FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

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

Illum 23 ta' Lulju 2024

Rikors numru 716/2024

Volkan Sinop KI 24082A nomine
vs.
Brian Degiorgio KI 438776M

Il-Qorti

Rat ir-rikors ta' **Martin James Russell, KI 61081A** tad-19 t'April 2024;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-25 t'April 2024;

Rat ir-risposta tal-intimat tal-1 ta' Lulju 2024;

Rat li din il-Qorti appuntat dan ir-rikors għas-smiegħ;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha preżentati:

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 bl-għan aħħari jkun dak li jiġu mħarsa b'mod prattiku u effettiv il-jeddijiet reklamati mir-rikorrent pendenti d-determinazzjoni ġudizzjarja tagħhom.

2. Biex ikun jista' jinħareġ dan il-mandat, il-ġurisprudenza teħtieġ li r-rikorrent juri li jkollu:
(a) fumus boni iuris, kif ukoll il-
(b) periculum in mora.

3. Għalhekk jeħtieġ lir-rikorrent juri:

(a) Li l-intimat ikun qiegħed iwettaq jew sejjer iwettaq att li jkun ta' **preġudizzju** għar-rikorrent u li bis-saħħa ta' dan il-mandat, l-intimat ikun meħtieġ li jiġi mwaqqaf milli jwettaq dak l-att preġudizzjevoli. Dan il-preġudizzju ġie interpretat mill-ġurisprudenza li jrid ikun:

i. Materjali: biex b'hekk is-sempliċi biża, suspett, skumdita, inkonvenjent jew diffikultà li l-att tal-intimat jista' jġib fuq ir-rikorrent ma humiex meqjusa biżżejjed biex jiġġustifikaw il-ħtieġa għall-ħruġ ta' dan il-mandat.
ii. Reali: biex b'hekk s-sempliċi telf pekunjarju rifless f'telf ta' flus jew qliegħ ma jitqiesx preġudizzju serju tali li fuqu għandu jinħareġ dan il-mandat anke peress li għal dak il-fini il-preġudizzju jista' jitħares bil-ħruġ ta' mandati kawtelatorji oħra.[1]

(b) li jkun hemm **il-ħtieġa** li jinħareġ dan il-mandat in kwantu jekk l-intimat ma jiġix imwaqqaf milli jwettaq l-att preġudizzjevoli jew id-dewmien fil-ħruġ ta' dak il-mandat, iwassal għall-perikolu ta' telf imminenti u irrimedjabbli tal-jedd reklamat mir-rikorrent. B'hekk sabiex jitħarsu effettivament il-jeddijiet reklamati tar-rikorrent ikun meħtieġ li jinħareġ dan il-mandat. Din il-ħtieġa tistrieħ fuq il-**periculum in mora** li tfisser li jekk l-att preġudizzjevoli ma jiġix inibit dan jikkawża ħsara lir-rikorrent li ma jkunx hemm alternattiva għaliha fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata.[2]

(c) Li għandu l-fumus boni iuris: il-jedd pretiż minnu jkun oġġettivament u fil-każ konkret, mal-ewwel daqqa t'għajn, verament jeżisti favur tiegħu. Ir-rikorrent irid sommarjament jipprova li f'dak il-każ partikolari jkunu jeżistu l-elementi ta' fatt u ta' dritt reklamati minnu fir-rikors sal-grad **prima faciae**. Dan huwa rekwiżit oġġettiv (u mhux soġġettiv) u ma jiddipendix mill-

[1] Ara **Francis Barbara et vs. Carmelo Barbara et** dekretat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Mejju 2014 fejn ingħad:

> Tqis illi huwa wkoll miżmum li l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma jingħatax ġeneralment fejn il-pretensjoni ta' min jitolbu tkun waħda li tirreferi għal kumpens kwantifikabbli u ħlas ta' danni meta dan jista' jitħares b'rimedju proċedurali kawtelatorju ieħor skont il-liġi.

[2] Ara wkoll **John Vella et vs. GGD Properties Limited et** dekretat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-19 ta' Lulju 2007.

element diskrezzjoniali tal-ġudikant. Għall-finijiet ta' mandat, jew il-jeddijiet jidhru mal-ewwel daqqa t'għajn jew ma jidhru xejn.[3]

4. Inoltre, il-mandat t'inibizzjoni jista' jiġi maħruġ :

   (a) fil-forma ġenerika : dik prevista mill-artikolu 873 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta; jew
   (b) fil-forma speċifika: bħal dawk previsti mill-artikoli 874, 876 u 877 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jippreskrivu mandati ta' inibizzjoni speċifiċi imfasslin għal xenarji legali partikolari preskritti mill-Liġi, u kif riflessi fil-formuli abbinati appożitament fl-Iskeda B mal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Il-Qorti li tanlizza din it-talba għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni ma għandhiex, u ma tistax, tużurpa r-rwol tal-Qorti adita bil-kawża fil-meritu tal-kwistjoni bejn il-partijiet billi tistħarreġ il-provi fil-meritu dwar l-eżistenza, validità, saħħa jew limiti tal-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. Il-Qorti tiddeċiedi din it-talba għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni biss b'mod sommarju wara li tagħti ħarsa lejn dak li jgħidu l-partijiet fiż-żmien statutorju qasir stabbilit mill-Liġi.

6. L-eżitu tar-rikors bit-talba għall-ħruġ tal-mandat tal-inibizzjoni ma għandu ebda effett fuq l-eżitu tal-kawża fil-meritu bejn il-kontendenti. Għalhekk jekk it-talba għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni tiġi milqugħa ma jfissirx li r-rikorrent ikun sejjer jirbaħ il-kawża fil-meritu. Mill-banda l-oħra jekk it-talba għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni tiġi miċħuda ma jfissirx li r-rikorrent ma jkollux raġun fil-meritu tal-kawża. It-talba tiegħu għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni tista' tiġi miċħuda, imma fl-aħħar mill-aħħar jirbaħ il-kawża. It-talba tiegħu għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni tista' tiġi miċħuda, iżda jista'fl-aħħar mill-aħħar jirbaħ il-kawża fil-meritu. Kollox ikun jiddependi mill-fattispecie partikolari tal-każ.

7. Biss sabiex talba għal ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni tiġi milqugħa u jinħareġ dan il-mandat, ir-rikorrent irid ikun f'qagħda juri li r-rekwiżiti kollha meħtieġa mill-Liġi għall-ħruġ ta' dan il-mandat ikunu jeżistu fil-każ li huwa jressaq. Fil-każ fejn xi wieħed jew iżjed minn dawk ir-rekwiżiti jkunu nieqsa, il-Qorti ma tistax toħroġ dan il-mandat.[4]

---

[3]Ara wkoll **Sonia Grech pro et noe vs. Stephanie Manfré,** Qorti tal-Appell, 14 ta' Lulju, 1988.
[4] Ara wkoll **Sonia Grech pro et noe vs. Stephanie Manfré,** Qorti tal-Appell, 14 ta' Lulju, 1988.

8. Bħal kull mandat kawtelatorju ieħor, il-mandat t'inibizzjoni irid jiġi mitlub mir-rikorrent fuq bażi bona fide. Dan il-mandat ma jistax jiġi użat bħala strument ta' theddid jew rikatt tal-intimat. Il-ġurisprudenza ma tridx li dan ikun mezz ta' tgħawwiġ tal-idejn tal-intimat jew mezz li bih l-intimat jiġi mċaħħad mit-tgawdija ta' ħwejġu jew il-jeddijiet tiegħu. [5] Bħal kull mandat kawtelatorju ieħor, dan huwa miżura restrittiva u ta' koerzjoni li żżomm lill-intimat mill-eżerċizzju tat-tgawdija sħiħa ta' ħwejġu jew tal-jeddijiet tiegħu. Iżda dment li jiġu soddisfatti r-rekwiżiti għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni u jkun jidher li l-ħruġ tiegħu ikun meħtieġ biex jiġu mħarsa proviżorjament il-jeddijiet tar-rikorrent, allura tali mandat ikun jista' jiġi trankwillament maħruġ mill-Qorti kompetenti.

9. F'dan is-sens il-ġurisprudenza tgħallem li dan il-mandat huwa miżura straordinarja u t'interpretazzjoni stretta. B'hekk huwa wkoll meqjus li l-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni huwa l-eċċezzjoni u mhux ir-regola.

10. Jirriżulta li Cemil Yildiz l-ewwel daħal fuq att ta' konvenju għat-trasferiment tal-appartament de quo lil Brian Degiorgio datat 30 ta' Novembru 2016 bit-titolu ta' datio in solutum kontra dejn li ġie formalment kostitwit b'att pubbliku in atti Malcolm Mangion tal-istess data fl-ammont ta' mitejn elf u tminn mitt euro (€200,800) bl-imgħax bir-rata ta' ħamsa fil-mija (5%) fis-sena dekorribbli mid-data ta' dak l-att. Dan il-konvenju kien magħmul għal erba' snin; iżda bi skittura datata 20 ta' Lulju 2021, dan ġie estiż sat-30 ta' Novembru 2022. Dan il-konvenju kien suġġett għall-kundizzjoni li t-trasferiment de quo ma jseħħx fl-eventwalita li Cemil Yildiz jkun ħallas id-dejn kostitwit minnu fit-terminu maqbul bejn il-partijiet. Stante li l-parti l-kbira ta' dan id-dejn ma tħallasx, qabel l-iskadenza tat-30 ta' Novembru 2022 Brian Degiorgio beda l-proċeduri ġudizzjarji permezz tar-rikors ġuramentat datat 19 ta' Mejju 2022 kontra Cemil Yildiz sabiex jottjeni d-deċiżjoni ġudizzjarja li bis-saħħa tagħha Cemil Yildiz ikun obbligat jitrasferixxi l-fond de quo lil Degiorgio. B'sentenza tal-21 ta' Novembru 2023 din il-Qorti diversament presjeduta laqgħet it-talba ta' Brian Degiorio u inter alia ordnat lil Cemil Yildiz sabiex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' datio in solutum de quo. Fil-fatt dan l-att ġie pubblikat in atti Malcolm Mangion fit-22 ta' Diċembru

[5] Ara **Josephine Sammut vs Emanuel Sammut pro et** dekretat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Lulju, 2003.

2023 speċifikament in eżekuzzjoni tas-sentenza imsemmija iżjed il-fuq.

11. Intant wara li kien sar il-ftehim oriġinali bejn Cemil Yildiz u Brian Degiorgio datat 30 ta' Novembru 2016, l-istess Cemil Yildiz kien daħal fuq att ta' konvenju ieħor ma' Mehmet Nebi Sinop u Elmas Sinop nhar il-11 ta' Ġunju 2018 fuq l-istess stabbili. Il-prezz maqbul kien għola mill-valur tad-dejn li Yildiz kien ikkostitwixxa favur Degiorgio in kwantu dan ġie pattwit għal tliet mija u ħamsin elf euro (€350,000). Dan il-konvenju kien magħmul sat-30 t'Ottubru 2019.

12. Fl-atti jirriżulta li **<u>wara l-iskadenza tat-30 t'Ottubru 2019</u>** l-ewwel skrittura li ġiet preżentata mir-rikorrenti f'dan il-każ relattivament għall-fond de quo kienet dik datata 15 ta' Mejju 2020 fejn ir-rikorrenti u Cemil Yildiz irriferew għall-konvenju milħuq bejniethom (preżumibbilment dak datat 11 ta' Ġunju 2018) u estendew l-effetti tiegħu sal-31 ta' Jannar 2023. Ma jirriżultax li l-att tal-vendita seħħ in kwantu fit-30 ta' Jannar 2023 ir-rikorrenti ipproċedew bl-intavolar ta' ittra uffiċjali kontra Cemil Yildiz fejn huwa ġie interpellat jaddivjeni għall-att ta' vendita relattiv fis-sensi tal-artikolu 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili. Infatti r-rikorrenti kienu proċedew ukoll b'rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra ta' Cemill Yildiz sabiex jiġi inibit milli jbiegħ, ineħħi, jitrasferixxi, jassenja, jipoteka, jippermetti r-reġistrazzjoni ta' xi privileġġ jew ipoteka, jaggrava jew jiddisponi b'xi mod jew ieħor b'titolu gratuwitu u/jew oneruż lil terzi persuni li m'humiex l-esponenti. Dan il-mandat ġie maħruġ nhar it-13 t'April 2023.

13. Minkejja dan il-mandat t'inibizzjoni, Cemil Yildiz xorta waħda għadda biex trasferixxa l-fond de quo lil Brian Degiorgio bl-att pubbliku in atti Malcolm Mangion datat 22 ta' Diċembru 2023 – u dan in segwitu u in eżekuzzjoni tas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta tal-21 ta' Novembru 2023. Minħabba f'hekk ir-rikorrenti jikkontendu li mir-riċerki ta' Cemil Yildiz il-partijiet u n-nutar kienu jafu bl-eżistenza ta' dan il-mandat t'inibizzjoni u minflok talbu direzzjoni mill-Qorti proċedew bil-pubblikazzjoni tal-att relattiv. Ir-rikorrenti jikkontendu li dan it-trasferiment huwa null u bla effett u b'hekk għandhom jedd prima faciae jeżiġu li jintlaqa' dan il-mandat biex jiġi evitat kwalunkwe preġudizzju li jistgħu isofru fil-każ li Degiorgio jitrasferixxi din il-proprjeta meritu tal-mandat lil terzi.

14. Kontra din il-posizzjoni Degiorgio jsostni li:

(a) Ir-rikorrenti ma għandhomx jedd prima faciae peress li l-att tat-trasferiment lil Degiorgio seħħ in eżekuzzjoni ta' sentenza ta' din il-Qorti li ġiet deċiża fil-21 ta' Novembru 2023 fuq kawża miftuħa fid-19 ta' Mejju 2022 intiża li ġġib fis-seħħ att ta' konvenju preċedenti għal dak tar-rikorrenti stante li kien iffirmat fit-30 ta' Novembru 2016. Biex isaħħaħ din it-teżi, fuq l-awtorita tal-provvediment ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet **HSBC Bank Malta plc vs. Small Properties Limited** fl-atti tas-subbasta numru 20/17, l-intimat jgħid li mandat t'inibizzjoni maħruġ fuq il-proprjeta in vendita minn kreditur ieħor kontra debitur komuni ma jkun ta' ebda xkiel għall-bejgħ in subbasta peress li dan il-bejgħ ikun sar taħt l-awtorita tal-Qorti.

(b) Ir-rikorrenti ma kienux sejrin ibagħtu preġudizzju irrimedjabbli jekk il-mandat t'inibizzjoni ma jiġix maħruġ. Ir-rikorrenti la spjegaw kif il-preġudizzju minnhom allegat setgħa jkun irrimedjabbli u wisq anqas issostanzjaw dan. Iżda anke jekk għall-grazzja tal-argument dak allegat mir-rikorrenti kien legalment korrett u allura t-trasferiment magħmul minn Cemil Yildiz lil Brian Degiorgio dit-22 ta' Diċembru 2023 kien jitqies null għax jivvjola l-artikolu 874(4) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-eżitu ta' dawk il-proċeduri jkun ir-riverżjoni tal-istatus quo ante u allura r-ritorn fil-patrimonju ta' Cemil Yildiz tal-istess stabbili. B'hekk il-kawża tar-rikorrenti innifisha kienet toffri dak ir-rimedju li huma kienu qegħdin jitolbu l-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni għalih. Dan juri li ma kienx hemm il-ħtieġa għal dan il-mandat.

15. F'dan il-każ, il-Qorti tqis li ċerti argumenti tal-intimat għandhom iżjed mis-sewwa. Cemil Yildiz ma setgħax jidħol fuq żewġ konvenji simultaneament fuq l-istess proprjeta ma persuni differenti. Il-ftehim milħuq ma' Degiorgio kien jippreċedi dak konkluż mar-rikorrenti. Prima faciae Cemil Yildiz ma mexiex mat-termini tal-konvenju milħuq mar-rikorrenti.

16. Iżda mill-banda l-oħra Brian Degiorgio mexa ġudizjalment kontra Cemil Yildiz, ottjena sentenza kontra tiegħu u eżegwixxa dik is-sentenza in bażi għal kreditu kanonizzat u obbligazzjoni assunta minn Cemil Yildiz preċedentement.

17. Inoltre, anke fl-aħjar ipoteżi għar-rikorrenti, huma jingħataw raġun fl-ilment tagħhom fil-meritu, l-eżitu tal-kawża(i), hija n-nullita tat-trasferiment(i) li jkunu seħħew kontra dak dispost mill-Liġi.

Konklużjoni

Għaldaqstant il-Qorti filwaqt li tilqa' l-argument tan-nuqqas tar-rekwiżiti tal-preġudizzju u tal-ħtieġa tal-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni sollevat mill-intimat, tiddeċiedi dan ir-rikors definittivament billi tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat tal-inibizzjoni filwaqt li tħassar l-effetti tad-digriet tagħha tas-26 t'April 2024 fejn laqgħet proviżorjament it-talba.

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

Tordna notifika ta' dan id-digriet lil partijiet.

Ft/Aaron M. Bugeja,
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur