QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum l-1 ta' Ġunju, 2016

Mandat Numru: 667/16 LM

Adel Ashur; Eurasia Holding International Limited; AKM Investments Holdings Limited; Euromed Investments Limited u AKA Investment Holdings Limited

vs.

Manfred Unger u limitatament għal kull interess u intervent li jista' jkollhom in-Nutar Dottor Peter Fleri Soler u l-Avukat Dottor Abigail Critien

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat fit-3 ta' Mejju, 2016 mir-rikorrent **Adel Ashur, Eurasia Holding International Limited, AKM Investments Holdings Limited, Euromed Investments Limited u AKA Investment Holdings Limited** (minn issa ´l quddiem "ir-rikorrenti"), li permezz tiegħu ir-

rikorrenti sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom talbu li l-intimati jiġu miżmuma u inibiti milli jgħaddu għall-pubblikazzjoni u ffirmar tal-kuntratt pubbliku finali ta' bejgħ relattiv lill-intimat Manfred Unger tal-ishma tas-soċjetà estera Euromed Investments Limited, liema soċjetà a sua volta hija l-azzjonista unika tas-socjetà Maltija AKA Investment Holdings Limited, li hija l-propjetarja tal-appartament 12, Portomaso Business Tower, San Giljan u l-parking space numru 3018 miegħu, għal dawn ir-raġunijiet:

"Illi r-rikorrenti flimkien mal-intimat ikkonkludew konvenju għal bejgħ favur l-intimat Manfred Unger tal-azzjonijiet tas-soċjetà estera Euromed Investments Limited (liema soċjetà a sua volta hija l-azzjonista unika tas-soċjetà Maltija AKA Investment Holdings Limited, li hija l-propjetarja tal-appartament 12, Portomaso Business Tower, San Giljan u l-parking space numru 3018 miegħu, mikrija lil terzi taħt kuntratt ta' lokazzjoni viġenti), liema konvenju sar quddiem in-Nutar Dr Peter Fleri Soler fid-9 ta' Marzu, 2012 taħt varji pattijiet u kundizzjonijiet, liema konvenju ġie sussegwentament mġedded fi tliet okkażjonijiet u ċioè fis-27 ta' April, 2012; fl-10 ta' Mejju, 2012 u fil-11 ta' Ġunju, 2012 (kopja tal-konvenju de quo u tat-tiġdidied relattivi annessi u mmarkata bħala DOK. AA1);

Illi l-konklużjoni tal-att pubbliku ta' bejgħ relattiv għal dan il-konvenju kien suġġett ta' nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet, liema ċirkostanzi waslu għal proċeduri ġudizzjarji intavolati mill-intimat Manfred Unger fil-konfront tar-rikorrenti quddiem din l-Onorabbli Qorti permezz tal-proċeduri fl-ismijiet (Rikors Ġuramentat Numru 732/2012 AE) Manfred Unger vs. Adel Ashur; Eurasia Holding International Limited; AKM Investments Holdings Limited; Euromed Investments Limited u AKA Investment Holdings Limited, liema proċeduri waslu għal sentenza mogħtija fil-15 ta' Diċembru,

2014 bl-akkoljiment tat-talbiet tal-imsemmi intimat, b'dan illi l-kuntratt pubbliku finali de quo kellu jiġi ppubblikat min-Nutar Dottor Peter Fleri Soler u l-Avv. Abigail Critien appuntata bħala kuratriċi in rappreżentanza tal-eventwali kontumaċi;

Illi r-rikorrenti kienu ppreżentaw Rikors ta' Appell wara l-imsemmija sentenza, b'dan illi fit-18 ta' Marzu, 2016, ir-rikorrenti ppreżentaw Nota ta' Ċessjoni ta' dan l-Appell minnhom oriġinarjament interpost u għaddew wkoll biex ippreżentaw Ittra Uffiċjali fl-istess data fejn infurmaw lill-intimat Manfred Unger b'tali ċessjoni (b'notifika lin-Nutar Peter Fleri Soler u lill-Avv. Abilgail Critien għal kull buon fini). Kopja ta' din l-Ittra Uffiċjali annessa u esebita u mmarkata bhala DOK. AA2);

Illi permezz ta' ittra datata 25 ta' April, 2016 li għamlet referenza għal "…deed of sale of shares as ordered by the Court of Appeal on the 18th March, 2016", ir-rikorrenti ġew mgħarrfa illi l-kuntratt pubbliku finali relattiv kellu jiġi ppubblikat illum 29 ta' April, 2016. Għal kull buon fini r-rikorrenti jiddikjaraw illi huma qatt ma kienu notifikati la b'rikors u l-anqas b'tali Digriet imsemmi f'din l-ittra, li kopja tagħha hi annessa u esebita u mmarkata bħala DOK. AA 3);

Illi minkejja illi l-avukat tar-rikorrenti li kien sejjer ikun impenjat dalgħodu f'xogħol quddiem l-Onor. Qorti Kostituzzjonali u għalhekk talab li l-appuntament għal tali kuntratt isir f'ħin aktar tard, ir-rikorrenti Adel Ashur xorta waħda dalgħodu fl-10.00 a.m. mar fl-uffiċċju tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler fejn sab lill-intimat Manfred Unger akkumpanjat mill-konsulent legali tiegħu;

Illi f'dan il-ħin ir-rikorrenti Adel Ashur ingħata draft tal-kuntratt finali relattiv (kopja tiegħu annessa u esebita u mmarkata bħala DOK. AA4) u hawnhekk ġie infurmat illi kuntrarjament għal dak intiż bejn il-partijiet, l-intimat Manfred Unger ried inaqqas is-somma ta' €550,000 mill-prezz tal-bejgħ pattwit ta' €2,152,000 rappreżentanti l-valur ta' kirjiet imħallsa mill-inkwilini (recte) *tal-*

appartament f'Portomaso Business Tower fuq imsemmi (liema somma kien ġiet mgħoddija mir-rikorrenti direttament lill-Bank bħala ħlasijiet tal-loan oriġinarjament mhux għall-akkwist ta' dan l-appartament);

Illi tali aġir huwa assolutament kontra l-intenzjoni kontraenti tal-partijiet illi f'kull waħda mit-tliet estensjonijiet tal-konvenju magħmulha, ipprovdew illi biss għal fini ta' nettezza u li jkun hemm linja ċara ta' meta l-kera jispiċċa jitħallas lir-rikorrenti u jibda jitħallas lill-intimat Manfred Unger, dejjem ftiehmu fuq l-aħħar tax-xahar preċedenti għad-data ta' meta kellu jiġi ffirmat il-kuntratt relattiv;

Illi b'dak li sab quddiemu r-rikorrenti dalgħodu, huwa kien sejjer jiġi effettivament misruq minn somma 'l fuq minn nofs miljun Euro li tirrappreżenta aktar minn kwart il-prezz pattwit għall-bejgħ;

Illi għalhekk, la darba l-kuntratt kif redatt kien ta' preġudizzju serjissimu u sostanzjali u ferm effettiv u oltre kollox, kien kontra kull intendiment tal-partijiet kontraenti, ir-rikorrenti ma setax ċertament jaċċetta li jiffirma kuntratt li, kif redatt imur kontra anke d-dispożizzjonijiet ta' dina l-Onorabbli Qorti li ordnat il-pubblikazzjoni tal-kuntratt bażat fuq il-konvenju u xejn aktar jew differenti;

Illi għalhekk, jekk l-intimat Unger bl-intervent tal-intimati l-oħra jitħalla jgħaddi għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt kif redatt fid-draft anness, ir-rikorrenti jbatu immedjatament u awtomatikament preġudizzju kbir u sostanzjali u bil-kumplikazzjonijiet fattwali u legali attententi, potenzjalment effettivament irrimedjabbli;

Illi għalhekk ir-rikorrenti għandhom interess attwali u urġenti li jitħarsu l-jeddijiet u drittijiet tagħhom u l-ħruġ tal-mandat mitlub huwa meħtieġ sabiex jitħarsu tali jeddijiet liema jeddijiet

jirriżultaw bħala prima facie mill-premessi esposti, u jekk dan il-mandat ma jinħariġx, il-preġudizzju li jista' jinħoloq għar-rikorrent kun (sic) *hemm ebda rimedju effettiv għalih.*

Rat ir-Risposta tal-intimat **Manfred Unger** ippreżentata fid-9 ta' Mejju, 2016 illi tgħid kif ġej:

Illi l-esponenti qiegħed jintavola dina r-risposta u huwa sorpriż li r-rikorrenti intavolaw dana ir-rikors stante li t-trasferiment tal-ishma ser jsir wara ordni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili diversament preseduta.

Illi l-fatti huma s-segwenti:-

i. Illi ir-rikorrenti u l-esponenti kienu għamlu obbligazzjoni kontrattwali fejn l-istess rikorrenti kellu jbiegħ azzjonijiet f'soċjetà u l-esponenti kien ser jixtri l-istess;

ii. Illi l-iskrittura kienet saret (recte) *quddiem in-Nutar Dr. Peter Fleri Soler datata disgħa (9) ta' Marzu tas-sena elfejn u tnax (2012), b'varji pattijiet u kundizzjonijiet hekk kif jidher mill-istess kuntratt anness u mmarkat bħala Dok MU01, liema skrittra ġiet sussegwentement mġedda permezz ta' tiġdida li saret quddiem l-istess Nutar datata sebgħa u għoxrin (27) ta' April elfejn u tnax (2012) [Dok MU02]; tiġdida oħra datata ghaxra (10) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012) [Dok MU03] u l-aħħar tiġdida datata ħdax (11) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tnax (2012) [Dok MU04];*

iii. Illi infatti ir-rikorrenti Adel Ashur ma kienx deher għall-att finali sabiex jsir it-trasferiment hekk kif miftiehem, ġie intavolat mandat ta' inibizzjoni [Dok MU05] liema mandat ġie (recte) *milqugħ mill-Onorabbli Qorti diversament preseduta;*

iv. *Illi l-kawża fl-ismijiet 'Manfred Unger vs Adel Ashur et' Ċitaz. Nru 732/12 ġiet deċiża fil-ħmistax (15) ta' Diċembru tas-sena elfejn u erbatax (2014) [MU06] fejn il-Qorti laqgħet it-talbiet tal-esponenti, innominat lin-Nutar Dr Peter Fleri Soler għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment, innominat lil Dr. Abigail Critien bħala kuratriċi biex tidher għall-eventwali kontumaċi u ordnat fost oħrajn ġurnata u ħin biex jiġi ppubblikat dana l-att;*

v. *Illi r-rikorrenti Adel Ashur et kienu appellaw mid-deċiżjoni tal-Onorabbli Qorti, però permezz ta' preżentata fit-tmintax (18) ta' Marzu, elfejn u sittax (2016) [Dok MU07] l-istess Ashur irtira l-appell;*

vi. *Illi l-istess Adel Ashur intavola ittra uffiċjali fejn innotifika lill-esponenti, u lill-intimati Dr Peter Fleri Soler u lil Avv. Dr Abigail Critien sabiex il-kuntratt jsir sa mhux aktar tard mit-tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju tas-sena elfejn u sittax (2016) [Dok MU08];*

vii. *Illi ġiet iffissata data u ħin sabiex dana l-kuntratt jsir fl-uffiċċju tan-Nutar Dr Peter Fleri Soler, San Ġwann u dana speċifikament minħabba raġunijiet ta' saħħa ta' Dr Critien. Minbarra li kulħadd kien avżat via e-mail min-Nutar Dr Peter Fleri Soler, l-istess Nutar reġa' bagħat ittra lil kull parti sabiex tattendi;*

viii. *Ġie intavolat ukoll rikors sabiex jitbiddel il-post bl-indikazzjoni tad-data wkoll ta' meta kellu jsir il-kuntratt u ċioè fid-disgħa u għoxrin (29) ta' April tas-sena elfejn u sittax (2016) fl-għaxra (10am) liema rikors u talba ġew akkolti mill-Onorabbli Qorti diversament preseduta;*

ix. *Illi lejliet l-kuntratt l-kuratur infurmat lill-avukat sottoskritt li hija mhix ser tattendi stante li ġiet mhedda li ser jinħarġu mandati ta' ′l fuq minn żewġ miljuni jekk hija tattendi għall-kuntratt u infatti hija beżgħet u ddeċidiet li ma tattendix;*

x. *Illi fil-ġurnata u l-ħin li kien hemm iffissati sabiex isir il-kuntratt kien hemm preżenti in-Nutar, l-avukat sottoffirmata, u l-esponenti u attenda wkoll ir-rikorrenti Adel Ashur li ġie dirett sabiex iċempel lill-avukat tiegħu. Infatti wara li ċempillu informa lil preżenti li l-avukat ma setax jattendi;*

xi. *Illi l-istess Adel Ashur informa l-partijiet illi huwa ma kienx qiegħed jaqbel ma' klawsola tal-kuntratt u għalhekk kien lest li jiffirma jekk kemm -il darba dik il-klawsola titbiddel;*

xii. *Illi tali rikjesta ma setgħetx tiġi akkolta għar-raġuni li l-konteġġi kienu ser jkunu ferm differenti u tmur wkoll kontra l-ordni mogħtija mill-Onorabbli Qorti ta' kif kellu jiġi ppubblikat il-kuntratt;*

xiii. *Illi l-allegazzjonijiet li is-sur Ashur kien ser jiġi 'misruq' huma kollha bla bażi legali stante li l-intendiment tal-partijiet huwa ċar u jista' faċilment jiġi kkonstatat mill-kuntratti;*

xiv. *Illi fl-aħħar klawsola fit-tiġdida tal-iskrittura datata 11 ta' Ġunju, tas-sena 2012 [Dok MU04 anness] dina l-klawsola tgħid is-segwenti 'The parties also further agree that any rent due to AKA Investments Holdings Limited in relation to the office at the Portomaso Business Tower Level 12 and Parking Space number 3018 in Portomaso shall be deducted from the price payable for the said share transfer as follows: pro rata, the rent due after 31st May 2012";*

xv. *Illi infatti l-istess Ashur beda jinnegozja sabiex l-ammont li kien tela' b'mod minħabba t-trapass taż-żmien, dejjem tort tal-istess Ashur, l-ewwel għaliex ma deherx għall-att, wara appella mis-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti u xħin kien komdu irtira l-appell;*

xvi. *Illi l-ammont kif ġie kkalkulat b'mod verbali bejn il-partijiet kien madwar ħames mija u ħamsin elf euro (€550,000) rappreżentanti kirjiet li ġew perċepiti mill-istess Adel Ashur matul iż-żmien kollu li huwa naqas sabiex jidher għal kuntratt finali;*

xvii. *Illi rigward l-argument li l-istess Adel Ashur kien ħallas il-bank loan, ma jreġġix stante li dana mkien ma jidher li l-kirjiet kellhom jmorru għal bank loan u aktar u aktar meta f'kull trasferiment huwa l-venditur li jħallas il-bilanċ dovut lill-bank għall-faċilitajiet bankarji. Se mai l-istess Ashur ħallas il-bank għandu bilanċ anqas xi jħallas mat-trasferiment;*

xviii. *Illi l-konteġġi finali għandhom jsiru fil-ġurnata li jsir it-trasferiment stante li dana jiġi varjat minħabba l-interessi tal-bank u wkoll minħabba l-klawsola hawn fuq imsemmija (xvi).*

Rat ir-risposta tal-intimata **l-avukat Abigail Critien** li wieġbet li hi ġiet ordnata b'sentenza tal-Qorti li tidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att u r-rikorrent m'għandu l-ebda jedd jitlobha tmur kontra din l-ordni.

Rat li l-intimat **Nutar Peter Fleri Soler** ma ppreżentax risposta.

Rat id-digriet tagħha mogħti fit-3 ta' Mejju, 2016 li permezz tiegħu laqgħet provviżorjament it-talba tar-rikorrenti u rriżervat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri.

Rat l-atti tar-rikors, inklużi d-dokumenti esebiti u x-xhieda tar-rikorrent Adel Ashur, u tal-intimat in-Nutar Peter Fleri Soler.

Semgħet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw ir-Rikors.

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Mejju, 2016 fejn ir-Rikors tħalla għal digriet kamerali.

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok għal dan il-mandat huma dawn:

(1) Permezz ta' konvenju quddiem in-Nutar Peter Fleri Soler tad-9 ta' Marzu, 2012 ir-rikorrenti ntrabtu li jbigħu lill-intimat Manfred Unger l-azzjonijiet tas-soċjetà Euromed Investments Limited, azzjonista unika ta' AKA Investment Holdings Limited, proprjetarja tal-appartament 12 Portomaso Business Tower, San Ġiljan u l-ispazju ta' parkeġġ numru 3018, mikrija lil terzi. Il-konvenju ġie mġedded fis-27 ta' April, 2012, fl-10 ta' Mejju, 2012, u 11 ta' Ġunju, 2012. Iżda r-rikorrenti ma resqux għall-kuntratt.

(2) Fil-konvenju kif redatt oriġinarjament ma kien hemm l-ebda riferenza dwar xi tnaqqis mill-prezz tal-bejgħ tal-kirja msemmija. Fl-iskrittura tas-27

ta' April, 2012, skont klawsola 17 il-konvenju ġie mġedded sas-16 ta' Mejju, 2012, kif ukoll iddaħħlet kundizzjoni li "The parties also further agree that any rent due to AKA Investment Holdings Limited in relation to the office at the Portomaso Business Tower Level 12 and Parking Space 3018 in Portomaso shall be due and payable by the Lessees to AKA Investment Holdings Ltd after the signing of the transfer of shares and therefore receivable by the said AKA Investment Holdings Limited after the said signing. For all intents and purposes at law therefore, the transfer of shares shall be deemed to have effect as of 1st May 2012 insofar as the payment of the said rent is concerned."[1]

(3) Bi skrittura tal-10 ta' Mejju, 2012, l-klawsola 17 fuq imsemmija ġiet sostitwita. Bil-klawsola l-ġdida l-konvenju ġie mtawwal sal-11 ta' Ġunju, 2012, u l-partijiet qablu li l-kera "shall be deducted from the price payable for the said share transfer as follows: *pro rata*, the rent due after June 11, 2012 or the date of share transfer and the rent due between May 1st and May 31st 2012."[2]

(4) Bi skrittura tal-11 ta' Ġunju, 2012, il-klawsola 17 fuq imsemmija reġgħet ġiet sostitwita billi l-konvenju ġie mġedded sat-30 ta' Ġunju, 2012 u l-partijiet qablu l-kera "shall be deducted from the price payable for the said share transfer as follows: *pro rata*, the rent due after 31st May 2012".

(5) Fit-13 ta' Lulju, 2012 l-intimat Manfred Unger kiseb il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni biex is-soċjetajiet rikorrenti ma jittrasferux l-ishma tagħhom lil terzi billi dan seta' jeludi l-jedd tal-intimat milli jinforza l-bejgħ skont il-

[1] Fol. 17.
[2] Fol. 19.

konvenju.

(6) B'sentenza tal-15 ta' Diċembru, 2014, din il-Qorti kif diversament preseduta laqgħet talba tal-intimat Manfred Unger sabiex il-konvenuti (ir-rikorrenti f'din il-proċedura) jersqu għall-kuntratt skont il-konvenju. Il-premessa kienet li l-konvenuti rrifjutaw li jersqu għall-att definittiv. Il-konvenuti (ir-rikorrenti f'din il-proċedura) eċċepew li l-attur (l-intimat f'din il-proċedura) irrifjuta li jersaq għall-kuntratt; li l-konvenju kien null għax ma tħallsitx taxxa u għaliex mart il-konvenut Adel Ashur ma ffirmatx il-ftehim; u li l-konvenju spiċċa għax skada t-terminu pattuwit. Eċċezzjonijiet li ġew kollha miċħuda. Il-konvenuti (rikorrenti f'din il-proċedura) appellaw, iżda ċedew l-appell fit-18 ta' Marzu, 2016[3] u, b'ittra uffiċjali tal-istess data, avżaw lill-intimat sabiex jersaq għall-kuntratt entro t-terminu ffissat mis-sentenza, li kien għadu għaddej.[4] Iżda billi l-intimat talab li jiġi mnaqqas mill-prezz tal-bejgħ il-kera mill-31 ta' Mejju, 2012 sad-data tal-kuntratt, ir-rikorrenti rrifjutaw lil jiffirmaw, sostnew li ma kellhomx jagħtu lill-intimat dan l-ammont u għalhekk ippreżentaw ir-rikors li permezz tiegħu qed jitolbu il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex il-kuntratt ma jiġix ippubblikat.

Ikkunsidrat:

Illi fid-dispożizzjonijiet ġenerali tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12) li jirregolaw l-atti kawtelatorji, fosthom il-mandat ta' inibizzjoni, insibu l-Artikolu 829 li jiddisponi li kull persuna tista', mingħajr mhu meħtieġ li qabel ikun hemm deċiżjoni, tqiegħed fiż-żgur il-

[3] Fol. 23
[4] Fol. 22

jeddijiet tagħha b'xi wieħed jew iżjed mill-mandati kawtelatorji msemmijin fl-istess titolu VI tal-Kodiċi ċitat li jiġu maħruġa u esegwiti taħt ir-responsabbiltà tagħha.

Fid-dritt Taljan, jingħad li "Il procedimento cautelare si caratterizza per la pienezza del comando giudiziale anticipatore della sentenza di merito, pur comportando sommarietà dell'accertamento, ridotta possibilità di contradittorio e particolarmente celerità. La sommarietà delle fasi di tale procedimento può essere giustificata solo dalla chiara accoglibilità della domanda; in tutti i casi in cui non esiste tale evidenza, la pretesa non può essere esaminata se non secondo i modelli istituzionalmente ordinari".[5] Fi kliem it-Tribunale di Milano, "il diritto fatto valere deve essere di immediata evidenza e non richiedere complessi e approfonditi accertamenti istruttori."[6]

L-Artikolu 873 tal-Kap. 12 imbagħad speċifikament fuq il-mandat ta' inibizzjoni jiddisponi li l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu biex iżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa, tkun xi tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħrug tal-mandat. Il-Qorti m'għandhiex toħroġ mandat ta' inibizzjoni jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieg sabiex jitħarsu l-jeddijiet ta' min jitlob il-ħruġ tal-mandat u li *prima facie* jidher li għandu dawk il-jeddijiet"

Illi huma tlieta l-elementi li għandhom jirriżultaw lill-Qorti sabiex tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni:-

(a) L-intimat qiegħed jagħmel xi ħaġa li tista' tkun ta' ħsara lir-rikorrent;

[5] *Cian e Trabucchi, Breviaria Iuris 2011, commento giurisprudenziale sistematico*, dwar l-Artikolu 669 tal-Kodiċi ta' Proċedura Taljan, paġna 3073.
[6] Trib. Milano 22.09.2005, ord. *G.d.* 06 fasc. 18; 85.

(b) Imbagħad li jkun jidher *prima facie* li r-rikorrent għandu d-dritt li jimpedixxi lill-intimat li jagħmel dik il-ħaġa li biha jista' jirrekalu ħsara;

Fil-kawża fl-ismijiet **Sonia Grech pro et noe vs. Stephanie Manfrè**[7] il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kkummentat hekk dwar ir-rekwiżit tal-*prima facie*:-

> "It-tieni rekwizit, u ċjoè 'li dan ir-rikorrenti *prima facie* jidher li ghandu dawn il-jeddijiet' huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant, jew il-jeddijiet jidhru *prima facie*, mal-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat".[8]

Ingħad ukoll mill-Qrati tagħna li l-ħsara "għandha tingħata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jiġi inibit, jekk ma jiġix inibit, jista' jkun ta' preġudizzju fis-sens, li mhux biss jikkawża ħsara però li jikkawża ħsara li m'hemmx alternattiva għaliha almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hi sproporzjonata"[9].

u

(ċ) Fl-aħħar nett li l-mandat ikun neċessarju biex jiġi konservat dak id-dritt tar-rikorrent.

Huwa paċifiku li "l-interpretazzjoni ta' dak imsemmi taħt dan l-aspett… hi li mhux biżżejjed li rikorrent juri li ser isofri xi preġudizzju, iżda wkoll li tali preġudizzju jkun irreparabbli; għax il-Qorti ma toħroġx il-mandat ta' inibizzjoni meta jkun hemm rimedju adegwat għar-rikorrent. Irid ikun kif

[7] App. Ċiv. 14.7.1988 (Kollez. Vol: LXXII.ii.290).
[8] **George Galea vs. Giovanni Elia Zammit Haber** 09.05.2007 QM(Għ) (GS-AE).
[9] **Victor Mizzi vs. Joseph Gasan** – Rikors 4216/92 per Imħallef J.D. Camilleri u **Av. Dr. Victor Borg Grech vs. Joseph Gasan** – Rikors 3984/92 per Imħallef Albert Manchè.

jgħid it-test Ingliż *necessary*".[10]

Illi wieħed irid joqgħod attent li "dawn huma t-tliet indaġnijiet li l-Qorti għandha tagħmel… , u ma għandhiex tmur aktar 'l hemm u tiddeċiedi fuq id-dritt tar-rikorrent; altrimenti tkun qiegħda tiddeċiedi l-mertu tal-kawża li għaliha jirreferixxi l-mandat, liema mertu mhux quddiem din il-Qorti."[11]

Illi kif sewwa qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **Connie Galea et vs. Joseph Gauci** deċiża fis-7 ta' Ottubru, 1997: "il-mandat ta' inibizzjoni huwa wiehed mill-atti intizi biex jikkawtela d-dritt. Trid għalhekk tinżamm distinzjoni netta bejn l-att kawtelatorju u d-dritt kawtelat."

Illi r-rikorrent f'din il-proċedura qiegħed isostni li l-klawsola 17 tal-konvenju kif emendat tagħti jedd lill-intimat għall-ħlas tal-kera riċevut mingħand terzi mill-31 ta' Mejju, 2012 sad-data tal-iskadenza tal-konvenju pattuwita bejn il-partijiet fl-aħħar skrittura ta' tiġdid tal-konvenju, jiġifieri 30 ta' Ġunju 2012.

Illi l-intimat jagħti interpretazzjoni differenti għal din il-klawsola, u jsostni li l-kera kellu jiġi mnaqqas sad-data tal-kuntratt definittiv. Iżid jgħid li wara kollox, kienu r-rikorrenti li naqsu li jersqu għall-kuntratt u huma jaħtu li kellu jagħmel kawża biex iġegħelhom jersqu għall-kuntratt wara li mexa skont il-liġi billi ppreżenta ittra uffiċjali u kawża sabiex iżomm ħaj il-konvenju lil hinn mid-data pattuwita.

[10] **Miriam Buhagiar vs. Charles Buhagiar**, 16.07.2007 per Imħallef Lino Farrugia Sacco.
[11] **Giacomo Galea vs. Pio Bezzina** 05.08.1954, Qorti tal-Appell.

Din il-Qorti mhijiex iffakoltizzata f'dan it-tip ta' proċediment sommarju u merament kawtelatorju, li tinterpreta l-kuntratt u tara min mill-partijiet għandu raġun. Dan jista' jsir biss wara indaġini approfondita f'kawża fil-mertu. Hawnhekk huwa neċessarju, u biżżejjed, li mal-ewwel daqqa ta' għajn jirriżulta li r-rikorrent għandu pretensjoni leġittima ta' dritt x'jiddeduċi kontra l-intimat. Jidher għalhekk li f'dan il-każ, l-ewwel żewġ rekwiżiti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni huma sodisfatti.

Il-Qorti sejra tiddelibera dwar it-tielet rekwiżit, iżda dan sejra tagħmlu anke fl-isfond ta' jekk hux proponibbli mandat kawtelatorju fir-rigward ta' att ordnat li jsir b'sentenza tal-Qorti li għaddiet inġudikat.

Illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti biex tinibixxi lill-intimati milli jersqu għal kuntratt li l-istess Qorti, diversament preseduta, permezz ta' sentenza li għaddiet inġudikat, ordnat illi jiġi ppubblikat. Issa kif inhu sewwa magħruf, sentenza li għaddiet f'ġudikat ma tistax tiġi mibdula, lanqas mill-istess qorti li tkun ippronunzjatha. Li kieku din il-Qorti kellha tilqa' t-talba tar-rikorrenti, tkun, effettivament, ġiebet fix-xejn dak il-ġudikat billi tħassar l-ordni ta' dik il-Qorti kontenut fis-sentenza tagħha emess in adeżjoni tat-talbiet tal-attur f'dik il-kawża u intimat f'din il-proċedura kawtelatorja.

Illi skont l-Artikolu 264 tal-Kap 12, "barra minn fil-każijiet eċċettwati f'dan il-Kodiċi, l-eżekuzzjoni tas-sentenzi ssir mill-qorti li minnha jiġu mogħtija". Skont l-Artikolu 276, "ħadd ma jista' jagħmel oppożizzjoni għall-eżekuzzjoni ta' mandat, ħlief wara li tkun saret l-eżekuzzjoni." Hawnhekk il-liġi qed titkellem fuq mandati eżekuttivi, li huma l-mezz mogħti mil-liġi sabiex permezz tagħhom jiġu infurzati t-titoli eżekuttivi,

fosthom is-sentenzi tal-Qrati. Għalkemm fil-każ preżenti m'hemmx mandat eżekuttiv, hemm ordni diretta mill-Qorti biex jiġi ppubblikat kuntratt, u l-Qorti taħseb għall-infurzar tiegħu bil-ħatra ta' avukat li jidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-att. Huwa loġiku li b'analoġija mal-Artikolu 276, ħadd ma jista' jagħmel oppożizzjoni għal din l-ordni, ħlief wara l-eżekuzzjoni tagħha. Anzi dan għandu japplika *a fortiori* għaliex hawn si tratta ta' eżekuzzjoni ordnata fis-sentenza innifisha, u mhux ta' eżekuzzjoni ordnata wara s-sentenza.

Illi ġaladarba tista' ssir oppożizzjoni biss wara l-eżekuzzjoni tas-sentenza, ir-rikorrenti għandhom mezzi oħra disponibbli għalihom, anke billi, jitolbu l-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju għall-ammont tal-kirjiet imnaqqsin mill-prezz tal-bejgħ. Ma jistgħux iżda jostakolaw li jsir il-bejgħ innifsu. Fi kwalunkwe każ, il-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni mhux meħtieġ biex huma jikkawtelaw id-dritt li qegħdin jippretendu li għandhom.

Illi għalhekk, jirriżulta li l-mandat ta' inibizzjoni mhux proponibbli biex iżomm ordni maħruġa permezz ta' sentenza ta' Qorti li għandha l-forza ta' ġudikat intokkabbli, u anke jekk, għall-grazzja tal-argument, dan il-mandat jista' jinħareġ f'dawn iċ-ċirkostanzi, xorta waħda mhux neċessarju biex il-jeddijiet pretiżi mir-rikorrenti jiġu mħarsa billi hemm mezzi oħrajn disponibbli għalihom.

Illi jidher ċar li l-elementi meħtieġa kumulattivament sabiex jiġi stabbilit jekk il-Qorti għandiex tilqa' t-talba tar-rikorrenti mhumiex preżenti, lanqas *prima facie*, peress illi jidher ċar li r-rikorrenti f'dan il-każ ma jistax juri li (i) din it-talba għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ġiet intavolata

sabiex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi minnu, għaliex dana l-att sar wara ordni tal-Qorti sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt; u (ii) li jekk ma jinħariġx dana l-mandat huwa ser ibati preġudizzju irrimedjabbli, peress li l-liġi tagħtih mezzi oħra sabiex jissalvagwardja l-pretensjonijiet tiegħu.

Illi l-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni bħal kull mandat kawtelatorju ieħor isir fi żmien meta l-pretensjoni ma tkunx għandha ġiet ġuridikament aċċertata u stabbilita. Però f'dan l-każ hemm sentenza mogħtija mill-Qorti li għall-ewwel ir-rikorrenti kienu appellaw minnha u wara rtiraw l-appell u issa qegħdin jippruvaw jissospendu l-eżekuzzjoni tal-istess sentenza bit-talba tagħhom għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

Decide

Għar-raġunijiet suesposti, din il-Qorti qiegħda: (i) tiċħad ir-rikors tar-rikorrenti, u (ii) tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tagħha tat-3 ta' Mejju, 2016 safejn hija kienet laqgħet it-talba tar-rikorrenti provviżorjament.

Bl-ispejjeż a kariku tar-rikorrenti.

Mogħti kameralment