FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 14 ta' Marzu 2024

Rikors numru 285/2024

1. **JK Properties Limited (C-25967) u**
2. **JK Holdings Limited (C-32304)**
   vs.
1. **Steve Schembri (KI 119279M) u**
2. **ETR Real Estate Limited (C-96689)**

għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti

Reġgħet rat ir-rikors ta' **JK Properties Limited (C-25967) u JK Holdings Limited (C-32304)**;

Rat ir-risposta ta' **Steve Schembri (KI 119279M) u ETR Real Estate Limited (C-96689) għal kull interess li jista' jkollha;**

Semgħet is-sottomissjonijiet estensivi tal-Abbli Avukati tal-partijiet waqt is-seduta miżmuma appożitament;

Rat l-atti kollha;

Ikkunsidrat:

1. L-iskop wara l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun, li tista' tkun ta' preġudizzju

għall-persuna li qed titlob il-mandat b' mod għalhekk li jiġu mħarsa b'mod prattiku u effettiv il-jeddijiet reklamati mir-rikorrent pendenti d-determinazzjoni ġudizzjarja tagħhom. Il-ġurisprudenza teħtieġ li r-rikorrent juri kemm li jkollu l-fumus boni iuris, kif ukoll il-periculum in mora.

2. Il-ħruġ ta' dan il-mandat isir biss fejn ir-rikorrent juri:

   (a) li jkun hemm **<u>il-ħtieġa</u>** tiegħu, in kwantu n-nuqqas ta' tqegħid fis-seħħ ta' dik il-miżura inibittiva mitluba minnu jew id-dewmien fil-ħruġ tagħha, jwassal għall-perikolu ta' telf imminenti u irrimedjabbli tal-jeddijiet reklamati mir-rikorrent. Il-**<u>ħtieġa</u>** tal-ħruġ tal-mandat timplika li l-preġudizzju soffert mir-rikorrent f'każ li l-mandat ma jinħariġx ikun reali. B'hekk is-sempliċi biża, suspett, skumdita, inkonvenjent jew diffikultà fuq ir-rikorrent ma humiex meqjusa biżżejjed biex jiġġustifikaw il-ħtieġa għall-ħruġ ta' dan il-mandat. Il-ħtieġa li jinħareġ dan il-mandat biex jitħarsu effettivament il-jeddijiet reklamati tar-rikorrent hija bażata fuq il-periculum in mora;

   (b) li dak il-jedd pretiż mir-rikorrent ikun - oġġettivament u fil-każ konkret - mal-ewwel daqqa t'għajn, verament jeżisti favur tiegħu. F'termini ġuridiċi, ir-rikorrent irid sommarjament jipprova li f'dak il-każ partikolari jkunu jeżistu l-elementi ta' fatt u dritt reklamati minnu sal-grad prima faciae. Allura f'dan is-sens ir-rikorrent għandu juri l-fumus boni iuris.

3. Il-Qorti li tanlizza din it-talba ma għandhiex, u ma tistax, tużurpa r-rwol tal-Qorti ta' ġurisdizzjoni billi tistħarreġ l-provi fil-meritu dwar l-eżistenza, validità, saħħa jew limiti tal-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. Il-Qorti tiddeċiedi tali talba biss b'mod sommarju wara li tkun tagħti ħarsa lejn dak li jgħidu l-partijiet fiż-żmien qasir stabbilit mill-Liġi. L-ilqugħ ta' dan il-mandat, daqskemm iċ-ċaħda tiegħu ma għandhom ebda piż fuq id-deċiżjoni aħħarija li tkun trid tittieħed fil-meritu.

4. Dan il-mandat jinħareġ biss jekk tiġi stabbilita l-eżistenza tar-rekwiżiti tiegħu kollha. Fil-każ fejn xi wieħed jew iżjed minn dawk ir-rekwiżiti jkunu nieqsa, il-Qorti ma tistax toħroġ dan il-mandat.

5. F’dan is-sens il-ġurisprudenza tgħallem li dan il-mandat huwa miżura straordinarja, t’interpretazzjoni stretta, kif ukoll jikkostitwixxi l-eċċezzjoni aktar milli r-regola.

6. Illi wara li qieset id-dokumenti u s-sottomissjonijiet dettaljati u eruditi tal-abbli difensuri taż-żewġ partijiet din il-Qorti tikkonkludi s-segwenti:

(a) Għalkemm hemm lok għal dibattitu legali approfondit dwar jekk u safejn il-ftehim milħuq bejn il-partijiet kienx milqut minn xi vizzju tal-kunsens jew imtappan bin-nuqqas tal-buona fede da parti tal-intimati, l-analiżi tal-istess teħtieġ stħarriġ fil-meritu tal-vertenza bejn il-partijiet – ħaġa li mhux kompitu ta’ din il-Qorti li tagħmel f’dan l-istadju. F’dan l-istadju però il-Qorti ġiet murija dokumentazzjoni dettaljata li turi li l-partijiet għażlu liberament li jidħlu fi ftehim kumpless u dettaljat fuq diversi aspetti tan-negozju rispettiv. Mhux kontestat li l-partijiet f’dan il-każ huma nies eruditi fil-qasam tan-negozju tagħhom u allura ma humiex xi prinċipjanti jew novizzi għal dak il-qasam jew fl-arti tan-negożjar ta’ kuntratti. L-allegati vjolazzjonijiet reklamati mir-rikorrenti ma jirriżultax li - oġġettivament u fil-każ konkret - jeżistu kif allegat mal-ewwel daqqa t’għajn; onde l-buona fede fl-ikkontrattar hija preżunta u n-nuqqas tagħha jkun irid jiġi pruvat minn min jallegah. Dan ma jfissirx li ma hemmx lok għal stħarriġ ulterjuri dwar x’seħħ wara l-kwinti ta’ dawn in-negozjati u l-ftehim milħuq da parti tal-intimati. Iżda mal-ewwel daqqa t’għajn lejn dan il-każ din il-Qorti ma tistax tgħid li l-argumenti tar-rikorrenti huma prima facie pruvati.

(b) Inoltre, ma ġiex muri, sal-grad rikjest mill-Liġi, li f’dan il-każ kienet tirriżulta l-**<u>ħtieġa</u>**: fis-sens tat-tifsira speċifika legali imsemmija iżjed il-fuq - tal-ħruġ ta’ dan il-mandat fit-termini ta’ dak li r-rikorrenti qegħdin jitolbu. Ma ġiex muri li sejjer iseħħ il-perikolu ta’ telf **<u>irrimedjabbli</u>** tal-jeddijiet reklamati mir-rikorrenti fil-każ ta’ nuqqas ta’ ħruġ ta’ dan il-mandat; nonche li l-preġudizzju soffert mir-rikorrenti fil-każ ta’ nuqqas ta’ ħruġ ta’ dan il-mandat sejjer ikun reali. Huwa fatt li fil-każ li r-rikorrenti jingħataw raġun fil-meritu ta’ din il-vertenza, is-soluzzjonijiet legali li huma għandhom għad-disposizzjoni tagħhom jistgħu jagħtuhom rimedji effettivi – li jistgħu jinkludu wkoll l-possibilita ta’ riżarċimenti finanzjarji. Fl-immedjat jista’ jkun li r-rikorrenti jsofru xi forma ta’ skumdita, inkonvenjent jew diffikultà; iżda dawn mhux meqjusa mill-ġurisprudenza bħala biżżejjed biex ikun ġustifikat il-ħruġ ta’ dan il-

mandat – aktar u aktar meta l-vertenza sollevata minnhom hija marbuta ma kwistjonijiet kontrattwali fejn prima facie tapplika l-massima bażika ta' pacta sunt servanda. Wara kollox anke r-rikorrenti kellhom ikollhom l-akkortezza li, qabel ma jidħlu għal kuntratt kumpless bħal dan, iqisu sewwa l-passi tagħhom u l-konsegwenzi li jġib fuqhom dak il-ftehim li jkunu ssiġillaw bil-firma tagħhom.

Konklużjoni

Għaldaqstant il-Qorti tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat tal-inibizzjoni.

L-ispejjeż ta' din l-istanza jkunu a karigu tar-rikorrent.

Tordna notifika ta' dan id-digriet lil partijiet.

Ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur