QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum it-Tlieta 5 ta` Frar 2019

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 5/2019 JZM fl-ismijiet :

Nikola Granatirovic, impjegat, iben Predrag Ganatirovic u Radmilla nee` Aleksic, imwieled gewwa s-Serbja nhar is-sebgha ta` Mejju tas-sena elf disa` mija wiehed u disghin (7.05.1991) u residenti gewwa erbgha (4), "My Ann", Triq San Albert, Gzira, detentur tal-karta ta` l-indentita` bin-numru : 0129230(A)

kontra

Alan Bartolo, *self employed*, iben Joseph Mario Roger Bartolo u Lilian nee` Tonna, imwieled Pieta` nhar l-ghaxra ta` Awissu, tas-sena elf disa` mija sebgha u tmenin (10.08.1987) u residenti Gzira, detentur tal-karta ta` l-identita` bin-numru : 356387(M) u martu Leann Bartolo, *casual part time worker*, bint Joseph Borg u Jacqueline nee` Farrugia,

imwielda Pieta` nhar it-tlettax ta` Settembru tas-sena elf disa` mija disgha u tmenin (13.09.1989) u residenti Fgura, detentrici tal-karta ta` l-identita` bin-numru : 438289(M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Ir-rikorrent ipprezenta rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni ("**il-Mandat**") fis-7 ta` Jannar 2019.

Mar-rikors, kienu prezentati dokumenti.

Fis-7 ta` Jannar 2019, il-Qorti tat digriet fejn, wara li laqghet provizorjament it-talba ghall-hrug tal-Mandat, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimati, tathom ghaxart (10) ijiem zmien biex iwiegbu bil-miktub, u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghat-22 ta` Jannar 2019 fis-1.30 p.m.

L-intimati kienu notifikati fis-7 ta` Jannar 2019.

Fid-9 ta` Jannar 2019, l-intimati pprezentaw risposta bil-miktub.

Ir-rikors kien ittrattat fl-udjenza tat-22 ta` Jannar 2019 u thalla sabiex il-Qorti taghti provvediment kamerali.

Dan huwa l-provvediment.

II. It-talba

Ghar-ragunijiet li kienu specifikati fir-rikors, ir-rikorrent talab lill-Qorti

sabiex tordna l-hrug ta` l-Mandat kontra l-intimati sabiex dawn jinzammu milli :-

jbieghu, inehhu, jassenjaw, jipotekaw, jippermettu r-registrazzjoni ta` xi privilegg, jaggravaw jew jiddisponu b`xi mod iehor, b`titolu gratuwitu u/jew oneruz, mill-propjeta` mmobbli kollha trasferita lilhom b`titolu ta`bejgh permezz ta` att ta` bejgh ippubblikat nhar il-hamsa u ghoxrin ta` Settembru tas-sena elfejn u tmintax (25.09.2018) fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil, senjatament il-flat internament immarkat bin-numru hamsa (5) formanti parti minn blokk ta` tmien flats u penthousefuqhom u ghalhekk disa` units in toto, numerat dan il-blokk bin-numru ufficjali tlieta u tletin (33) jismu "Feline Flats" fi Triq Sir Patrick Stuart, Gzira, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, bl-uzu in komun tal-partijiet komuni kollha tal-blokk komprizi pero` mhux limitati ghall-entrata, entratura, tarag, indani, drenagg u sistema relattiva, il-lift, makkinarju relattiv u l-lift shaft, kif ukoll ta` dawk il-partijiet, kumditajiet u servizzi l-ohra kollha destinati ghall-komun kif ahjar deskritt fin-nota ta` insinwa relattiva ghall-imsemmi att, kopja ta` liema qeghda tigi hawn annessa i mmarkata bhala "<u>Dokument NGX1</u>"

III. <u>Il-posizzjoni tal-intimati</u>

L-intimati cahdu li r-rikorrent ghandu jedd li jitlob il-hrug tal-Mandat ghar-ragunijiet li specifikaw fir-risposta taghhom.

IV. <u>Il-kwistjoni</u>

Bi skrittura privata tas-17 ta` Settembru 2014 (fol 12 et seq), David Bartolo (li jigi hu l-intimat) ghamel **<u>promise of convenio</u>** dwar il-kompravendita tal-flat mertu ta` dan il-proceddiment. Fost pattijiet ohra, kien miftiehem il-prezz tal-eventwali bejgh kif ukoll il-hlas ta` depozitu. Kien patwit ukoll illi : *This promise of convenio is valid for six years or earlier, after the expiration of the fifth year, the parties obliged themselves to appear on the private writing in order to extend the promise of convenio. On the sixth year the parties oblige themselves to appear for the promise of sale ...*

Tliet snin u erba` xhur wara din l-iskrittura, saret skrittura privata ohra

(fol 16 et seq) bejn David Bartoli u r-rikorrent datata 18 ta` Jannar 2018 fejn din id-darba sar **promise of sale** tal-istess flat. Il-prezz baqa` l-istess u kien dikjarat illi *the purchaser has paid to the vendor the sum of five thousand Euro* ghalkemm l-ammont *in figures* kien indikat bhala *€31,500.* Kien miftiehem ukoll li *this promise of sale is valid for two years or earlier.* Jirrizulta li dan il-**promise of sale** ma kienx registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi skont il-ligi u ghalhekk jidher li huwa null u bla effett (ara d-dokument a fol 21)

Fis-7 ta` Lulju 2018 (fol 23) David Bartolo kiteb lir-rikorrent biex jizgombra mill-flat in kwistjoni.

Fil-kors tat-trattazzjoni tar-rikors, ir-rikorrent ghamel l-argument li l-**promise of convenio** tas-17 ta` Settembru 2014 ghadu fis-sehh tant li fis-17 ta` Lulju 2018 ipprezenta l-kawza Rik. Gur. Nru. 753/18 TA kontra David Bartolo sabiex jenforza dak il-**promise of convenio.**

Gara li b`kuntratt tat-18 ta` Lulju 2018 (fol 24 et seq) fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil, David Bartolo u l-genituri tieghu ghamlu korrezzjoni tal-kuntratt tat-30 ta` Settembru 2010 (atti : Nutar Dr Anthony Grech Trapani) fejn il-genituri kienu taw b`donazzjoni lill-imsemmi binhom il-flat in kwistjoni. In segwitu b`kuntratt tal-25 ta` Settembru 2018 fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil (fol 2 et seq u fol 26 et seq) l-intimati **xtraw u akkwistaw** minghand David Bartolo l-flat in kwistjoni.

Kontestwalment mar-rikors ghall-hrug tal-Mandat, ir-rikorrent ipprezenta *actio pauliana* kontra David Bartolo, Alan Bartolo u Leann Bartolo sabiex jithassru l-kuntratti tat-18 ta` Lulju 2018 u tal-25 ta` Settembru 2018 fuq riferiti ladarba skont ir-rikorrent il-**promise of convenio** ghadha veljanti.

Daqstant il-posizzjoni tar-rikorrent.

Min-naha tal-intimati, dawn qeghdin jikkontestaw it-talba ghall-hrug tal-Mandat ghaliex jikkontendu li r-rikorrent m`ghandux jedd *prima facie.* Ighidu wkoll li bil-fatt li l-Mandat jibqa` ma johrogx ir-rikorrent ma huwa se jbati ebda pregudizzju rrimedjabbli.

V. **Dritt**

Id-disposizzjoni li tirregola procediment tax-xorta tal-lum hija l-**Art 873 tal-Kap 12**. L-artikolu huwa kompost minn erba` subincizi. Dawk rilevanti ghall-kaz tal-lum huma l-ewwel tnejn. Ighidu hekk :-

(1) L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tkun li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

(2) Il-qorti m'ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Minn analizi tas-subincizi (1) u (2) tal-Art 873 tal-Kap 12, wiehed isib illi l-Qorti hija prekluza milli ("***m`ghandhiex***") tordna l-hrug tal-Mandat, sakemm ma jirrikorrux dawn ir-rekwiziti :-

i) Illi l-Mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrenti ;

ii) Illi jidher sal-livell ta` *prima facie* li r-rikorrenti ghandha dawk il-jeddijiet ;

iii) Illi bil-fatt illi ma jkunx ordnat il-hrug tal-Mandat, il-pregudizzju li garrab ir-rikorrenti jkun irrimedjabbli.

Billi fil-procedura tal-lum, it-talba ghall-hrug tal-Mandat tittratta dwar propjeta` mmobbli, tkun necessarja l-applikazzjoni tal-**Art 874(2) tal-Kap 12**, fil-kaz li t-talba tkun milqugha.

VI. **Gurisprudenza**

Il-Qorti sejra taghmel riferenza ghal principji li hargu mill-gurisprudenza tal-qrati taghna dwar kif ghandhom jitqiesu r-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat :-

1) Dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, fis-sentenza taghha tal-14

ta' Lulju 1988 fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`** (Kollez. Vol. LXXII.II.290) il-Qorti tal-Appell 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.*

Dan l-insenjament ghadu validu sal-lum.

2) L-elementi li jwasslu ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi **mhux** alternattivi. Li allura jfisser illi jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti **hija obbligata** tichad it-talba ghall-hrug ta' l-Mandat.

3) Il-procedura tal-Mandat hija eccezzjonali u straordinarja ("**Xuereb noe vs Hili noe**" : Qorti tal-Kummerc : 22 ta` Settembru 1994).

4) Il-procedura tal-lum hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Huwa propju ghalhekk li l-ligi stabbiliet zminijiet qosra u precizi li fihom it-talba ghall-hrug ta' l-Mandat ghandha jew tintlaqa' jew tigi michuda. Fil-fatt mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem din il-Qorti fi procediment bhal dak tal-lum kull ma ghandu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar il-jedd. Dan ifisser illi l-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug ta' l-Mandat, ma jfissirx li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud, allura l-jedd pretiz ma jezistix. Unikament ghall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Hadd mill-partijiet ma jista' jew m'ghandu jippretendi li bil-metodu sommarju ghandha tkun propju din il-Qorti li tiddeciedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-procedura specjali u partikolari tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Il-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv Mandat ta' Inibizzjoni.

VII. Risultanzi

1) Il-jedd *prima facie* tar-rikorrent

Kuntrarjament ghal dak li nghad mill-intimati, ir-rikorrent ghandu jedd *prima facie* sabiex jitlob il-hrug tal-Mandat.

Il-konsiderazzjonijiet li jaghmlu l-intimati fl-ewwel hames (5) paragrafi tar-risposta taghhom mhumiex rilevanti ghall-fini ta` dan il-procediment. Jistghu jkunu rilevanti meta tkun trattata l-kawza fil-mertu izda fi procediment ta` din ix-xorta.

L-iskrittura tal-**promise of convenio** tghid dak li tghid, u z-zmien taghha *prima facie* ghadu ma ghalaqx.

Ma jidhirx *prima facie* li weghda ta` dik ix-xorta u ghamla tmur kontra l-ligi jew ghandha ghalfejn tkun registrata *ad validitatem* mal-Kummissarju tat-Taxxi. *Del resto* l-legalita` tal-**promise of convenio** ma kenitx trattata fl-ambitu tal-procediment odjern. Din il-Qorti ma teskludix li dan isir fil-kawza dwar il-mertu.

2) Il-htiega tar-rikorrent

Fil-provvediment taghha tat-18 ta` Dicembru 2009 fl-atti tar-rikors Nru 1935/09 fl-ismijiet **"Ohanebo et noe vs Il-Kummissarju tal-Pulizija"** din il-Qorti (**PA/JRM**) ippronunzjat ruhha hekk –

Tqis li l-htiega ghall-hrug ta' Mandat bhal dan tintrabat sewwa ma' l-fatt jekk il-hsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun wahda li ma tistax tissewwa mod iehor. Jekk l-inkonvenjent jew il-hsara lamentat jista' jitnehha, mqar b'decizjoni wara li jigi mistharreg il-kaz fil-mertu, jigi nieqes it-tieni element mehtieg ghall-hrug tal-Mandat.

(**ara wkoll** : il-provvediment ta` din il-Qorti **PA/AM** moghti fit-2 ta` Jannar 1993 fl-atti tar-Rikors ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**Borg Grech vs Gasan et noe**")**.**

L-argument tal-intimati li r-rikorrent m`ghandux bzonn tal-Mandat biex jikkawtela l-pretensjonijiet tieghu ghaliex dejjem jista` jirrikorri ghal azzjoni ghal danni huwa nfondat. Li jrid ir-rikorrent huwa li jenforza l-pattijiet mertu tal-**promise of convenio.** Min-naha tieghu, jidher illi qaghad ma` dak li tghid l-iskrittura fejn si tratta ta` hlasijiet. Tenut kont tal-fatti u cirkostanzi

tal-kaz, l-esekuzzjoni tal-jedd tar-rikorrent ma tissewwiex b`azzjoni ghal danni. L-element tal-htiega jissussisti ghaliex bil-Mandat fis-sehh ir-rikorrent ikun jista` jassikura ruhha b`mod effettiv illi jekk il-kawza fil-mertu dwar il-jedd tkun deciza favur tieghu allura jkun jista` jenforza l-**promise of convenio.**

3) Il-pregudizzju rrimedjabbli tar-rikorrent

Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali ta' provvediment legali. Il-harsien li l-ligi timmira ghalih fit-talba tar-rikorrent huwa dak li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitnehha darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli.

Il-Qorti hija tal-fehma illi f`kaz bhax-xorta ta` dak tal-lum jekk l-intimati ma jkunux inibiti bil-mod kif qieghed jintalab, in-natura tal-pregudizzju li jgarrab ir-rikorrent fl-esekuzzjoni tal-jedd *prima facie* naxxenti mill-**promise of convenio** jkun tali li kwazi kwazi jgib dak il-jedd fix-xejn ghaliex fil-kuntest tieghu dak il-jedd prattikament jintilef u difficilment jissewwa xort`ohra.

Jekk l-intimati ma jkunux inibiti, kif qed jintalab mir-rikorrent, kull haga li tolqot jeddijiet ta` xorta wiesgha dwar il-flat de quo, b`mod ewlieni izda mhux biss, l-eventwali trasferiment tal-propjeta` da parti tal-intimati lil terzi fil-mori tal-kawzi, li huma pendenti, jiftah xenarju ta` litigazzjoni b`esitu u konsegwenzi ghal kollox imprevedibbli.

Provvediment

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tilqa` t-talba tar-rikorrent ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni kontra l-intimati kif dedotta fir-rikors tieghu tas-7 ta` Jannar 2019.

Tordna lir-Registratur tal-Qrati sabiex jiehu hsieb in-notifika tan-nota ta` iskrizzjoni skont il-ligi.

Tordna li l-ispejjez ta` dan il-procediment jibqghu riservati

ghall-gudizzju finali fil-kawza li r-rikorrent ipprezenta fis-7 ta` Jannar 2019, kontestwalment mar-rikors odjern.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur