- MANDAT TA' INIBIZZJONI –

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

IMHALLEF

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

Digriet tallum il-Gimgha, 21 ta' Lulju 2017.

Rikors Numru: 943/2017/1/LSO

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 943/2017/LSO fl-ismijiet:-

Georgina Grima (K.I 320638M), Doreen Grima (K.I 213265M) u Joseph Grima (K.I. 714462M), bhala werrieta ta' Philip Grima (454224M)

vs

Knightsbridge Developents Limited (C 41829)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors prezentat mir-rikorrenti Doreen Grima (K.I 213265M) et pprezentat fis-27 ta' Gunju 2017 fejn jinghad bil-qima u jigi kkonfermat bil-gurament :

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela l-kreditu hawn taht imsemmi kontra l-intimat, umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti li tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat sabiex jinzamm milli jbiegh, inehhi, jittrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruz jew gratuwitu xi proprjeta`, u b'mod partikolari.

Xi propjeta' u b'mod partikolari l-benefikati kollha kostruwiti fuq porzjoni divisa ta' art u l-istess porzjon divisa ta' art li tifforma parti mill-artijiet maghrufa "Tax-Xemxija" li ghandha zewg faccati wahda fuq Xemxija Hill u l-ohra fuq is-Simar, fil-lokalita' maghrufa bhala "Xemxija" tal-kejl ta' seba' mija u hamsin punt erbgha u tmenin metru kwadru u li tikkonfina mix-Xlokk ma' Xemxija Hill, Majjistral ma' Triq is-Simar u mil-Lbic in parti mal-proprjeta' ta' Bernard Baldacchino u in parti mal-propjreta` ta' C.P.L. Developments Limited jew is-successuri tieghu fit-titolu jew irjiehat verjuri.

Rat id-digriet tas-27 ta' Gunju 2017 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess Mandat ta' Inbizzjoni ghas-smigh ghas-6 ta' Lulju 2017, u ordnat in-

notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat li l-intimati gew notifikat bil-mandat ta' inibizzjoni fis-27 ta' Gunju 2017, u minkejja dan baqghu ma pprezentaw l-ebda risposta, kif jidher *a tergo* ta' fol 3 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tas-6 ta' Lulju 2017 fejn meta ssejjah ir-rikors deher Dr Mark Refalo ghar-rikorrenti prezenti fl-Awla. Is-socjeta` intimata debitament notifikata msejha tliet darbiet ma dehritx. Ir-rikorrenti tat ruhha b'notifkata bl-avviz tas-smigh. Xehed bil-gurament tieghu Joseph Grima, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Ir-rikors gie differit ghal digriet kamerali.

Rat ir-rikors datat 13 ta' Lulju 2017 u d-digriet taghha tat-13 ta' Lulju 2017.

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Lulju 2017 fejn dehru Dr Mark Refalo u Profs Ian Refalo ghar-rikorrenti prezenti fl-Awla. Deher Chris Grech rapprezentant tas-socjeta` intimata assistit minn Dr Gavin Gulia. Xehedu bil-gurament taghhom Chris Grech u l-Marixxal John Dimech, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Gie vverbalizzat bejn id-difensuri tal-partijiet li nhareg mandat ta' sekwestru fl-istess ismijiet in kawtela ta' pretensjoni ta' cirka Euro300,000. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Ir-rikors gie differit ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz tar-rikors odjern, ir-rikorrenti, bhala werrieta ta' Philip Grima, talbu lil din il-Qorti sabiex is-socjeta` intimata tigi inibita milli tbiegh, tnehhi/u jew titrasferixxi proprjeta`, b'mod partikolari l-benefikati kollha kostruwiti fuq porzjon divisa ta' art u l-istess prozjon divisa ta' art li tifforma parti mill-artijiet maghrufa "Tax-Xemxija" li ghandha zewg faccati wahda fuq Xemxija Hill u l-ohra fuq is-Simar, fil-lokalita` maghrufa bhala "Xemxija" tal-kejl ta' sebgha mija u hamsin punt erbgha u tmenin metru kwadru u li tikkonfina max-Xlokk ma' Xemxija Hill, Majjistral ma' Triq is-Simar u mil-Lbic in parti mal-proprjeta` ta' Bernard Baldacchino u in parti mal-proprjeta` ta' CPL Developments Limited. Dan qed jintalab biex jigu kkawtelati d-drittijiet tar-rikorrenti konnessi ma' kawza ohra pendenti ghad-danni fil-konfront tas-socjeta` intimata.

Id-difensur tas-socjeta' intimata, fis-seduta tal-20 ta' Lulju 2017, oppona ghat-talba billi ssottometta li l-mandat kien wiehed eccessiv. Ghamel riferenza ghall-talba ohra dedotta fl-istess ismijiet premessi ghall-hrug ta' mandat ta' sekwestru fejn il-valur reklamant kien ta' circa €300,000. Ghaldaqstant argumenta li l-mandat, li jolqot blokk shih ta' bini, kien eccessiv.

Rizultanzi fattwali:

Jirrizulta li hemm kaz pendenti quddiem din il-Qorti diversament preseduta: Rik. Nru. 206/09 fl-ismijiet "Philip Grima vs Knightsbridge Developments Limited", kawza ghad-danni konsegwenza ta' xoghlijiet esegwiti mis-socjeta` Knightsbridge biswit il-proprjeta` maghrufa bhala "Villa de Rohan" San Pawl il-Bahar. Irrizulta wkoll li fl-atti ta' dak il-kaz gie nominat Perti Tekniku, li kkonstata li hafna mill-hsarat ikkagunati f' "Villa de Rohan" kienu direttament kagunati mix-xoghlijiet fis-sit adjacenti. L-istess Perit Tekniku rrelata li dik maghrufa bhala "Villa de Rohan" illum tinsab fi stat ta' kollass. Ghalhekk, ir-rikorrenti pprocedew bit-talba ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront tas-socjeta` intimata biex jikkawtelaw id-drittijiet taghhom.

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 kirterju hu li jrid juri li l-mandat hu mehtieg biex jitharsu l-jeddijeit 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] L-insenjament tal-gurisprudenza huwa kostanti f'dan ir-rigward. Fil-fatt, fil-kaz **Mugliette vs Bonnici**, deciz mill-P.A. fil-25 ta' Jannar 2005 inghad:

"Illi bil-ligi jehtieg li r-rikorrent juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' Mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi l-mandat hu mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent. It-tieni haga hi li r-rikorrent jidher, li ghandu mad-daqqa t' ghajn (prima facie) dawk il-jeddijiet. Minn kliem il-ligi nfisha iz-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jekk xi wiehed minn dawn l-elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' mandat bhal dak. Siewi wkoll li wiehed izomm quddiem ghajnejh li l-procedura li hija mahsuba biex titqies talba bhal din hija wahda sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dak kull ma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar l-istess jedd."

Il-jedd *prima facie* jrid ikun jedd, anke jekk *prima facie* biex jimmerita harsien. Illi mhux bizzejjed li jkun semplici diffikulta`, disagju jew thassib (Ara **Cassar Pullicino noe vs Caruana Curran noe et** – Qorti tal-Kummerc – 26 ta' Mejju 1995 (Kollez.Vol. LXXIX.iv.1378). Proprju dwar dan l-element tal-jedd *prima facie*, il-Qorti tal-Appell fil-kaz **Grech proprio et noe vs Manfre`** (kollez Vol. LXXII.ii.290) irriteniet:

---

[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.

"….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."

Tajjeb li jkun riaffermat li dawn iz-zewg elementi ghall-hrug ta' Mandat huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jekk xi wiehed minn dawn l-elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' Mandat. Il-procedura odjerna hija wahda sommarja. Il-fatt li tintlaqa' talba ghall-hrug ta' Mandat, m'ghandux ifisser 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. Mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet taghhom fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

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

Illi dan il-Mandat qed jintalab *ai termini* tal-**artikolu 873 tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta.**

Jedd *Prima facie*

Illi r-rikorrenti qed jittentaw iwaqqfu lis-socjeta` intimata milli tbiegh, tnehhi u/jew titrasferixxi proprjeta` b'mod partikolari

l-kostruzzjoni u benefikati fuq l-imsemmija porzjon ta' art hekk kif indikat fir-rikors promotur.

Illi mhuwiex ikkontestat li hemm kaz pendenti li qed jistenna l-ezitu ta' gudizzju quddiem din il-Qorti kif diversament preseduta, Rik. Nru. 206/09. F'dan il-kaz, qed tintalab dikjarazzjoni li x-xoghlijiet imwettqa fis-sit adjacenti ghall-proprjeta` tar-rikorrenti, gew kkagunati mill-istess socjeta` rikorrenti. Inoltre`, f'dak l-istess kaz, qed issir talba ghal-likwidazzjoni tad-danni, jekk jinstab li d-danni kienu konsegwenza tax-xoghlijiet esegwiti mis-socjeta` Knightsbridge Developments Limited.

Illi r-rikorrent Joseph Grima kkonferma li hemm kawza pendenti Rik. Nru 206/09, u esebixxa kopja tar-rapport peritali f'dak il-kaz. Jirrizulta mill-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku mahtur, il-Perit Mario Cassar, li l-izvilupp esegwit mis-socjeta` Knightsbridge Developments Limited ikkaguna l-hsarat u l-kollass ta' "Villa de Rohan", proprjeta` tar-rikorrenti, bhala eredi ta' Philip Grima. Minbarra hekk, il-Perit Tekniku, kkonstata wkoll li kien hemm invazjoni ta' 24 metri kwadri mis-socjeta` intimata fuq l-art tar-rikorrenti.

Ai fini ta' dawn il-proceduri, minghajr ma jkun hemm approfondiment fil-mertu, din il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ressqu provi u ragunijiet sufficjenti biex isostnu, fuq bazi *prima facie* t-talba taghhom u l-htiega ta' dan il-Mandat.

Fic-cirkostanzi, il-Qorti taqbel li r-rikorrenti rnexxielhom jipprovaw jedd *prima facie* sabiex iwaqqfu lis-socjeta` intimata milli tbiegh, tnehhi u/jew titrasferixxi proprjeta`

b'mod partikolari, l-kostruzzjoni u l-benefikati fuq l-imsemmija porzjon ta' art, hekk kif indikata fir-rikors promotur.

Illi dak li inghad dwar l-eccessivita' fit-talba odjerna mhuwiex ta' impediment ghall-hrug tal-mandat billi ma ntweriex prova dwar il-valur tal-bini milqut u, aktar essenzjali, dwar jekk l-intimat jista' joffri garanzija idoneja lir-rikorrenti sabiex jirreducu t-talba taghha.

Ghalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li t-talba odjerna hija gustifikata skont il-Ligi.

Necessita` tal-mandat.

Il-Qorti tqis li din it-talba tissodisfa l-element ta' necessita` in kwantu jekk isir xi bejgh jew trasferiment da parti tas-socjeta` intimata, ir-rikorrenti ser jitilfu minnufih kull dritt li jikkawtelaw id-drittijiet taghhom ghad-danni minnhom pretizi, u ghalhekk din it-telfa tkun irrekuperabbli.

Ghaldaqstant, il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti irnexxielhom jipprovaw li jezistu l-elementi rikjesti bil-Ligi ghall-hrug tal-Mandat kif mitlub.

<u>III. DECIDE.</u>

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi li jezistu l-elementi necessarji ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni, u ghaldaqstant tilqa' t-talba ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront tas-socjeta` intimata kif dedotta.

L-ispejjez jithallsu mis-socjeta` intimata.

Degretat.

Onor. Mhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
21 ta' Lulju 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
21 ta' Lulju 2017