MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum il-21 ta' Lulju, 2020

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 765/2020/1 LM

Giovane Holdings Limited (C 12222)

vs.

Eurodesign Limited (C 83593) u Vera Sant Fournier (K.I. 9685G) bint il-mejjet Charles Sant Fournier u Maryann *née* Felice, imwielda Victoria, Għawdex u residenti Ħaż-Żebbuġ

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tar-rikorrenti **Giovane Holdings Limited** (C 12222), (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"), li ġie ppreżentat fit-23 ta' Ġunju, 2020 u maħluf minn Anthony Laferla (K.I. 646747M) għan-nom tal-istess soċjetà rikorrenti, li jgħid:

"Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela l-kreditu hawn taħt imsemmi kontra l-intimat, umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti li tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati sabiex jinżammu milli jbiegħu, ineħħu, jittrasferixxu jew jiddisponu inter vivos *sew b'titolu oneruż jew gratuwitu xi proprjetà, u b'mod partikolari kull sehem, anke jekk indiviż u interess proprjetarju illi l-intimati jista' jkollhom fuq il-proprjetajiet (i) 298,Triq San Pawl, Valletta; u (ii) 20, La Marianna, Triq l-Adrijatiku, The Village, San Ġwann.*

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni kontra l-intimat.

Kreditu:
Sebgħa u disgħin elf, sitt mija u ħamsa u sebgħin euro (€97,675)

Titolu:
In kawtela tad-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti għall-ammont ta' sebgħa u disgħin elf, sitt mija u ħamsa u sebgħin euro (€97,675), oltre danni, liema ammont hu naxxenti mill-ftehim ta' lokazzjoni datat sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru tal-elfejn u tmintax (2018) ('il-Ftehim') fejn l-intimata Eurodesign Limited (C 83593) ingħatat titolu ta' kera tal-fond 49, High Street, Sliema għal perijodu ta' sitt (6) snin b'effett mis-sebgħa (7) ta' Novembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), bl-ewwel tliet (3) snin ikunu għal perijodu di fermo, u ċioe sas-sitta (6) ta' Novembru elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u l-intimata Vera Sant Fournier permezz tal-Klawsola nru. 11.10, dehret, qablet u aċċettat illi taġixxi bħala garanti ta' Eurodesign Limited. Is-soċjetà rikorrenti qed tintavola dan il-mandat in kawtela tal-ammont totali ta' sebgħa u disgħin elf, sitt mija u ħamsa u sebgħin euro (€97,675) rappreżentanti l-ammont ta' tletin elf, u sebgħa u għoxrin euro (€30,027) f'kera dovuta mis-sebgħa (7) ta' Novembru tas-sena elfejn u dsatax (2019) sas-sitta (6) ta' Awwissu, elfejn u għoxrin (2020), liema kera kienet titħallas tliet (3) xhur bil-quddiem skont il-Ftehim, u l-ammont ta' sebgħa u sittin elf, sitt mija u tmienja u erbgħin euro (€67,648) rappreżentanti telf ta' introjtu mis-sebgħa (7) ta' Awwissu elfejn u għoxrin (2020) sal-kumplament tal-perijodu lokatizju di fermo, liema perijodu di fermo kien jiskadi fis-sitta (6) ta' Novembru elfejn u wieħed u għoxrin (2021). Is-soċjetà rikorrenti kontestwalment qiegħda tintavola Rikors Ġuramentat għall-pretensjonijiet tagħha, kopja ta' liem qiegħda tiġi hawn annessa."

Rat illi l-intimati **Eurodesign Limited** u **Vera Sant Fournier** ġew debitament notifikati bir-Rikors fis-26 ta' Ġunju, 2020.

Rat id-digriet tagħha tas-26 ta' Ġunju, 2020 fejn laqgħet ir-Rikors provvizorjament u rriservat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri, u dan *ai termini* tal-artikolu 875(2) tal-Kap. 12.

Rat ir-Risposta ta' **Eurodesign Limited** (C 83593) u **Vera Sant Fournier** (K.I. 9685G)**,** ippreżentata fit-30 ta' Ġunju, 2020, fl-atti ta' dan il-mandat, li tgħid kif ġej:

1. *Illi hija ġiet notifikata bir-rikors tar-rikorrenti li għalih qed issir din ir-risposta fis-26 ta' Ġunju 2020 wara li r-Reġistru tal-Qrati kien magħluq;*
2. *Illi l-esponenti, qabel ma rċeviet dan il-mandat, qatt ma irċeviet ebda intimazzjoni mingħand is-soċjetà rikorrenti għall-kreditu minnha pretiż fl-ammont ta' €97,675. Kull ma kien hemm kien skambju ta' emails bejn l-avukati tal-partijiet in konnessjoni mal-vertenza tal-kirja tal-ħanut in kwistjoni, sia pure bi pretensjoni riservata illikwida da parte tas-soċjetà rikorrenti, b'dan illi, fl-aħħar, ġie miftiehem illi l-kirja kienet ġiet terminata u ċ-ċwievet ġew ritornati lil sidhom (is-soċjetà rikorrenti) mingħajr preġudizzju reċiproku;*
3. *Illi l-ewwel ittra bi pretensjoni, ukoll illikwida, kienet bil-maqlub ossia dik tal-esponenti lill-avukat tar-rikorrenti li ġġib id-data tal-15 ta' Ġunju 2020 li minnha rriżultat il-pretensjoni attriċi kontra s-soċjetà rikorrenti għad-danni lilha kkawżati b'riżultat tan-nuqqasijiet da parte tal-istess soċjetà proprjetarja tal-ħanut;*
4. *Illi mhux kontestat illi l-esponenti personalment iggarantiet l-obbligazzjonijiet tas-soċjetà minnha stess rappreżentata iżda l-esponenti għandha pretensjoni kontra s-soċjetà rikorrenti li, in verità, tissupera ukoll l-ammont li qed jiġi pretiż kontra tagħha u kien fl-isfond ta' dawn il-pretensjonijiet reċiproċi li l-esponenti bagħtet l-ittra legali tal-pretensjonijiet tagħha;*
5. *Illi l-esponenti ma stenniet qatt li r-risposta tas-soċjetà rikorrenti, għall-ittra tagħha, kienet ser tkun il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri legali immedjati u bla ebda aċċenn ta' xejn, u per di più l-preżentata ta' rikors ġuramentat;*
6. *Illi għandu jingħad ukoll illi l-fondi milquta b'dan il-mandat mhumiex interament tal-esponenti personalment u kull ma għandha l-esponenti huwa parti żgħira mill-*

fond li jinsab il-Belt Valletta u parti oħra mill-proprjetà ta' San Ġwann u kollox huwa suġġett għall-użufrutt ta' ommha Maryanne Sant Fournier;

7. *Għal dawn il-motivi l-esponenti topponi għat-talbiet tar-rikorrenti billi, jekk mhux għal ebda raġuni, stante li ser jaffettwaw ukoll drittijiet ta' terzi individwi li ma għandhom jaħtu xejn mal-pretensjonijet tas-soċjetà rikorrenti.*

Rat id-dokumenti esebiti u l-atti kollha tar-Rikors.

Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Lulju, 2020, fejn ir-Rikors tħalla għal provvediment kamerali, li qed jingħata llum.

Rat l-artikoli rilevanti tal-Kap. 12 relattivi għal mandati ta' inibizzjoni, u partikolarment l-artikoli 831, u 873 sa 877 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Permezz tat-talba tagħha għal ħruġ ta' dan mandat ta' inibizzjoni, is-soċjetà rikorrenti qiegħda tfittex li tikkawtela kreditu li hija tippretendi li huwa dovut lilha mis-soċjetà intimata u mill-intimata Vera Sant Fournier, li dehret bħala garanti għall-obbligi tas-soċjetà intimata fuq ftehim ta' lokazzjoni li l-partijiet iffirmaw bejniethom fis-26 ta' Ottubru, 2018. Permezz tat-talba tagħha, is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob lill-Qorti żżomm lill-intimata milli tbiegħ, tneħħi, tittrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* b'titolu oneruż jew gratuwitu xi waħda miż-żewġ proprjetajiet indikati fir-rikors. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li hija għandha titħallas mill-intimati kreditu fl-ammont ta' sebgħa u disgħin elf,

sitt mija u ħamsa u sebgħin Euro (€97,675), wara li l-partijiet f'dawn il-proċeduri kienu ffirmaw ftehim lokatizju bejniehom għall-kiri tal-fond bin-numru 49, High Street, Tas-Sliema, b'effett mis-26 ta' Ottubru, 2018, għal perijodu ta' tliet snin *di fermo* sas-6 ta' Novembru 2021, u tliet snin *di rispetto.* Jirriżulta li l-kera kellha titħallas kull tliet xhur bil-quddiem, fl-ammont ta' tliet elef u ħames mitt Euro (€3,500) fix-xahar biż-żieda tal-VAT, u dan l-ammont kellu jiżdied b'ħamsa fil-mija (5%) fis-sena. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li l-intimati huma morużi fil-ħlas tal-kera għall-perijodu li fih huma kienu jokkupaw dan il-fond, u spjegat li għall-perijodu bejn is-7 ta' Novembru, 2019 u s-6 ta' Frar, 2020, huwa dovut lilha l-ammont ta' €4,009, filwaqt li għall-perijodu bejn is-7 ta' Frar, 2020 u s-6 ta' Mejju, 2020 huwa dovut l-ammont ta' €13,009. Is-soċjetà rikorrenti qiegħda tippretendi wkoll ħlas fl-ammont ta' €13,009 għall-perijodu bejn is-7 ta' Mejju, 2020 u s-6 ta' Awwissu, 2020. Mill-provi jirriżulta li fit-2 ta' Marzu, 2020, l-intimati kienu infurmaw lir-rikorrenti li huma kien fi ħsiebhom jivvakaw il-fond in kwistjoni fi żmien ħmistax-il ġurnata, u dan minkejja li l-kirja kienet għadha fil-perijodu *di fermo* miftiehem bejn il-partijiet. Iċ-ċwievet tal-fond ġew ikkonsenjati lura lis-soċjetà rikorrenti fl-10 ta' Ġunju, 2020. Is-soċjetà rikorrenti ssostni li konsegwenza tat-terminazzjoni prematura tal-kuntratt ta' lokazzjoni, is-soċjetà rikorrenti sofriet danni fl-ammont ta' €67,648 rappreżentanti telf ta' introjtu mill-kirjiet miftiehma bejn il-partijiet għall-perijodu lokatizju *di fermo.*

L-intimati fir-risposta tagħhom qalu li qabel ma rċevew dan il-mandat, huma ma kienu rċevew l-ebda interpellazzjoni mis-soċjetà rikorrenti għall-ħlas tal-kreditu pretiż minnha. L-intimati qalu li bejn il-partijiet kien hemm skambju

ta’ *emails* u kien hemm ukoll qbil li l-kirja kellha tiġi tterminata, biċ-ċwievet jiġu rritornati lura lir-rikorrenti. L-intimati żiedu jgħidu li huma wkoll għandhom pretensjonijiet fil-konfront tar-rikorrenti, liema pretensjonijiet jissuperaw l-ammont li għalih sar dan il-mandat, u r-rikorrenti m’għandhom jippretendu l-ebda ħlas ta’ danni stante li l-kirja ġiet itterminata minħabba f’nuqqasijiet da parti tas- soċjetà rikorrenti, *qua* sid tal-ħanut mikri. L-intimati eċċepew ukoll li l-fondi milquta b’dan il-mandat ma jappartjenux kompletament lill-intimata, u huma t-tnejn suġġetti għall-użufrutt li tgawdi omm l-intimata. Huwa għalhekk li l-intimata pro et nomine qiegħda topponi għat-talbiet tar-rikorrenti u tgħid li f’każ li dan il-mandat jiġi milqugħ, ser jiġu affettwati l-jeddijiet ta’ terzi li m’għandhom x’jaqsmu xejn mal-ftehim lokatizju bejn il-partijiet.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Flimkien mar-rikors promutur, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat kopja tar-rikors maħluf[1] li permezz tiegħu qiegħda titlob lill-Qorti tiddikjara li l-intimati, jew min minnhom, kisru l-kundizzjonijiet tal-ftehim lokatizju tas-26 ta’ Ottubru 2018, tiddikjara li l-intimati jew min minnhom, huma debituri tar-rikorrenti fl-ammont ta’ €30,027 rappreżentanti l-bilanċ ta’ kera dovut għall-perijodu bejn is-7 ta’ Novembru, 2019 u s-6 ta’ Awwissu, 2020, tikkundanna lill-intimati jew min minnhom, solidalment bejniethom għall-ħlas ta’ €30,027 rappreżentanti l-kera għall-perijodu hawn fuq indikat, tiddikjara li l-konvenuti jew min

[1] *A fol.* 10 tal-proċess, rikors numru 484/2020MH.

minnhom huma responsabbli għad-danni sofferti mis-soċjetà rikorrenti, tillikwida dawn id-danni, li allegatament jinkludu affarijiet li ġew neqsin mill-fond mikri, kif ukoll it-telf ta’ introjtu soffert mis-soċjetà rikorrenti għall-kumplament tal-perijodu lokatizju *di fermo* fl-ammont ta’ €67,648, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom għall-ħlas tal-istess. Is-soċjetà rikorrenti ppreżentat ukoll kopja tal-ftehim lokatizju ffirmat bejn Giovane Holdings Limited u Eurodesign Limited[2], dwar il-kirja tal-fond bin-numru 49, High Street, Sliema, għal perijodu ta’ tliet snin *di fermo* u tliet snin *di rispetto,* bil-kera kif maqbula bejn il-partijiet. Apparti kopja tar-rikors li permezz tiegħu s-soċjetà rikorrenti fetħet proċeduri ulterjuri kontra l-intimati, ir-rikorrenti ppreżentat ukoll diversi dokumenti u l-inkartament kollu li ġie ppreżentat minnha fil-kawża li nfetħet minnha kontestwalment ma’ dan ir-rikors.

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja ta’ ittra mibgħuta lilha fit-2 ta’ Marzu 2020, li permezz tagħha hija ġiet infurmatha mill-intimati li dawn kien fi ħsiebhom joħorġu mill-fond mikri lilhom fi żmien qasir, aktarx fi żmien ħmistax-il ġurnata.[3]

Flimkien mar-risposta tagħhom, l-intimati ppreżentaw kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Liza Camilleri tat-12 ta’ Marzu, 2010[4], minn fejn jirriżultaw l-ishma u l-proprjetajiet kollha li l-intimata Vera Maria Sant Fournier wirtet wara l-mewt ta’ missierha Charles Sant Fournier fit-13 ta’ Marzu, 2009. L-intimati ppreżentaw ukoll kopja informali ta’ deċiżjoni mogħtija fit-22 ta’

[2] *A fol.* 15 tal-proċess.
[3] *A fol.* 73 tal-proċess.
[4] Dok. B esebit mar-risposta tal-intimati.

Ġunju, 2020 fl-ismijiet **Dragan Miculovic et *vs.* Vera Maria Sant Fournier**[5], fejn ir-rikorrenti f'dawk il-proċeduri talbu lill-Qorti tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni li wkoll kien jolqot waħda mill-proprjetajiet indikati fir-rikors għall-ħruġ tal-mandat odjern, liema mandat kien ġie milqugħ mill-Qorti.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

Illi skont l-artikolu 873(1) tal-Kap. 12 li jistabbilixxi r-rekwiżiti ġenerali għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, l-iskop ta' mandat ta' din ix-xorta huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

Illi skont l-artikolu 873(2) tal-Kap. 12:

> "873. (2) Il-qorti m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent *prima facie* jidher li għandu dawk il-jeddijiet."

Illi jirriżultaw minn dan l-artikolu tliet presupposti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni:

(1) Ikun sejjer isir xi att li jista' jkun ta' preġudizzju għal xi jedd tar-rikorrenti. Il-periklu jkun għad-dritt fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, 'l hekk imsejjaħ *periculum in mora*;[6]

---

[5] Dok. C esebit mar-risposta tal-intimati.
[6] Ara f'dan is-sens **Sonia Grech** ***pro et noe vs. Stephanie*** **Manfré**, Q.A.,14.07.1988, Kollez.Vol. LXXII.ii.290 u **40, Main Street Catering Establishment Limited** ***vs.*** **L-Awtorità tal-Ippjanar**, P.A., 02.11.2010.

(2) Iż-żamma tal-imsemmi att tkun meħtieġa biex jiġi mħares dan il-jedd. Tenut kont tal-fatt illi s-subinċiż (2) huwa marbut mas-subinċiż (1) tal-artikolu 873 tal-Kap. 12, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-grad ta' preġudizzju. Rikonoxxut il-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, il-grad ta' preġudizzju rikjest sabiex jiġi akkordat il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, huwa wieħed "li ma jkunx jista' jiġi rrimedjat". Irid jingħad ukoll illi jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

Illi apparti dan, ħsara jew preġudizzju ma titqiesx bħala irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju ċjoè telf ta' qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara *et vs.* Carmelo Barbara et**[7]:

> "Tqis illi huwa wkoll miżmum li l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma jingħatax ġeneralment fejn il-pretensjoni ta' min jitolbu tkun waħda li tirreferi għal kumpens kwantifikabbli u ħlas ta' danni meta dan jista' jitħares b'rimedju proċedurali kawtelatorju ieħor skont il-liġi."

Il-Qorti m'għandhiex toħroġ mandat bħal dan jekk ma tkunx sodisfatta li l-mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent u ċjoè dannu irrimedjabbli li jinneċessita rimedju adegwabbli. F'sentenzi oħrajn il-Qrati tagħna jkomplu jelaboraw fuq dak li jfisser dannu irrimedjabbli u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-proċeduri fl-ismijiet **Angelo Xuereb et noe *vs.* Marin Hili et noe**[8] tispjega:

[7] P.A., 13.05.2014.
[8] Rikors Numru 3135/94.

> "… il-frażi 'tkun ta' ħsara' (fl-Art. 873(1) tal-Kap. 12) għandha tingħata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jiġi inibit, jekk ma jiġix inibit, jista' jkun ta' preġudizzju fis-sens li mhux biss jikkawża ħsara però li jikkawża ħsara li m'hemmx alternattiva għalih almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata …".[9]

(3) ikun jidher *prima facie* li r-rikorrent għandu dak il-jedd. Il-liġi tħares il-jedd *prima facie* bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Irid għalhekk, ikun jedd, anke jekk *prima facie*, biex jimmerita ħarsien. Mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib. Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, il-Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech *pro et noe vs.* Stephanie Manfré**[10] qalet illi:

> "... huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant, jew il-jeddijiet jidhru *prima facie*, mal-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat."

Illi jingħad ukoll illi l-fatt li tintlaqa' talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, ma jfissirx li l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant ieħor ma jfissirx, illi għax talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ma tintlaqax, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. Mhux il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-mandat tara jekk il-jedd pretiż huwiex suxxettibbli għal suċċess fl-azzjoni fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż jikkwalifikax bħala tali għall-finijiet oġġettivi tal-liġi.

Illi kulma huwa meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta' mandat ta' Inibizzjoni, huwa li jkun hemm *fumus boni iuris*. Huwa loġiku li billi l-mandat

---

[9] Dan l-insenjament jirrifletti duttrina illi kienet diġà ġiet stabbilita u enunċjata preċedentement mill-Qrati nostrani fosthom, *inter alia*, fil-proċeduri fl-ismijiet **Avukat Dottor Victor Borg Grech vs. Joseph Gasan et** (Rikors Nru. 3984/92), **Victor Mizzi vs. Joseph Gasan et** (Rikors Nru. 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina vs. Fithome Limited**, P.A., 28.01.2005.
[10] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

ta' inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun fil-mertu, il-mandat jinħareġ favur dak li "jidher", fi kliem l-istess liġi, mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun, jiġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretensjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibbiltà u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretensjoni jkollha probbabilità kbira li tintlaqa' fil-mertu. Dan huwa konformi maċ-ċirkostanza li proċedura ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar il-jedd. Dan billi fil-proċess dwar il-mertu, l-iskop huwa li jiġi aċċertat x'inhu d-dritt fil-każ konkret, filwaqt li l-iskop tal-proċess għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni għandu biss il-funzjoni strumentali li jikkawtela pretensjoni ta' dritt, anke jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hix tabilħaqq fondata fid-dritt jew le.

Ir-rikorrenti qegħda titlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni *ai termini* tal-artkolu 874 (1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, liema dispożizzjoni tal-liġi tistipula illi mandat ta' din ix-xorta jista' jintalab minn kreditur biex jiżgura dejn, jew kull pretensjoni oħra li tkun tammonta għal mhux anqas minn ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin Euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€11,646.86). L-iskop ta' mandat bħal dan huwa sabiex il-kreditur iżomm lid-debitur milli jbiegħ, jittrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* mill-proprjetà li tiġi indikata fir-rikors b'titolu oneruż jew gratuwitu jew b'xi mod joħoloq piż jew drittijiet reali jew personali. F'dan il-każ m'hemmx għalfejn li r-

rikorrent jipprova li jekk ma jinħarigx il-mandat ta' inibizzjoni huwa ser isofri preġudizzju irrimedjabbli, iżda huwa suffiċjenti li l-kreditu jkun jeċċedi l-ammont ta' ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin Euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€11,646.86), u li l-kreditu jirriżulta fuq livell *prima facie.* F'deċiżjoni fl-ismijiet **Kevin Attard *vs* Philip Cardona**[11], intqal illi:

> "Il-Qorti trid tkun iggwidata mill-prinċipji li d-dritt għal azzjoni ġudizzjarja ma għandux jiġi mxejjen jew imġarrab b'leġġerezza u l-ieħor daqstant siewi li huwa dritt li persuna tħares l-interessi tagħha sakemm il-jedd sostantiv lilha kkontestat jiġi definit minn Qorti." (**Vincent Mercieca vs George Galea,** 29.11.2001 u **Technobroadcast srl vs Mediterrenean Broadcasting Ltd,** 05.06.2007)."

Mal-imsemmija elementi espliċitament imsemmija mil-liġi, jistgħu jiżdiedu oħrajn, bosta minnhom elaborati mill-ġurisprudenza:

(4) Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali. Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Mugliett *vs.* Saviour Bonnici**:

> "Illi … l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali. Il-ħarsien li l-liġi qegħda timmira għalih bi proċediment bħal dak tal-lum huwa li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent 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 ntlaqax 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 filwaqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat."[12]

[11] P.A., 27.10.2018.
[12] P.A., 25.01.2005.

(5) "Ir-rabta ta' Mandat ta' Inibizzjoni m'għandhiex tintuża bħala arma ta' theddid jew ġegħiel *(arm twisting)* lill-parti intimata li, jew tagħmel dak li tixtieq il-parti rikorrenti jew ma tagħmel xejn. B'dan il-mod, il-Mandat ma jibqax għodda li tħares il-jedd *prima facie* tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li żżomm lill-parti intimata milli tgawdi l-jeddijiet tagħha. Il-Qorti hi tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-liġi li l-Mandat ta' Inibizzjoni jinbidel f'arma bħal din."[13]

(6) Ir-rekwiżiti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibixxjoni huma kumulattivi mhux alternattivi. Għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat.[14]

Ikkonsidrat:

Mill-provi jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti u s-soċjetà intimata kienu ffirmaw kuntratt ta' lokazzjoni li permezz tiegħu s-soċjetà intimata kellha tikri mingħand ir-rikorrenti il-fond numru 49, High Street, Tas-Sliema għal perijodu ta' tliet snin *di fermo* u tliet snin *di rispetto,* versu l-ħlas ta' ammont ta' kera li kellu jitħallas kull xahar bil-quddiem. L-intimata Vera Sant Fournier dehret fuq dan il-ftehim sabiex tiggarantixxi l-obbligi tas-soċjetà intimata. Ġara illi f'Marzu ta' din is-sena, l-intimati infurmaw lir-rikorrenti li huma kienu ser jitterminaw il-kirja ta' dan il-fond, u li kien fi ħsiebhom jitilqu minnu fi ftit żmien. Ir-rikorrenti tgħid li dak iż-żmien l-intimati kienu diġà morużi fil-ħlasijiet tal-kera

[13] Ara sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr John Gauci** ***vs.*** **Direttur tal-Kuntratti**, P.A., 18.07.2008.
[14] **Marica Cassar** ***et vs.*** **Del Sol Properties Limited,** P.A., 27.12.16.

dovuta minnhom. Iċ-ċwievet tal-fond ġew irritornati lura lir-rikorrenti fl-10 ta' Ġunju, 2020, u s-soċjetà rikorrenti tgħid li f'dan il-perijodu kollu hija ma rċeviet l-ebda ħlasijiet ta' kera mingħand l-intimati. In vista ta' dan, ir-rikorrenti fetħet proċeduri fil-Qorti fejn qiegħda titlob il-ħlas tal-kirjiet dovuta, kif ukoll il-ħlas tad-danni li qiegħda isofri r-rikorrenti minħabba fit-terminazzjoni prematura tal-kirja, fejn il-kreditu pretiż mis-soċjetà rikorrenti jammonta għal sebgħa u disgħin elf, sitt mija u ħamsa u sebgħin Euro (€97,675).

L-intimati mhumiex jikkontestaw il-fatt li l-kirja inkwistjoni ġiet itterminata qabel iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet, imma jgħidu li huma wkoll għandhom pretensjonijiet fil-konfront tar-rikorrenti, liema pretensjonijiet jissuperaw l-ammont li qiegħed jiġi pretiż minn għand l-intimati. Minkejja li l-intimati għamlu din l-allegazzjoni, huma naqsu milli jippruvaw imqar *prima facie* xi pretensjonijiet għandhom fil-konfront tar-rikorrenti, u naqsu wkoll milli jikkwantifikaw dawn il-pretensjonijiet. L-intimati wieġbu wkoll li Vera Sant Fournier mhijiex is-sid assolut tal-proprjetajiet indikati f'dan il-mandat, u hemm terzi li għandhom interessi f'dawn il-proprjetajiet.

Il-Qorti kkonsidrat li mad-daqqa t'għajn jirriżulta li hemm pretensjoni ta' kreditu mis-soċjetà rikorrenti fil-konfront tal-intimati, rappreżentanti arretrati ta' kirjiet li jmorru lura almenu sa Marzu tal-2020, iż-żmien meta l-intimati wrew l-intenzjoni li ma jibqgħux aktar fil-kirja. Ir-rikorrenti jgħidu li huma ma baqgħux jirċievu ħlasijiet tal-kera għall-perijodu li beda f'Novembru tal-2019, għalkemm dan għad irid jiġi ppruvat fil-kawża fil-mertu, u għalhekk huwa evidenti li l-kreditu li qiegħda tipprova tikkawtela s-soċjetà rikorrenti jeċċedi l-

limitu stabbilit fl-artikolu 874 tal-Kapitolu 12 ta’ €11,646.86, u l-azzjoni fil-mertu miġjuba mis-soċjetà rikorrenti għandha tiġi kkonsidrata taħt id-dispożizzjonijiet tal-imsemmi artikolu tal-liġi. Il-Qorti kkonsidrat ukoll li minkejja li mill-kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li ġiet ippreżentata mill-intimati, jirriżulta li Vera Sant Fournier għandha ishma f’diversi proprjetajiet provenjenti l-wirt ta’ missierha, permezz tal-proċedura odjerna s-soċjetà rikorrenti qiegħda tipprova żżomm il-bejgħ ta’ tnejn biss minn dawn il-proprjetajiet, u li waħda mill-proprjetajiet indikati fil-mandat, dik li tinsab fi Triq l-Adrijatiku, The Village, San Ġwann, diġà hija miżmuma milli tinbiegħ b’mandat ta’ inibizzjoni ieħor li sar fil-konfront tal-intimata. Dak li qiegħda titlob is-soċjetà rikorrenti permezz ta’ dan il-mandat huwa li l-proprjetajiet indikati minnha fir-rikors għall-ħruġ tal-mandat, jiġu ppreservati f’każ li l-kawża fil-mertu li fetħet fil-konfront tal-intimati jkollha eżitu favorevoli għaliha, u jkun hemm il-ħtieġa li hija tipproċedi b’atti eżekuttivi sabiex tiġbor il-flus dovuta lilha. Waqt it-trattazzjoni qam l-argument li l-lista twila ta’ proprjetajiet li għandha f’isimha l-intimata, kif jidher mid-dikjarazzjoni *causa mortis* esebita hija prova suffiċjenti li f’każ li l-kawża fil-mertu jkollha eżitu favorevoli għar-rikorrenti, hemm biżżejjed proprjetajiet minn fejn hija tista’ titħallas. Il-Qorti tqis li xorta tibqa’ l-possibilità li l-assi immobiljari ta’ persuna jinbiegħu jew jiġu ttrasferiti fuq terzi u l-ħlas tal-kreditu jiġi eluż. Minkejja li l-lista ta’ proprjetajiet li wirtet l-intimata hija waħda estensiva, minn dan id-dokument jirriżulta li wħud minn dawn il-proprjetajiet huma mikrija lil terzi, jew li l-intimata għandha sehem żgħir fihom, jew li l-valur tal-proprjetà huwa wieħed irriżorju meta mqabbel mal-kreditu pretiż mir-rikorrenti.

Il-Qorti kkonsidrat ukoll l-element tal-preġudizzju għas-soċjetà rikorrenti f’każ li meta jiġu fi tmiemhom il-proċeduri fil-mertu, ma jkunx hemm il-likwidità meħtieġa biex hija titħallas dak li tiġi kkundannata tħallas, jew f’każ li l-assi immobiljari tal-intimata jkunu ġew ittrasferiti fuq terzi. Huwa għalhekk li l-Qorti qiegħda tiddeċiedi li tilqa’ t-talba għal ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni.

Decide

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda tilqa’ t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti u tilqa’ t-talba tagħha għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni fir-rigward tal-ishma indiviżi li għandha l-intimata mill-proprjetajiet indikati u ċjoé l-fond bin-numru 298, Triq San Pawl, il-Belt Valletta, u l-proprjetà bin-numru 20, ‘La Marianna’, Triq l-Adrijatiku, The Village, San Ġwann.

Tordna li kopja ta’ din id-deċiżjoni tiġi notifikata lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet.

Spejjeż ta’ din il-proċedura a karigu tal-intimati.

Mogħti kameralment fil-21 ta’ Lulju, 2020.