-fatt mill-Artikolu 873(2), joħorġu żewġ elementi li r-rikorrent irid jissodisfa:

1) fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa meħtieg sabiex jitħarsu jeddijiet li qed jippretendi li għandu; u

2) fit-tieni lok, irid jipprova li *prima facie* għandu dawn il-jeddijiet.

Appuntu dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fil-kawża **Grech pro et noe v. Manfre`**[1] qalet hekk:

> *... huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.*

L-elementi li jwasslu għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulativi u mhux alternattivi. Li allura jfisser illi jekk xi wieħed mill-elementi ma jirriżultax, il-Qorti hija obbligata tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat mitlub. Huwa wkoll riaffermat li l-proċedura tal-lum hija maħsuba biex tkun waħda sommarja.

Il-fatt illi tintlaqa' talba għall-ħruġ tal-Mandat, m'għandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant ieħor m'għandux ifisser li jekk il-ħruġ tal-Mandat ikun miċħud, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. 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`ghajn*" 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.

Finalment irid jiġi preċizat ukoll illi l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali. Għalhekk ma jistax ikun hemm il-ħruġ tal-Mandat jekk il-ħsara li minnha r-rikorrent ikun qiegħed jilmenta tkun tista' tiġi rimedjata mod ieħor.

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

[1] 14 ta' Lulju 1988, (Kollez. Vol. LXXII.II.290)

huwa limitat u ċirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-liġi sabiex ikun operattiv Mandat ta’ Inibizzjoni.

**Ikkunsidrat Ulterjorment**:

Illi jirrizulta f’dan il-kaz illi s-soċjetà rikorrenti qed tippretendi illi għandha dritt iżżomm lill-intimati milli ***jbieghu, innehhu, jitrasferixxu jew jiddisponu taht kwalsiasi titolu u jigu inibiti milli jaghmlu dejn jew garanziji jew pizijiet ohra li jkunu ta’ piz fuq il-proprjetà*** hemmhekk deskritta, u dan peress illi huma kienu intavolaw ittra ufficjali qabel ma skada l-konvenju sabiex jenforzaw id-drittijiet illi huma jippretendu illi għandhom fuq l-istess proprjetà kif naxxenti minn konvenju datat 1 ta’ Ottubru 2022 u sussegwentement prorogat, u sussegwentement intavolaw il-proċeduri ġudizzjajri opportuni sabiex il-Qorti tiddeċiedi jekk għandhom dritt jitolbu illi l-Qorti tordna lill-intimati jersqu għall-att finali.

**Ikkunsidrat Ulterjorment:**

Illi min-naħa tagħhom, l-intimati jgħidu illi l-konvenju bejn il-kontendenti skada fit-30 ta’ Jannar 2024 għar-raġunijiet hemmhekk imsemmija u li ma hux ġust u ekwu illi l-intimati jinżammu milli jagħmlu li jridu bil-proprjetà tagħhom pendenti l-kawża.

Dan kollu magħdud, allura magħrufa l-prinċipji legali illi jsawru proċedura eċċezzjonali bħal din u magħrufa l-fatti li jirriżultaw fil-każ odjern, il-Qorti **ikkunsidrat ulterjorment**:

Illi din il-Qorti mhix ser tidħol fil-kwistjoni/ijiet mressqa prinċipalment mill-intimati dwar għaliex jsostnu illi s-soċjetà rikorrenti ma tistax tieħu raġun fil-kawża mressqa. Din il-Qorti tħalli dak l-eżerċizzju għall-Qorti illi ser tisma’ l-kawża fil-mertu.

L-intimati jgħidu illi s-soċjetà rikorrenti ma ppruvatx il-jedd tagħha fil-livell *prima facie* kif trid il-liġi u jiddikjaraw illi l-konvenju tal-1 ta' Ottubru 2022 "*skada fit-30 ta' Jannar 2024*".

Il-Qorti tirreferi għall-**Artikolu 1357(2) tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, li jgħid espressament hekk:

> *L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.*

Peress illi jidher paċifiku mill-atti illi s-soċjetà rikorrenti ntavolat mhux biss l-ittra uffiċjali iżda wkoll il-kawża sabiex tottjeni ordni tal-Qorti fir-rigward tal-intimati sabiex jersqu għall-kuntratt finali ta' trasferiment, ukoll peress illi ssostni illi *ai termini* tal-konvenju d-dritt illi jiġi kkanċellat il-ftehim jekk il-permess ma jkunx għadu ħareġ huwa mogħti lilha u lilha biss, il-Qorti tqis illi l-jedd *prima facie* rikjest mil-liġi ġie sodisfatt.

Illi dwar dak sottomess mill-intimat, ossia, jekk il-kundizzjonijiet tal-konvenju ġewx onorati, jekk ġja la darba ma ħariġx il-permess (kif minnhom allegat) allura jaqa' l-konvenju, dwar jekk ix-xiri kienx intrinsikament marbut mal-bini tal-ħames sular – il-Qorti tqis illi dak huwa kollu mertu illi għad irid jiġi trattat u deċiż fil-kawża ntavolata.

In kwantu għall-element l-ieħor fejn is-soċjetà rikorrenti trid turi illi l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu jeddijiet li qed tippretendi li għandha, din il-Qorti ma għandha ebda dubju illi huwa neċessarju illi l-intimati jinżammu milli jagħmlu dak li l-Mandat qed jittenta illi jżomm, altrimenti, jitilfu l-iskop tal-effetti tal-kawża li qegħdin iressqu.

Illi in kwantu illi l-proċedura ta' Mandat ta' Inbizzjoni hija proċedura eċċezzjonali u li ż-żewġ rekwiżiti huma kumulattivi, il-Qorti tħoss għalhekk illi l-Mandat ta' Inibizzjoni mitlub għandu jintlaqa' peress illi ż-żewġ rekwiżiti jinsabu sodisfatti.

**GĦALDAQSTANT**, għar-raġunijiet kollha premessi, din il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi **tilqa'** b'mod definittiv il-Mandat mitlub.

Spejjeż ta' din il-proċedura a karigu tal-intimati.

Mogħti *in camera*, illum, il-Ġimgħa, 15 ta' Marzu, 2024.

**Ian Spiteri Bailey**
**Onor. Imħallef**

**Amanda Cassar**
**Deputat Reġistratur**