- MANDAT TA' INIBIZZJONI –

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

IMHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Digriet tallum l-Erbgha, 19 ta' Gunju 2019.

Rikors Numru: 649/2019/LSO

Executive Booking Office Limited (C – 39705)

vs

Carmel sive Charles Dalli (458849M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' Executive Booking Office Limited (C- 39705) debitament rapprezentata minn Raymond Mifsud (ID201965M) prezentat fl-20 ta' Mejju 2019, fejn jinghad bil-qima u jigi kkonfermat bil-gurament :

Illi l-esponenti ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tieghu;

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela id-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimati milli:

Ibiegh, jittrasferixxi, jnehhi jew jiddisponi *inter vivos*, sew b'titolu oneruz jew gratwitu, inkella jghabbi b'xi dritt jew piz, reali jew personali, favur terzi, jew xi parti jew sehem diviz jew indiviz minnu, jew icedi jew jirrinunzja ghal xi jedd li ghandu, jew jirregistra fir-Registru Pubbliku u/jew fir-Registru tal-Artijiet kwalsiasi trasferiment jew kostituzzjoni ta' dritt fuq, il-garaxx, bin-numru ufficjali sebgha u hamsin (57) izda minghajr isem, li jinsab sottopost il-blokk bin-numru ufficjali disgha u hamsin (59), u bl-isem "Amber", fi Triq Turu Rizzo, Gzira, minghajr l-arja tieghu izda bis-sottoswol relattiv, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu.

Illi b'konvenju datat 22 ta' Ottubru 2018 (Dok. A) l-intimat Carmel sive Charles Dalli wieghed u obbliga ruhu li jbiegh, jassenja u jittrasferixxi lill-esponenti, li accettat, u obbligat ruhha li tixtri u takkwista minghandu l-garaxx imsemmi, bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra stipulati fl-istess konvenju.

Illi dan il-konvenju kien debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi bin-numru PS201813985 (Dok. B).

Illi skont l-istess konvenju l-att finali tal-bejgh kellu jigi pubblikat sat-22 ta' April 2019.

Illi l-intimat informa lill-esponenti li ma kienx lest jersaq ghall-publikazzjoni tal-att tal-bejgh bil-kundizzjonijiet stipulati fil-konvenju ta' bejniethom datat 22 ta' Ottubru 2018, ghaliex qal li ma kienx kuntent bil-kundizzjonijiet li huwa stess ftiehem dwarhom fl-istess konvenju.

Illi l-esponenti diga' interpellat lill-intimat sabiex jaddivjeni ghall-kuntratt ta' bejgh skont il-konvenju msemmi datat 22 ta' Ottubru 2018, permezz ta' ittra ufficjali tad-9 ta' April 2019 (Ittra Numru 1349/2019) pero' sal-lum dan baqa' inademjenti.

Illi l-esponenti ghandha biza' li, jekk l-intimat ibiegh jew jiddisponi minn dan il-garaxx lil terzi, jew jekk altrimenti jghabbih b'xi pizijiet, hija ma jkollhiex mod kif tesegwixxi din il-weghda ta' bejgh skont il-konvenju msemmi datat 22 ta' Ottubru 2018 fit-termini tal-ligi.

Illi huwa ghalhekk mehtieg li din il-Qorti tinibixxi lill-intimat milli jbiegh, jittrasferixxi, inehhi jew jiddisponi inter vivos, sew b'titolu oneruz jew gratwitu, inkella jghabbi b'xi dritt jew piz, reali jew personali, favur terzi, jew xi parti jew sehem indiviz minnu, jew icedi jew jirrinunzja ghal xi jedd li ghandu, jew jirregistra fir-Registru Pubbliku u/jew fir-Registru tal-Artijiet

kwalsiasi trasferiment jew kostituzzjoni ta' dritt, fuq l-imsemmi garaxx.

Illi inoltre ghar-ragunijiet fuq spjegati, huwa mehtieg li din il-Qorti tilqa' dan il-mandat provvizorjament b' effett immedjat.

Rat id-digriet tal-20 ta' Mejju 2019 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghall-4 ta' Gunju 2019, u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta ta' Carmel sive Chalres Dalli (K.I. 0458849M) datata 22 ta' Mejju 2019 a fol 12 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tat-Tlieta, 4 ta' Gunju 2019 fejn meta ssejjah il-mandat dehru l-partijiet debitament assistiti. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet. Il-mandat gie differit ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

II. <u>KUNSIDERAZZJONIJIET:</u>

Illi permezz tar-rikors odjern, is-socjeta` rikorrenti qed titlob lil din il-Qorti biex twaqqaf lill-intimat milli jbiegh, inehhi jew jiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruz jew gratuwitu,

inkella jghabbi b'xi dritt jew piz reali jew personali, favur terzi, jew xi parti jew sehem diviz jew indiviz minnu, jew icedi jew jirrinunzja ghal xi jedd li ghandu, jew jirregistra fir-Registru Pubblku u/jew fir-Registru tal-Artijiet kwalsiasi trasferiment jew kostituzzjoni ta' dritt fuq, il-garaxx, bin-numru ufficjali sebgha u hamsin (57) izda minghajr isem, li jinsab sottopost il-blokk bin-numru ufficjali disgha u hamsin (59), u bl-isem "Amber", fi Triq Turu Rizzo, Gzira, minghajr l-arja tieghu izda bis-sottoswol relattiv, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu.

L-intimat laqa' billi sostna li tkun ingustizzja li din il-proprjeta` tittiehed mill-intimat *stante* li gie ngannat, ghax hu ma kienx kapaci jiehu decizjonijiet u sahansitra kien iccertifikat li kellu jigi rikoverat f'Monte Carmeli, ghalhekk gie eccepit li dan ma kienx ftehim liberu. Inoltre`, gie wkoll sostnut, b'referenza ghall-irremedjabiltia`, li l-pregudizzju li parti tkun trid twaqqaf irid ikun wiehed li ma jkunx hemm rimedju iehor ghalih jekk mhux bil-hrug tal-mandat, u mhux li dan l-element mehtieg ghall-Mandat jista' jitnehha mqar b'decizjoni wara li jkun mistharreg il-kaz fil-mertu.

Rizultanzi fattwali:

Jirrizulta li kien sar konvenju datat 22 ta' Ottubru 2018, bejn il-partijiet, liema konvenju jinsab esebit bhala Dok A a fol 2 *et sequens* tal-process. Illi l-konvenju in kwistjoni kien jitratta l-garaxx hawn fuq imsemmi. Jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti kienet interpellat lill-intimat permezz ta' ittra ufficjali datata 9 ta' April 2019, Ittra numru 1349/2019 esebita a fol 7, liema

ittra intbaghtet *ai termini* tal-artikolu 1357 tal-Kap 16, sabiex l-intimat jiddevjeni ghall-kuntratt finali.

Dritt:

Skont l-**artikolu 873(1) tal-Kap 12**, l-iskop ta' mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat. Skont l**-artikolu 873(2) tal-Kap 12**, 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 r-rikorrent *prima facie* jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Ghalhekk, bil-ligi, jehtieg li jigu sodisfatti zewg kriterji. L-ewwel kriterju hu li jrid juri li l-mandat hu mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent, tant li bin-nuqqas tal-hrug tieghu ir-rikorrent ser isofri pregudizzju.[1] It-tieni kriterju hu li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie* dawk il-jeddijiet.[2]

Il-htiega li jintwera li l-parti li titlob il-hrug ta' mandat bhal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretizi, hija htiega oggettiva u mhux soggettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-gudikant. Ikkonsidrat li mill-istess kliem tal-ligi, z-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jekk xi wiehed minn dawn l-elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-

[1] Ara f'dan is-sens "**Grech proprio et nomine vs Manfre`**" – A.C. – deciza fl-14 ta' Lulju 1988 Vol. LXXII.ii.290; u "**40 Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita` tal-Ippjanar**" (P.A. (RCP) – deciza fit-2 ta' Novembru 2010).
[2] Ara f'dan is-sens "**Emanuel Sammut vs Josephine Sammut**", P.A. (TM) deciza fil-5 ta' Gunju 2003.

hrug tal-mandat. Illi din hi procedura intiza biex titqies bhala wahda sommarja billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dan kull ma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigh ta' kawza dwar l-istess jedd.

Jigi dedott, li l-mandat ta' inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali. L-istharrig li jrid isir mill-Qorti f'talba bhal din huwa jekk minghajr il-hrug tal-mandat, il-jedd li jista' jkollu jitnehha darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, il-Qorti ser taghmel is-segwenti kostatazzjonijiet.

Jedd' Prima facie'

Illi s-socjeta` rikorrenti qed tittenta twaqqaf lill-intimat milli jbiegh, inehhi, jew jiddisponi *inter vivos* b'titolu oneruz jew gratuwitu inkella jghabbi b'xi dritt jew piz, reali jew personali, favur terzi, jew xi parti jew sehem diviz jew indiviz minnu, jew icedi jew jirrinunzja ghal xi jedd li ghandu, jew jirregistra fir-Registru Pubbliku u/jew fir-Registru tal-Artijiet kwalsiasi trasferimenti jew kostituzzjoni ta' dritt fuq il-garaxx, bin-numru ufficjali sebgha u hamsin (57) izda minghajr isem li jinsab sottopost il-blokk bin-numru ufficjali disgha u hamsin (59), u bl-isem “Amber” fi Triq Turu Rizzo Gzira.

Hawnhekk, huwa relevanti li ssir referenza ghall-kaz **Valley Properties Limited vs Chianti Storm Limited**, Prim' Awla Mandat numru 225/2007/1 fl-atti tar-Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni, deciz fid-9 ta' Marzu 2007, fejn

intlaqghet it-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni u gie stabbilit is-segwenti:

"Tqis li l-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti sehhilhom juru mad-daqqa t'ghajn (prima facie) li huma ghandhom il-jedd li dwaru talbu l-hrug tal-Mandat. Sakemm l-att tal-konvenju ma jithassarx (bir-rieda tal-partijiet) jew b'xi decizjoni li tista' tinghata), l-interess tar-rikorrenti dwar l-istess art milquta' bih jibqa' fis-sehh. ....Tqis li minkejja d-dikjarazzjoni tal-intimata li ma ghandha l-ebda hsieb li tbiegh jew tehles mill-art imsemmija, jekk kemm-il darba l-intimata kellha tassew taljena jew tghabbi l-art, il-hsara li ggarrab ir-rikorrenti (bhala xerreja mweghda) ma tkunx tista' tissewwa."

Illi fil-kaz in ezami, jidher li l-konvenju gie wkoll registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bin-numru PS201813985, kif jirrizulta mid-dokument esebit a fol 6 tal-process. Illi ma jirrizultax bl-ebda mod mill-atti li l-konvenju gie rexiss.

Illi dak li jrid jigi indagat f'dan l-istadju, hu strettament il-pretensjoni tal-jedd pretiz *prima facie*.

Ghalhekk, dak sotnut fir-risposta u fit-trattazzjoni, dwar l-inkapacita` tal-intimat li jikkontratta, ma jimpingix fuq l-ezitu ta' dan il-mandat, izda hija kwistjoni li titlob stharrig approfondit fil-mertu, li mhuwiex permess f'dan l-istadju.

Ghalhekk, tqis li s-socjeta` rikorrenti rnexxielha tipprova, fuq bazi *prima facie,* li ghandha jedd x'jithares *ai termini* tal-konvenju datat 22 ta' Ottubru 2018, fejn hija weghdet li tixtri

u takkwista minghand l-intimat il-garaxx in kwistjoni, u l-intimat wieghed li jbiegh u jitrasferixxi l-garaxx *de quo* bil-pattijiet u kundizzjonijiet pattwiti fl-istess konvenju.

Ghaldaqstant, din il-Qorti tinsab sodisfatta li jidher *prima facie*, li r-rikorrenti ghandha jedd x'jigi kkawtelat permezz tal-Mandat.

Irrimedjabbilita`

Tajjeb li jigi affermat li l-mandat ta' inibizzjoni hu mezz procedurali eccezzjonali, u l-harsien li l-ligi timmira ghalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitnehha darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli.[3]

Illi jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti wriet li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi minnha tant li bin-nuqqas tal-hrug tal-mandat is-socjeta` rikorrenti tista' ssofri pregudizzju. Il-pregudizzju irrimedjabbli hu konsistenti fil-fatt, li jekk il-mandat *de quo* ma jigix esegwit, jista' ma jkunx hemm rimedju. L-argument tal-intimat li dan l-element ta' pregudizzju jista' jitnehha jekk ikun hemm decizjoni fil-kaz fil-mertu, ma jregix.

Din il-Qorti taqbel ma' dak ribadit fil-kaz citat fit-trattazzjoni mill-avukat difensur tas-socjeta` rikorrenti **Karkanja Development Limited vs Emanuel Galea** (796/2016) (JZM) - 24 ta' Gunju 2016, fejn inghad:

---

[3] Ara **Olive Gardens Investments Limtied vs Hugo's Hotel Limtied**, P.A. – (383/2014/1) – 7 ta' April 2014.

"Jekk l-intimat ma jkunx inibit, l-eventwali trasferiment tal-proprjeta` da parti lil terzi fil-mori tal-kawza dwar l-esekuzzjoni tal-konvenju in kwistjoni, tiftah xenarju ta' litigazzjoni b'ezitu u konsegwenzi ghal kollox imprevedibbli."

Ghalhekk, ikkunsidrat li jirrizultaw ir-rekwiziti mehtiega mil-ligi biex ikun jista' jinhareg il-mandat kif mitlub mir- rikorrenti.

III. DECIDE

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, wara li rat l-atti kollha relattivi, taqta' u tiddeciedi, billi jirrizultalha li jezistu l-elementi necessarji ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimat, tilqa' t-talba ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront tal-intimat kif dedotta.

Degretat.

Onor. Mhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
19 ta' Gunju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
19 ta' Gunju 2019