MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta ta' l-10 ta' Gunju, 2015

Mandat Numru. 719/2015/1

Fl-Atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 719/2015LM fl-ismijiet:

Dr. Peter Ormandi, duttur tal-liġi, konsulent, iben Janos Ormandi u Edit neé Bujaki, imwieled Szejed, Ungerija nhar it-tmienja ta' Frar tas-sena elf disa' mija tnejn u tmenin (8.02.1982) u residenti Freihofstrasse 4, 8703 Erlenbach ZH, Żvizzera, detentur tal-passaport Ungeriż bin-numru BA3964820

vs.

Simon Debono li b'digriet tat-18 ta' Mejju, 2015 ġie awtorizzat jassumi l-atti fil-kwalità tiegħu ta' mandatarju tal-assenti Arthur John Holland, pilota, iben Horace u Carmen neé Magrin, imwieled Pietà nhar it-tnejn u għoxrin ta' Frar tas-sena elf disa' mija disgħa u ħamsin (22.02.1959) u residenti 129, Old Mint Street, il-Belt, Valletta, detentur tal-passaport Irlandiż bin-numru PT1905923 u Geraldine Holland, mart l-imsemmi Arthur John Holland, bint Joseph Carlile u Kathleen neé Cregan, imwielda Dublin, Irlanda nhar id-disgħa ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija erbgħa u ħamsin (9.10.1954) u residenti wkoll 129, Old Mint Street, il-Belt, Valletta, detentriċi tal-passaport Irlandiż bin-numru PT2275800

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tar-rikorrent **Dr Peter Ormandi** (minn issa 'l quddiem imsejjaħ "ir-rikorrent") ppreżentat fil-5 ta' Mejju, 2015 u kkonfermat bil-ġurament, fejn talab il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni (minn issa 'l quddiem imsejjaħ "il-Mandat") kontra l-intimati l-assenti **Arthur John Holland** u **Geraldine Holland** għar-raġunijiet li ġejjin:

"Illi r-rikorrent, sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu, jixtieq iżomm lill-intimati milli: jbigħu, ineħħu, jittrasferixxu, iċedu jew jiddisponu, bi kwalunkwe mod u jew titolu, kemm b'titolu oneruż jew titolu gratuwitu jew bi kwalsiasi titolu ieħor, u jew milli jikkostitwixxu kwalunkwe tip ta' dritt, kemm personali kif ukoll reali u milli jipotekaw, jippermettu r-reġistrazzjoni ta' xi ipoteka u jew privileġġ, jaggravaw jew jiddisponu b'xi mod ieħor id-dar bil-bejt u bl-arja libera tagħha, bin-numru 129, Old Mint Street, il-Belt, Valletta, bid-drittijiet u bil-pertinenzi kollha tagħha, sovrapposta in parte għal beni ta' terzi, bil-pussess vakanti, libera u franka. L-esponenti umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti tordna l-ħruġ ta' dan il-mandat provviżorjament ai termini tal-Artikolu 875(2) tal-

Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex id-drittijiet tiegħu ma jiġux iffrustrati. Il-ħruġ ta' dana l-mandat qiegħed jintalab għar-raġunijiet segwenti:

1. *Permezz ta' konvenju iffirmat mill-intimati mal-esponenti nhar l-24 ta' Novembru, 2014 quddiem in-Nutar Dottor Philip Lanfranco, l-intimati b'mod solidali bejniethom, ippromettew u obbligaw ruħhom illi jbigħu, iċedu u jittrasferixxu lill-esponenti illi da parti tiegħu aċċetta, ipprometta u obbliga ruħu illi jixtri u jakkwista, id-dar bil-bejt u bl-arja libera tagħha, bin-numru 129, Old Mint Street, il-Belt, Valletta, bid-drittijiet u bil-pertinenzi kollha tagħha, sovrapposta in parte għal beni ta' terzi, bil-pussess vakanti, libera u franka, kif ukoll ippromettew u obbligaw ruħhom illi jbigħu, iċedu u jittrasferixxu lill-esponenti, illi da parti tiegħu aċċetta, ipprometta u obbliga ruħu illi jixtri u jakkwista l-"fixtures", "furnishings", "fittings" u "equipment" kollu li jinstab fl-istess fond in vendita kollox kif aħjar deskritt fl-istess konvenju, anness u mmarkat bħala "Dokument PO1";*

2. *Dan il-konvenju ġie debitament reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni bin-numru PS201410645 u dan kif jidher min-notifika ta' konvenju relattiva, annessa u mmarkat bħala "Dokument PO2";*

3. *Il-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali in segwitu għall-konvenju hawn fuq imsemmi kellha ssir sa mhux aktar tard minn nhar l-4 ta' Mejju, 2015 iżda l-intimati, tramite rappreżentant tagħhom, urew l-intenzjoni illi ma jonorawx l-obbligi minnhom assunti taħt l-imsemmi konvenju u għalkemm interpellati permezz ta' ittra uffiċjali ppreżentata quddiem dina l-Onorabbli Qorti nhar it-13 ta' April, 2015 bin-numru 1306/2015 ("Dokument PO3") sabiex entru t-terminu utili huma jersqu u jaddivjenu għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ tal-proprjetà fuq deskritta versu l-prezz, il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju, ai termini tal-Artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, huma baqgħu inadempjenti.*

4. *L-esponenti qiegħed kontestwalment ma' dan il-mandat jippreżenta il-pretensjoni tiegħu fil-mertu permezz ta' rikors maħluf fejn qiegħed jitlob, fost affarijiet oħra, illi dina l-Onorabbli Qorti tikkundanna lill-intimati sabiex jersqu u jaddivjenu għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ tal-proprjetà hawn fuq deskritta versu l-prezz, il-pattijiet u l-kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi konvenju. Il-ħruġ ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni huwa meħtieġ għaliex jekk l-intimati ma jiġux inibiti kif mitlub, id-drittijiet tal-esponenti jistgħu jiġu ffrustrati.*

   Illi l-esponenti se jiġi ppreġudikat jekk l-intimati ma jiġux inibiti kif ingħad;

   Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iżomm lill-intimati milli jkomplu l-ħwejjeġ hawn fuq imsemmija".

Rat id-digriet tagħha tal-05 ta' Mejju, 2015 fejn wara li rat l-Artikolu 875(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, laqgħet it-talba tar-rikorrenti provviżorjament u rriżervat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri.

Rat ir-rikors ta' Simon Debono li ġie ppreżentat fit-13 ta' Mejju, 2015 fejn talab li l-Qorti twaqqaf il-proċedura għall-ħatra ta' kuraturi deputati u li tawtorizzah jassumi l-atti fil-kwalità ta' mandatarju tal-imsefrin Anthony John Holland u Geraldine Holland.

Rat id-Digriet tagħha tat-18 ta' Mejju, 2015 fejn wara li rat in-Nota ta' Simon Debono li permezz tagħha esebixxa kopja tal-prokura speċjali[1] tal-intimati li biha awtorizzawh jidher f'dawn il-proċeduri, din il-Qorti laqgħet it-talba ta' Simon Debono biex jiġi awtorizzat jassumi l-atti ta' din il-proċedura fil-kwalità tiegħu ta' mandatarju speċjali tal-assenti Arthur John Holland u Geraldine Holland.

Rat ir-risposta **Simon Debono fil-kwalità tiegħu ta' mandatarju tal-assenti Arthur John Holland u Geraldine Holland** (minn issa 'l quddiem imsejħa "l-intimati") ippreżentata fil-25 ta' Mejju, 2015 fejn intqal:

"1. L-esponent nomine jopponi ruħu għat-talba tar-rikorrent biex il-mandanti tiegħu jiġu inibiti milli jittrasferixxu l-fond 129, Old Mint Street, Valletta, peress li l-konvenju li fuqu qiegħed jibbaża ruħu kien skada wara li l-istess rikorrent naqas li jottempora ruħu mal-kundizzjonijiet miftiehma.

Fatti

2. Kif jidher mill-konvenju esebit mar-rikors bħala Dok PO1, ir-rikorrent Peter Ormandi kellu jħallas depożitu ta' €50,000 u jħallih man-Nutar Dr. Philip Lanfranco sad-9 ta' Diċembru 2014 (klawsola 1), u kellu jottjeni self bankarju biex ikun f'qagħda li jixtri, sa mhux aktar tard mit-23 ta' Jannar 2015 (klawsola 5). Ir-rikorrent ma rnexxilux jottjeni s-self fiż-żmien miftiehem u l-partijiet it-tnejn qablu li l-konvenju skada. Il-fatti kienu s-segwenti:

[1] A fol. 26 tal-proċess.

Fil-5 ta' Frar 2015 Joseph Briffa, Assistant Manager mal-aġenti Simon Estates talab lil Peter Ormandi sabiex jinfurmah jekk kellux is-sanction letter tal-bank u jekk kienx għaddiha lin-Nutar (ara paġna 3 tal-emails esebiti bħala Dok AH).

Peter Ormandi dam erbat ijiem biex iwieġeb u għall-ewwel evita li jgħid il-verità. Fid-9 ta' Frar 2015 wieġeb li peress li n-Nutar kien holiday u hu kien Zurich, kien ser jgħaddi d-dokumenti kollha lil Simon Estates f'nofs il-ġimgħa ta' wara meta jkun Malta (ara paġna 3 tal-emails Dok AH).

Joseph Briffa induna li s-sanction letter ma kinitx għadha f'idejn ir-rikorrent u mill-ewwel wieġbu u fakkru li d-deadline għall-otteniment tas-sanction letter kien it-23 ta' Jannar 2015; Briffa qallu wkoll li kellu b'mod urġenti jinforma lin-Nutar bil-problema tas-sanction letter (paġna 2 tad-Dok AH).

Ir-rikorrenti Peter Ormandi fir-risposta tiegħu ammetta li ma kellux sanction letter u ġġustifika ruħu li l-bank kien miexi bil-mod iżda li kien qiegħed jaħdem fuqha (paġna 2 tad-Dok AH).

Hawnhekk Joseph Briffa ssuġġerielu li jestendu d-data għas-sanction letter biex jiġu 'in order' (paġna 2 tad-Dok AH).

Hawnhekk ir-rikorrent reġa' tenna li n-Nutar kien imsiefer u li sakemm jiġi lura kien qed jittama li jkollu s-sanction letter (paġna 2 tad-Dok AH).

Fl-10 ta' Frar 2015 Joseph Briffa kiteb li kien inkwetat għaliex il-konvenju kien skada u kien meħtieġ li jiġġedded biex ikollhom dokument validu. Fuq din ir-rikorrent qabel ('ok. I agree with you.') iżda reġa' evita li jiftiehem

biex jestendu t-terminu għas-sanction letter, u tenna li ser jimbotta lill-Bank. (ara paġna 1 tad-Dok AH).

3. Meta l-esponent nomine rrealizza li r-rikorrent kien qed iġebbed u jevita li jersaq għar-renova tal-konvenju b'terminu ġdid għas-sanction letter iddeċieda li ma jibqax jinsisti u jwaqqaf kollox. Dan intqal lir-rikorrent kemm verbalment kemm bil-miktub. Irid jingħad li sal-lum l-esponent nomine qatt ma kellu prova li s-sanction letter ħarget u meta, u lanqas ma ngħata prova tal-ħlas tad-depozitu.

4. Meta nqalgħet din il-kwistjoni, l-esponent ipprova jivverifika man-Nutar inkarigat mir-rikorrent jekk effettivament kienx sar miegħu id-depożitu ta' €50,000 pattwit fil-konvenju u jekk dawn il-flus daħlux fil-kont tiegħu, u meta in-Nutar Lanfranco ma riedx jagħti din l-informazzjoni bl-iskuża li ried il-kunsens tar-rikorrent. L-istess għamel meta intalab jikkonferma jekk is-sanction letter tal-bank kinitx ħarġet, u meta.

Rekwiziti għall-Ħrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni

5. Skont l-Artikolu 873(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, il-mandat ta' inibizzjoni huwa intiz biex il-Qorti żżomm persuna milli tagħmel xi ħaga li tista' tkun ta' preġudizzju għal min jitlob il-ħruġ tiegħu. Oltre dan, mandat ta' inibizzjoni jinħareġ biss fejn il-Qorti tkun sodisfatta li jirrikorru s-segwenti rekwiziti:

(a) il-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet ta' min jitlob il-ħrug tiegħu;

(b) il-persuna li titlob il-ħruġ tal-mandat turi li prima facie għandha dawk il-jeddijiet kontra l-intimat. (Art. 873(2), Kap. 12).

*6. Kif ġie spjegat kemm-il darba minn din il-Qorti, 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 jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (prima facie) dawk il-jeddijiet. Minn kliem il-liġi nnfisha, iż-żewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewż elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' mandat bħal dak. (**Charles Mugliett vs Saviour Bonnici: PA, 21.5.2005)***

7. Il-ħrug ta' mandat ta' inibizzjoni mhuwiex awtomatiku, aktar u aktar jekk l-iskop tal-mandat jidher li jkun li jagħmel pressjoni fuq l-intimat biex jagħmel jew jaċċetta dak li mhux legalment obbligat li jagħmel jew jaċċetta. Attitudini bħal din kemm-il darba ġiet ċensurata mill-Qrati."Il-mandati kawtelatorji għandhom skop preċiż u jridu jintużaw biex jiġu salvagwardjati l-interessi ta' min jitlob il-ħruġ tagħhom, u mhux biex jissikkaw il-pretiż debitur jew għall-pika jew bi ħsieb malizzjuż ieħor." ***(Josephine Sammut vs Emanuel Sammut et: PA, 3.7.2003).***

*8. Din il-Qorti tgħallem li "Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ... Il-ħarsien li 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. ... It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għamil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu filwaqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat" (**Charles Mugliett vs Saviour Bonniċi: PA, 21.5.2005**).*

Konsiderazzjonijiet

9. Wieħed kien jistenna li r-rikorrent, li jaf li l-problema kienet ġejja min-nuqqas tiegħu li jottjeni s-self bankarju sad-data miftiehma, kien mill-ewwel jispjega lil din il-Qorti x'kien ġara. Wieħed kien jistenna li kien ser jgħid jekk u meta ħarġet is-sanction letter. Wieħed kien jistenna li jinforma lill-Qorti li kien qabel li l-konvenju kien skada u li l-vendituri riedu u (recte) kienu qablu li jestenduh, iżda huwa baqa' jittrattjeni u baqa' ma ffirmax estensjoni.

Kjarament din l-informazzjoni ħallieha barra mir-rikors tiegħu għaliex jaf li taffettwalu d-dritt pretiż minnu.

10. Il-partijiet kienu qablu li l-konvenju kien skada u kien jeħtieġ jiġi rinnovat b'kitba ġdida. Dan baqa' ma sarx bi ħtija tar-rikorrent innifsu. Dan ifisser li r-rikorrent jaf ben tajjeb li llum ma għandu ebda jedd legali biex jinforza l-bejgħ minħabba li ma kienx f'qagħda li jonora l-obbligi tal-konvenju.

11. Għalhekk ifalli r-rekwiżit tal-jedd prima facie, meħtieġ għall-akkoljiment tal-mandat ta' inibizzjoni. Għall-kuntrarju jidher prima facie li r-rikorrent tilef il-jedd li llum jippretendi li għandu meta minkejja li qabel li l-konvenju kien skada u li kien jeħtieġ li jiġi renovat b'kitba ġdida, huwa stess naqas li jersaq għal din l-iskrittura.

12. Ladarba r-rikorrent ma għandux jedd prima facie għall-pretensjonijiet tiegħu, ma jista' jkollu ebda interess legali biex iżomm lill-mandanti tal-esponenti milli jittrasferixxu l-fond inkwistjoni. Din il-Qorti ma għandhiex tippermetti li r-rikorrent juża din il-proċedura biex iżomm friżata, sitwazzjoni legalment inġusta, iżda bil-ħsieb li xorta waħda jieħu xi forma ta' vantaġġ. Ir-rikorrent qiegħed jagħmel dak li l-Qrati dejjem evitaw li

jħallu jsir, ċjoè li juża l-mezzi legali mhux biex jottjeni jedd legali, iżda biex jinforza l-interessi tiegħu anke fejn ma għandux dak il-jedd legali.

13. Għaldaqstant għar-raġunijiet imsemmija u dawk li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tar-rikors din il-Qorti għandha tiċħad it-talba tar-rikorrent għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni kif mitlub.

Rat id-digriet tal-05 ta' Mejju, 2015 fejn ir-Rikors ġie appuntat għas-smigħ għas-seduta tat-13 ta' Mejju, 2015.

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Mejju, 2015.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' Mejju, 2015 fejn l-Avukat William Cuschieri għar-rikorrent irrileva li:

> *"in segwitu u bħala konsegwenza diretta ta' dak li tgħid il-klawsola ħamsa (5) tal-konvenju "in the event that the purchaser fails to inform the vendor in writing on the outcome of the said loan by the said date, then this clause shall lapse and shall have no effect at law". Ir-rikorrent isostni illi tali klawsola, ladarba ma ngħatatx tali informazzjoni, m'għadhiex parti mill-ftehim bejn il-kontendenti u minn issa jobbliga ruħu illi bħalma kien dispost li jagħmel f'għeluq il-konvenju, jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali fi kwalunkwe stadju".*

Rat id-dokumenti esebiti.

Semgħet ix-xhieda tar-rikorrent Dr. Peter Ormandi.

Semgħet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' Mejju, 2015 fejn ir-Rikors tħalla għall-provvediment kamerali.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Ir-rikorrent isostni li ai termini tal-konvenju inkwistjoni, il-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali kellha seħħ mhux aktar tard mill-4 ta' Mejju, 2015. Fit-13 ta' April, 2015 ir-rikorrent interpella lill-intimati bl-ittra uffiċjali bin-numru 1306/2015 sabiex entru t-terminu utili huma jersqu u jaddivjenu għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ tal-proprjetà. Wara li żamm fis-seħħ il-konvenju bl-imsemmi att ġudizzjarju, kontestwalment mal-preżentata tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat, entru t-terminu ta' 30 jum mill-iskadenza tal-konvenju, ir-rikorrent ippreżenta r-Rikors Maħluf tiegħu fejn għamel it-talba biex titwettaq il-wegħda ta' bejgħ tal-proprjetà skont l-imsemmi konvenju. B'hekk wara li segwa id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1357(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent jirritjeni li għandu jedd *prima facie* x'jikkawtela u

illi jekk ma tiġix milqugħha t-talba għall-ħruġ tal-Mandat, il-jedd pretiż minnu jista' jiġi ffrustrat.

Min-naħa tagħhom l-intimati jikkontendu illi l-konvenju inkwistjoni skada hekk kif ir-rikorrent ma nfurmax bil-miktub lill-intimati sat-23 ta' Jannar, 2015 li ma kienx irnexxilu jikseb self minn bank għall-akkwist tal-proprjetà inkwistjoni u dan bi ksur tal-klawsola 5 tal-konvenju imsemmi. Skont l-intimati l-partijiet kienu qablu li l-konvenju kien skada u kien jeħtieġ jiġi rinnovat b'kitba ġdida, imma dan baqa' ma sarx bi ħtija tar-rikorrent innifsu. Dan ifisser li r-rikorrent llum ma għandu ebda jedd legali biex jinforza l-bejgħ għax il-konvenju skada fit-23 ta' Jannar, 2015.

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrent qiegħed jitlob il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni abbażi tal-Artikolu 874(1) tal-Kap. 12 li jgħid dan li ġej:

> *"Mandat ta' inibizzjoni jista' jintalab ukoll minn kreditur biex jiżgura dejn, jew kull pretensjoni oħra li tkun tammonta għal mhux inqas minn ħdax-il elf sitt mija u sitta u erbgħin euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€11,646.86). L-iskop ta' dan il-mandat hu biex iżomm lid-debitur milli jbigħ, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos mill-proprjetà li tigi indikata fir-rikors b'titolu oneruż jew gratuwitu jew b'xi mod joħloq piż jew drittijiet reali u, jew personali; iżda dak il-mandat ma jgħoddx għall-kostituzzjoni ta' xi dritt fuq, jew trasferiment ta', proprjetà li jsir skont ordni tal-qorti, jew fuq garanziji bankarji u ittri ta' kreditu."*

Kunsiderazzjonijiet legali

Illi l-iskop ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tista' tkun ta' ħsara jew preġudizzju lill-persuna li qed titlob il-ħruġ tal-mandat[2].

Skont l-Artikolu 873 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrent irid juri li l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent tant li bin-nuqqas ta' ħrug tiegħu r-rikorrent ser isofri preġudizzju u li dak ir-rikorrent ikun jidher li għandu *prima facie*, mad-daqqa t'għajn, dawk il-jeddijiet. Dawn iż-żewġ elementi rikjesti mil-liġi huma kumulativi u mhux alternattivi u jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni[3].

Barra minn hekk dawn iż-żewġ elementi rikjesti mil-liġi huma kriterji oggettivi[4] u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat ta' din ix-xorta, il-Qorti għandha tagħti interpretazzjoni restrittiva peress li l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni bħal kull mandat kawtelatorju ieħor, isir fi żmien meta l-pretensjoni tar-rikorrent ma tkunx għadha ġiet ġuridikament aċċertata.

---

[2] L-Artikolu 873(1) tal-Kap. 12.

[3] PA 27.11.2014 - **Josephine Camilleri, Mary Mifsud, Emanuel Camilleri, Victoria Saliba u Paul Camilleri vs. Giuseppe Camilleri sive Joseph.**

[4] Ara App.Ċiv. 14.7.1988 fil-kawża fl-ismijiet **Grech pro et noe vs. Manfrè** (Kollez. Vol: LXXII.ii.290).

Ir-rikorrent qed jitlob il-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni sabiex l-intimati ma jbigħux, ineħħu, jittrasferixxu jew jiddisponu *inter vivos,* sew b’titolu oneruż jew gratuwitu il-proprjetà immobbli imsemmija fir-Rikors u dan stante li jrid iħares u jikkawtela d-drittijiet tiegħu naxxenti mill-konvenju tal-24 ta’ Novembru, 2014 li huwa żamm fis-seħħ meta qabel ma skada l-konvenju fl-4 ta’ Mejju, 2015, interpella lill-intimati b’att ġudizzjarju biex jersqu għall-kuntratt finali tal-bejgħ bil-prezz u skont it-termini u l-kundizzjonijiet tal-istess konvenju u fi żmien 30 ġurnata mill-iskadenza tal-konvenju ir-rikorrent ppreżenta r-rikors maħluf tiegħu fejn għamel it-talba biex titwettaq il-wegħda ta’ bejgħ tal-proprjetà skont l-imsemmi konvenju.

Min-naħa tagħhom l-intimati isostnu li l-konvenju inkwistjoni kien skada fit-23 ta’ Jannar, 2015 peress li r-rikorrent (il-kumpratur) kien naqas li jinforma lill-intimati (il-vendituri) bil-miktub qabel dik id-data dwar jekk kienx irnexxielu jikseb self minn bank għall-akkwist tal-proprjetà inkwistjoni. Skont klawsola 5 tal-konvenju:

> *“The final deed of sale shall be subject to the condition that the Purchaser shall obtain a bank loan for the acquisition of the said property and the Purchaser hereby undertakes to inform the Vendor whether he has obtained and/or has otherwise failed to obtain the said bank loan for the purchase of the above mentioned property in writing, by not later than the 23rd January 205. Should the Purchaser fail to obtain the said bank loan by the said date, this preliminary agreement shall lapse and shall become null and void for all purposes of law and in such event both parties explicitly agree that the said deposit is to be released by the undersigned Notary to the Purchaser. In the event that the Purchaser fails to*

> *inform the Vendor in writing on the outcome of the said loan by the said date then this clause shall lapse and shall have no effect at law".*

Huwa evidenti li klawsola 5 tal-konvenju inkwistjoni kienet stipulata primarjament fl-interess tar-rikorrent (il-kumpratur) bħala *'escape clause'* għall-eventwalità li huwa ma jirnexxilux jikseb self minn bank għall-akkwist tal-proprjetà inkwistjoni, f'liema każ huwa seta' jinħall mill-obbligi li jorbtuh taħt l-istess konvenju billi jgħarraf b'dan lill-intimati (il-vendituri) bil-miktub sat-23 ta' Jannar, 2015.

Klawsola 5 tal-konvenju tikkontempla żewġ xenarji – mhux biss x'jiġri jekk ir-rikorrent (kumpratur) jinforma bil-mitkub lill-intimati (vendituri) li ma rnexxilux jikseb self minn bank, imma anki x'jiġri fix-xenarju l-ieħor jekk ir-rikorrent (kumpratur) ma jinfurmax bil-miktub lill-intimati (vendituri) dwar l-eżitu tas-self mill-bank.

L-aħħar sentenza ta' klawsola 5 tal-konvenju tagħmilha ċara li r-rikorrent (il-kumpratur) ma jitlifx id-drittijiet tiegħu taħt il-konvenju jekk jonqos milli jinforma lill-intimati (il-vendituri) dwar l-eżitu tas-self mill-bank, tant hu hekk f'din l-eventwalità ma jiskadix il-konvenju kollu kemm hu, imma tiskadi biss klawsola 5 u f'dik l-eventwalità hija biss din il-klawsola li ma jibqgħalha l-ebda effett fil-liġi.

L-interpretazzjoni li l-intimati qegħdin jagħtu għall-klawsola 5 tal-konvenju tista' twassal għas-sitwazzjoni assurda fejn ir-rikorrent (il-kumpratur) biex iżomm fermi d-drittijiet tiegħu taħt il-konvenju u sabiex iżomm il-konvenju milli jiskadi, jista' jispiċċa jkollu japplika għal self minn bank għall-akkwist tal-proprjetà anki jekk ma jkollux bżonn dan is-self.

L-effett legali ta' klawsola 5 tal-konvenju imsemmi huwa li jekk il-kumpratur ma jgħarrafx bil-miktub lill-vendituri dwar l-eżitu tal-applikazzjoni tiegħu għas-self mill-bank sat-23 ta' Jannar, 2015, huwa obbligat jersaq għall-att finali tal-bejgħ sal-4 ta' Mejju, 2015, id-data tal-iskadenza tal-konvenju, ikollu jew ma jkollux is-self mill-bank għall-akkwist tal-imsemmija proprjetà.

Din il-Qorti tirrileva li mhuwiex preċiż dak li ġie allegat mill-intimati li l-kontendenti kienu qablu permezz ta' skambju ta' emails[5] li l-konvenju kien skada u li kien jeħtieġ li jiġi rinnovat b'kitba ġdida. L-imsemmi skambju ta' emails ma kienx bejn il-partijiet f'dawn il-proċeduri, imma bejn ir-rikorrent u Joseph Briffa, rappreżentant tal-estate agent SIMON Agents li pprova jisforza fuq ir-rikorrent l-interpretazzjoni żbaljata tiegħu ta' klawsola 5 tal-konvenju.

Kwantu għal dak li ġie asserit mill-intimati fir-risposta tagħhom, li meta l-esponenti (mhux ċar jekk kienx Simon Debono proprio li għamel dan jew l-intimati nfushom) ipprova jivverifika man-Nutar Lanfranco jekk kienx sar miegħu id-depożitu ta' €50,000 pattwit fil-konvenju u n-Nutar rrifjuta li jagħti din l-informazzjoni mingħajr il-kunsens tar-rikorrent, din il-Qorti tqis li dan l-

[5] A fol. 33 tal-proċess.

ekwivoku seta' faċilment ġie ċċarat mill-intimati stess billi jtellgħu lin-Nutar Lanfranco jixhed f'dawn il-proċeduri ħa jikkonferma jekk il-kundizzjoni tad-depożitu stipulata fi klawsola 1 tal-konvenju kinitx ġiet osservata mir-rikorrent. Fin-nuqqas li għamlu dan, l-intimati żgur ma jistgħux isostnu li r-rikorrent ma osservax din il-kundizzjoni stipulata fi klawsola 1 tal-konvenju, xi ħaġa li ma kinitx ippruvata fil-kors ta' dawn il-proċeduri.

Fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti tinsab sodisfatta li *prima facie* jidher li r-rikorrent għandu jedd x'jiġi kkawtelat permezz tal-Mandat, u li r-rikorrent wera li l-Mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi minnu tant li bin-nuqqas ta' ħrug tal-Mandat ir-rikorrent ser isofri preġudizzju.

Tqis għalhekk li jirriżultaw ir-rekwiżiti meħtieġa mil-liġi biex ikun jista' jinħareġ il-Mandat kif mitlub mir-rikorrent.

<u>Decide</u>

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

Tilqa' t-talba tar-rikorrent għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni sabiex iżomm lill-intimati milli jbigħu, ineħħu, jittrasferixxu, iċedu jew jiddisponu, bi kwalunkwe mod u jew titolu, kemm b'titolu oneruż jew titolu gratuwitu jew bi kwalsiasi titolu ieħor, u jew milli jikkostitwixxu kwalunkwe tip ta' dritt, kemm personali kif ukoll reali u milli jipotekaw, jippermettu r-reġistrazzjoni ta' xi ipoteka u jew privileġġ, jaggravaw jew jiddisponu b'xi mod ieħor id-dar bil-bejt u bl-arja libera tagħha, bin-numru 129, Old Mint Street, il-Belt, Valletta, bid-drittijiet u bil-pertinenzi kollha tagħha.

Taħtar, għall-finijiet tal-Artikolu 874(3) tal-Kap. 12 u bi spejjeż għar-rikorrent, lin-Nutar Philip Lanfranco biex jinnotifika lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet.

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

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------