FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

Illum, 9 ta' Diċembru, 2022

Rik. Nru. 1091/22JRM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1091/22 fl-ismijiet:

Emilio **AQUILINA**

vs

Renald **SALIBA** u martu Romina Saliba

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-12 ta' Awwissu, 2022, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrent talab li din il-Qorti toħroġ Mandat ta' Inibizzjoni biex iżżomm lill-intimati milli "jbiegħu, ineħħu, jittrasferixxu, jassenjaw jikru, jagħmlu xogħlijiet ta' kwalsijasi natura, jipotekaw, jippremettu r-reġistrazzjoni ta' xi privileġġ jew ipoteka, jaggravaw jew jiddisponu b'xi mod ieħor, b'titolu gratuwitu u/jew oneruż, il-proprjetà immobbli formanti l-mertu ta' konvenju iffirmat bejn l-esponenti u l-intimati fis-17 ta' Mejju, 2021" dwar "Id-dar bin-numru sebgħa (7), Triq San Benedetto, Ħal Kirkop, liema dar ser tiġi

kostruwita fuq is-segwenti proprjetà tal-Vendituri, jiġifieri (a) il-fond qadim sħiħ ta' tliet (3) bibien u tieqa għal barra, numri sebgħa (7), ħamsa (5), u tmienja u tletin (38), fi Triq San Benedetto, Ħal Kirkop; (b) il-fond numru disgħa (9) ġà numru erbgħa (4) bl-isem *Kirkop FC* jew aħjar *Kirkop Football Club,* Triq San Benedettu, Ħal Kirkop; (ċ) il-*ground floor garage* uffiċjalment immarkat numru sbatax (17), Kirkop Square, Ħal Kirkop; (d) il-fond bin-numru sitta (6) li jinsab f'Misraħ Ħal Kirkop, Ħal Kirkop, liema dar tikkomprendi l-arja tagħha *usque ad coelum* u s-sottoswol *ad inferum* , bħala libera u franka minn kwalunkwe ċens jew piżijiet, ħielsa minn drittijiet favur terzi u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha u dan b'ħarsien tal-pretensjonijiet tiegħu kif dedotti f'kawża għall-eżekuzzjoni ta' konvenju miftuħa minnu kontra l-intimati dakinhar ukoll[1];

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Awwissu, 2022[2], li bih laqgħet it-talba provviżorjament, ordnat in-notifika lill-intimati bi żmien għat-tweġiba u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tat-30 ta' Awwissu, 2022;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula waqt is-smigħ tal-10 ta' Novembru, 2022[3], mill-avukat tal-intimati li biha laqa' b'seħħ minn dakinhar in-notifika f'isimhom tal-atti tar-Rikors u fejn talab u ngħata żmien biex jitħallew iressqu t-Tweġiba għat-talba;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati fit-18 ta' Novembru, 2022, li biha laqgħu għat-talba billi, għar-raġunijiet hemm imsemmija, qalu li hija għal kollox bla siwi għaliex ma jeżistux l-elementi mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat mitlub billi jonqos fir-rikorrent il-jedd '*prima facie*' biex jitlob il-ħruġ tal-imsemmi Mandat. Qalu wkoll li, min-naħa tagħhom, għamlu l-almu tagħhom biex isibu tarf tal-problema li nqala' fuq it-titolu għall-ġid li huma wegħedu li jbigħu lir-rikorrent u li kienu għadhom lesti li jibqgħu jiddiskutu miegħu biex ifittxu flimkien is-soluzzjoni jew rimedju għal dak il-problema;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tad-29 ta' Novembru, 2022;

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Rat id-degriet tagħha tad-29 ta' Novembru, 2022[4], li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment, iżda fuq talba tal-istess partijiet, tathom sas-6 ta' Diċembru, 2022, biex b'nota mressqa flimkien fl-atti ta' dan il-Mandat, jgħarrfu lill-Qorti dwar jekk kienx għad hemm il-ħtieġa li tagħti provvediment;

---

[1] Rik. Nru. 740/22TA imressqa fit-12.8.2022 u tinsab imħollija għall-provi tar-rikorrent għad-19.1.2023
[2] Paġ. 38 tal-atti
[3] Paġ. 54 tal-atti
[4] Paġ. 61 tal-atti

Rat li ma kienet tressqet l-ebda Nota saż-żmien mogħti lill-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi tqis li t-talba għall-ħruġ tal-Mandat hija maħsuba biex twaqqaf lill-intimati milli b'xi mod jittrasferixxu jew jgħabbu b'xi dejn jew piż il-ġid immobbli jew jeddijiet reali fuqu li jagħmlu minn sit li jinsab f'Ħal Kirkop;

Tqis li bis-saħħa ta' kitba tas-17 ta' Mejju, 2021[5], il-partijiet resqu fuq att ta' konvenju li bih l-intimati wegħdu u ntrabtu li jbigħu u jittrasferixxu lir-rikorrent il-ġid immobbli imsemmi aktar 'il fuq u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet imfissra u maqbula f'dik il-kitba, fosthom bil-prezz ta' mitejn u disgħa u sebgħin elf ewro (€279,000), magħmulin minn €257,000 għall-bini eżistenti u €21,100 għal xogħlijiet skond ftehim ta' appalt li sar bejniethom b'kitba oħra ta' dakinhar. Il-ftehim kellu jibqa' fis-seħħ tal-25 ta' Jannar tal-2022;

Tqis li b'kitba tas-6 ta' Settembru, 2021[6], il-partijiet qablu li s-somma ta' €27,900 li kienet tħallset mir-rikorrent akkont tal-prezz dakinhar tal-konvenju, tgħaddi għand l-intimati;

Tqis li b'kitbiet li saru fl-20 ta' Jannar, 2022[7], fil-25 ta' Frar, 2022[8], fid-29 ta' Marzu, 2022[9] , fid-19 ta' April, 2022[10], fit-2 ta' Mejju, 2022[11], fid-19 ta' Mejju, 2022[12],u fit-28 ta' Ġunju, 2022[13] il-partijiet tawlu l-effetti tal-imsemmi konvenju għal madwar xahar kull darba u fl-aħħarnett sat-30 ta' Lulju, 2022;

Tqis li, milli jidher qamet xi diffikultà dwar it-titolu tal-intimati dwar il-ġid imwiegħed u kien minħabba f'hekk li l-konvenju kien qiegħed jiġġedded;

Tqis ukoll li, wara t-tmien tiġdida, l-intimati ma ridux ikomplu jestendu l-effetti tal-konvenju u r-rikorrent ressaq ittra uffiċjali biex jitlobhom jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

---

5 Dok "EA1", f'paġġ. 3 – 10 tal-atti
6 Dok "EA2", f'paġġ. 10A – 11 tal-atti
7 Dok "EA3", f'paġġ. 13 – 4 tal-atti
8 Dok "EA4", f'paġġ. 15 – 6 tal-atti
9 Dok "EA5", f'paġġ. 17 – 9 tal-atti
10 Dok "EA6", f'paġġ. 20 – 2 tal-atti
11 Dok "EA7", f'paġġ. 23 – 5 tal-atti
12 Dok "EA8" f'paġġ, 26 – 8 tal-atti
13 Dok "EA9", f'paġġ. 29 – 31 tal-atti

Tqis li dakinhar li r-rikorrent ressaq it-talba tiegħu għall-ħruġ ta' dan il-Mandat, fetaħ il-kawża għall-eżekuzzjoni tal-konvenju;

Tqis li r-rikorrent qiegħed jitlob il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni skond is-sura tiegħu "ġenerali" taħt l-artikolu 873 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, biex it-talba tiegħu tista' tintlaqa' huwa jrid iwettaq il-ġustifikazzjoni tat-talba tiegħu skond din l-għażla tiegħu u kulma titlob il-liġi fil-każ ta' Mandat ta' Inibizzjoni u mhux kif huwa biżżejjed li jsir f'każ ta' Mandat ta' Inibizzjoni maħruġ taħt l-artikolu 874 tal-istess Kodiċi;

Tqis, madankollu, li għalkemm ir-rikorrent inqeda b'din is-sura ta' Formola, xorta waħda hemeż mar-rikors l-abbozz tan-Nota ta' Insinwa li l-liġi titlobha meta t-talba għall-ħruġ tal-Mandat titressaq taħt il-Formola maħsuba għall-imsemmi artikolu 874;

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-Mandat[14];

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-Mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*) dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[15]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li llum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda[16];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[17]. Il-ħarsien li

[14] Art. 873(1) tal-Kap 12
[15] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[16] Art. 875(3) tal-Kap 12
[17] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Dan ma jfissirx li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma tintlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għemil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, f'dan il-każ u għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-jedd *prima facie*, ir-rikorrent jibni t-talba tiegħu fuq iċ-ċirkostanza partikolari li huwa jinsab lest li jersaq għall-kuntratt minnufih u li għamel arranġamenti wkoll biex iħallas il-bilanċ tal-prezz maqbul b'meżżi tiegħu u bla ma jdur lejn bank għal self. Iżid ukoll li l-intimati żammew f'idejhom il-ħlas akkont li sar dakinhar tal-konvenju. Min-naħa tagħhom, l-intimati għarrfu lill-Qorti li huma ma ntrabtu mal-ebda persuna oħra biex ibigħulha l-ġid imwiegħed, imma qegħdin jippretendu biss li l-kuntratt finali mar-rikorrent ma jsirx għalissa;

Tqis li safejn ir-rikorrent irid li jħares il-jeddijiet li huwa kiseb taħt il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri, u ladarba l-kwestjoni tas-siwi tal-istess att tal-konvenju għadha fis-seħħ fil-kawża li għadha qiegħda tinstema', joħroġ ċar, mad-daqqa ta' għajn, li huwa għandu tabilħaqq jedd x'iħares u li dan il-jedd huwa wieħed attwali;

Tqis ukoll li l-Mandat li r-rikorrent qiegħed jitlob il-ħruġ tiegħu huwa wieħed li jimmira li jikkonserva ġid – mobbli jew immobbli – milli jkun trasferit jew li b'xi mod jitgħabba b'xi piż jew dejn ġdid b'mod tali li 'l quddiem ma jkunx jista' jissoddisfa l-pretensjonijiet tiegħu bħala "kreditur" tal-intimati u lanqas ma huwa maħsub milli jżomm lis-sidien intimati mit-tgawdija tiegħu jew li jżommhom milli jużawh sakemm il-partijiet isibu tarf tal-kwestjonijijiet ta' bejniethom jew sakemm tingħata s-sentenza fil-kawża miftuħa mir-rikorrent;

Tqis, fl-aħħarnett, li ntwera wkoll li l-Mandat huwa meħtieġ minħabba li jikkostitwixxi l-ġid li fuqu r-rikorrent jista' jeżegwixxi l-jeddijiet tiegħu f'każ illi l-pretensjonijiet imressqin minnu fil-kawża li fetaħ kontra l-intimati kellhom jintlaqgħu. Dan il-fatt, fiċ-ċirkostanzi partikolari li ħarġu mill-atti u minn dak li l-partijiet semmew quddiem din il-Qorti, joħloq minnu nnifsu l-ħtieġa li din il-qagħda ma tippreċipitax aktar, imqar sakemm tingħata deċiżjoni dwar is-siwi tal-pretensjonijiet tar-rikorrent fil-kawża li fetaħ;

Għalhekk il-Qorti tasal għall-fehma li jirriżultaw l-elementi maħsuba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat mitlub;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi:

Tilqa' t-talba tar-rikorrent għall-ħruġ tal-Mandat;

Tordna, għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi u bi spejjeż għar-rikorrent, in-notifika mir-Reġistratur tal-Qorti lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet fi żmien erbgħa u għoxrin (24) siegħa biex jirreġistraw il-Mandat kif titlob il-liġi; u

Tordna li l-intimati jħallsu l-**ispejjeż ta' din il-proċedura**.

Mogħti kameralment illum, il-Ġimgħa, 9 ta' Diċembru, 2022, fit-tmienja ta' filgħodu.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef