



**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 26 ta' Ottubru, 2020

Rikors Guramentat Nru: 965/2015 AF

*Wara d-digriet moghti mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili
fit-28 ta' Jannar 2015 – 1123/14LM – fl-atti tal-mandat
ta' sekwestru kawtelatorju numru 1902/14JPG*

GO p.l.c. (C-22334)

vs

Natalino Zammit

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf ta' Natalino Zammit li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

Ir-rikorrenti huwa sid tal-appartament numru tlieta (3) fil-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' "Summer Breeze Apartments" fi Triq L-Imhar, il-Qawra, limiti ta' San Pawl il- Bahar, liema blokk ta' appartamenti huwa soggett għal servitù illi l-appartamenti kollha jintuzaw għal uzu residenzjali biss.

Is-socjetà GO p.l.c. akkwistat l-appartament numru wiehed (1) fl-istess blokka tar-rikorrenti u bdiet xoghlijiet sabiex tikkonverti l-appartament f'"Telecommunications POP site".

Ir-rikorrenti b'mod bonarju ressaq l-ilment tiegħu lis-socjetà GO p.l.c. izda minkejja illi saru diversi laqhat ma' ntlahaq l-ebda ftehim.

Għalhekk ir-rikorrenti ma kellux għazla oħra għajr li jipprezenta ittra gudizzjarja (numru 2195/2014) datata il-hmistax (15) ta' Lulju elfejn u erbatax (2014)) fil-konfront tas-socjetà GO p.l.c. sabiex tiddezisti milli tagħmel uzu ta' natura kummercjali fil-fond numru 1, bl-isem "Summer Breeze Apartments" fi Triq L-Imhar, Qawra, limiti San Pawl il-Bahar, u sabiex tiddezisti milli tkompli bil-pjanijiet tagħha li tikkrea "Telecommunications POP Site".

Is-socjetà GO komplet tippersisti fl-agir tagħha bi pregudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti.

Sussegwentement ir-rikorrenti pprezenta mandat ta' inibizzjoni (Dok. A) fil-konfront tas-socjetà GO p.l.c. u J.E.M. Investments Limited u Carmel sive Charles Attard u Evelyn Attard, fejn talab illi jitwaqqfu milli jagħmlu kwalsiasi uzu ta' natura kummercjali fil-fond bin-numru wiehed (1), fil-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' "Summer Breeze Apartments" fi Triq L-Imhar, il-Qawra, limiti ta' San Pawl il- Bahar u b'mod partikolari milli jkomplu b'xoghlijiet intizi sabiex isir "Telecommunications POP Site" gewwa l-istess fond u milli jippermetti lil terzi jagħmlu l-istess uzu jew iwettqu l-istess xoghlijiet.

Din il-Qorti permezz ta' digriet datat l-4 ta' Settembru 2014 laqat it-talba tar-rikorrenti ghal hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni (Dok B).

Dan il-mandat ta' inibizzjoni gie segwit b'kawza fl-ismijiet **'Natalino Zammit vs GO p.l.c. u J.E.M. investments Limited u Carmel sive Charles Attard u Evelyn Attard'** Rikors Guramentat Nru. 828/2014 MH li tinsab fl-istadju provi ta' l-attur.

Fil-5 ta' Settembru 2014, is-socjetà GO interpellat lir-rikorrenti b'ittra ufficjali sabiex jipprovdi garanzija ghall-allegati danni sofferti mill-istess socjetà in konsegwenza tal-mandat ta' inibizzjoni.

Permezz ta' nota fl-atti tal-ittra ufficjali numru 2753/14, Natalino Zammit irribatta illi tali garanzija kellha tintalab fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 1195/2014 fl-ismijiet **'Natalino Zammit vs Go p.l.c. et** ai termini ta' l-artikolu 838A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Gialadarba din il-garanzija ma ntalbitx f'dawn il-proceduri, allura s-socjetà GO p.l.c. ma ghandha l-ebda bazi fil-ligi biex titlob l-istess.

Bl-intenzjoni li tivvessa u ddejjaq aktar lir-rikorrenti, kontestwalment ma' kawza fuq l-istess kawzali, s-socjetà GO p.l.c. ntavolat mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 1686/14 fis-somma ta' €165,000, [*rapprezentanti danni sofferti minn GO p.l.c. wara li l-intimat zammha gudizzjalment milli tikkonverti f'Telecommunications POP Site l-appartament numru 1, bl-isem "Summer Breeze Apartments", Triq l-Imhar, Qawra, u milli tuzah ghall-iskop kummercjali*] liema mandat permezz ta' digriet datat 29 ta' Ottubru 2014 [Dok. C], gie michud minn din l-Onorabbli Qorti ghar-raguni li fi kliem il-Qorti stess **"Billi l-otteniment ta' mandat ta' inibizzjoni per se mhuwiex ragun ghat-talba hawn dedotta imma ghandhom jingiebu r-rimedji prezenti bl-artikoli 836 et seq, tal-Kap. 12."**

Minkejja li l-mandat ta' sekwestru bin-numru 1686/14 gie michud, bl-aktar mod malizzjuz s-socjetà GO p.l.c. f'kaz car ta' *Forum shopping* regghet ipprezentat mandat identiku ghal dak li kienet ipprezentat qabel, izda stenniet li jinbidel it-turn ta' l-

imhalled ta' l-ghassa, u ottjenit il-hrug ta' mandat ta' sekwestru bin-numru 1902/14JPG[Dok. D].

Jigi rilevat li bejn l-ewwel mandat u t-tieni mandat ma kien hemm l-ebda bdil fic-cirkostanzi li kien jimmerita xi kambjament ghal dak li jirrigwarda t-talba tas-socjetà GO ghal hrug ta' mandat ta' sekwestru.

Jirrizulta bl-aktar mod manifest illi s-socjetà GO p.l.c. ntavolat il-mandat ta' sekwestru mhux biex tikkawtela l-allegati danni izda bhala *arm twisting tactic* biex tkompli tivvessa lir-rikorrenti.

Is-socjetà GO lanqas kellha bazi *prima facie* sabiex tressaq il-mandat ta' sekwestru in kwistjoni. Il-fatt li xi hadd jintavola kontrik mandat ta' inibizzjoni sabiex iwaqqfek milli taghmel xi haga ma jaghtikx la awtomatikament u lanqas *prima facie* xi dritt ghal danni. Ir-rikorrenti kull ma ghamel kien sempliciment illi ddefenda l-interessi tieghu bil-mezzi li taghtih il-ligi. Ma mexiex b'mod arbitrarju jew kapriccuz. Huwa adixxa lil din l-Onorabbli Qorti bl-ilment tieghu li wara li semghet liz-zewg partijiet ghogobha tilqa' t-talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tas-socjetà rikorrenti, liema mandat gie segwit b'kawza sabiex tkun il-Qorti li tistharreg il-fondatezza tal-pretensjonijiet tieghu.

Kif ritenut fis-sentenzi tal-Qrati Maltin, fosthom Appell Civili Numru 306/2006/1 – **Ratan Mohnani vs Carmelo Stivala** – Onor. Imhalled Philip Sciberras – 11/6/2010 u Cit. Numru 368/2010 – **Tal-Wardija Construction Co. Limited vs Francis u Carmen konjugi Vella** – Onor. Imhalled Anthony Ellul – 30/5/2014, min jezercita dritt tieghu mhux responsabbli ghad-danni li jistghu jigru, sakemm il-pretensjoni tieghu ma tkunx arbitrarja jew kapriccjuza.

Anki fuq bazi ta' pregudizzju, r-rikorrenti qed isofri pregudizzju hafna akbar mis-socjetà GO, dan ghaliex wahda ghandha bazi kapitali ta' miljuni, mentri r-rikorrenti huwa cittadin normali li jahdem bi flusu. In konsegwenza ta' dan il-mandat, ir-rikorrenti qed jigi mcahhad minn dak kollu li rnexxielu jaqla' u jgemma tul il-hajja lavorattiva tieghu. Aktar minn hekk, huwa stultifikat milli jista' juza flusu biex ikompli ghaddej bix-xoghol tieghu.

Permezz ta' rikors fl-atti tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju *de quo* bin-numru 1123/14LM, ir-rikorrent ippremetta li jixtieq jipprevalixxi ruhu mid-dritt moghti lilu ai termini tal-artikolu 836(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwentament jitlob il-hrug ta' kontromandat li permezz tieghu l-mandat ta' sekwestru bin-numru 1902/14 fl-ismijiet premissi jigi revokat fl-intier tieghu. Illi l-esponent ibbaza it-talba tieghu fuq dak li jipprovdi is-subinciz (b), (d) u (f) tal-artikolu 836 subinciz (1) tal-Kap 12.

Fir-risposta ghal dan ir-rikors, is-socjetà GO, eccepit illi l-mandat huwa proceduralment korrett u hareg u gie ezegwit fuq talba ta' u taht ir-responsabbiltà ta' GO p.l.c. u ghalhekk jisthoqqlu li jibqa fis-sehh.

Permezz ta' digriet moghti fit-28 ta' Jannar 2015 fl-ismijiet GO plc vs Natalino Zammit, l-ewwel Onorabbli Qorti cahdet t-talba tar-rikorrent ghar-revoka tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju Nru 1902/14JPG u ordnat illi l-ispejjez jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali dwar l-kawza fil-mertu bejn il-partijiet [Dok. E].

Konsegwentement, ir-rikorrenti ntavola appell quddiem il-Qorti tal-Appell izda dik il-Qorti permezz ta' sentenza tad-29 ta' Mejju 2015 iddecidiet illi r-rikorrenti ma kellux lok ta' appell quddiemha u li l-procedura korretta sabiex jigi attakkat id-digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Jannar 2015 huwa permezz ta' din il-kawza [Dok. F].

Ir-rikorrenti hassu aggravat mid-digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Jannar 2015 fl-ismijiet premissi u ghandu nteress guridiku li jitlob li dan id-digriet jigi revokat fl-intier tieghu.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Thassar u tirrevoka d-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti tat-28 ta' Jannar 2015 fl-ismijiet GO p.l.c .Vs Natalino Zammit.

2. Tirrevoka il-mandat ta' sekwestru bin-numru 1902/14JPG fl-ismijiet premessi.
3. Tiddikjara li l-mandat ta' sekwestru inhareg b'mod abbuziv mis-socjetà GO p.l.c. u konsegwentement tiddikjara li l-istess socjetà GO p.l.c. ghandha twiegeb ghad-danni sofferti mir-rikorrenti.
4. Tillikkwida occorrendo permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti mir-rikorrent.
5. Tikkundanna lis-socjetà GO p.l.c. thallas id-danni hekk likwidati, bl-imghax dekorribbli skond il-ligi.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta maħlufa ta' GO p.l.c. li permezz tagħha eċċepiet illi:

Preliminarjament, in-nullità u l-irritwalità tat-talbiet stante li l-ligi ma tipprovdi il-possibilità li c-cahda ta' talba ghat-tnehhija ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju tigi mpunjata b'rikors mahluf; ghalhekk id-decizjoni tat-28 ta' Jannar, 2015 ghandha titqies bhala *res judicata*.

Fil-mertu it-talbiet tal-attur Natalino Zammit għandhom jiġu miċħuda għaliex il-mandat ta' sekwestru 1902/2014 JPG mertu ta' dawn il-proċeduri ġie preżentat sabiex jikkawtela l-pretensjonijiet legittimi ta' GO p.l.c. għad-danni kif imressqa fil-kawża *GO p.l.c. v Natalino Zammit* [931/14 LM]. L-eċċipjenti ma tistax u m'għandhiex tinżamm responsabbli talli wżat id-drittijiet mogħtija lilha fil-liġi fil-qies li trid il-liġi.

Il-pretensjonijiet ta' GO p.l.c. fil-konfront ta' Zammit, li qed jiġu trattati fil-kawża 931/14 LM, huma *prima facie* raġjonevoli u għalhekk, kif se jintwera, hemm il-*"fumus juris"* neċessarju li jiġġustifika l-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju kontra Natalino Zammit.

Kif se jintwera fil-mori tal-kawża, il-*quantum* indikat fil-mandat ta' sekwestru mertu tal-kawża [Euro 165,000] huma mhux biss raġjonevoli imma saħansitra wieħed konservattiv, tenut kont tan-natura tal-pretensjonijiet imressqa.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn it-talbiet ta' Zammit huwa msejsa fuq allegazzjoni ta' nuqqas proċedurali u, partikolarment, ta' *forum shopping*, dawn għandhom jiġu miċhuda għaliex ma hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi illi talba għal ħruġ ta' mandat kawtelatorju tiġi riproposta.

Safejn it-talbiet tal-atturi huma msejsa fuq l-argument illi GO p.l.c. hija *listed company* filwaqt li Zammit huwa "ċittadin normali", u li allura GO p.l.c. ma kellhiex tippreżenta mandat ta' sekwestru, dawn għandhom jiġu miċhuda għaliex ibbażati fuq argument għal kollox retoriku mingħajr ebda bażi fil-liġi. Il-Kap 12 ma jagħmel ebda distinzjoni bejn kumpanija finanzjarjament b'saħħitha u individwu, ħlief li tistipula li ma għandhomx jinħarġu mandati kawtelatorji kontra allegati debituri li **I-likwidita' tagħhom hija notorja** [836(8)(ċ)] li jidher li, *ex admissis*, mhuwiex il-każ ta' Natalino Zammit.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-attur ma soffra ebda danni u għalhekk fi kwalunkwe każ jeħtieġu jgħib prova kemm tal-eżistenza tad-danni allegati kif ukoll tal-*quantum* tagħhom.

Għall-kuntrarju hija GO p.l.c li sofriet danni bħala konsegwenza tal-aġir tal-attur, u dan kif qed jiġi dedott u pretiż f'kawża li giet intavolata quddiem din il-Qorti mill-esponenti GO p.l.c.; Għalhekk, fl-aġar ipoteżi, jekk xi danni huma dovuti dawn għandhom jiġu paċuti mad-danni li din l-Onorabbli Qorti tista' tiddeċiedi li huma dovuti lill-esponenti fil-proceduri pendenti quddiem din il-Qorti diversament preseduti.

Salv eċċezzjonijiet oħra permissibbli mil-liġi.

Bl-ispejjeż.

Dikjarazzjoni ta' fatti ai termini tal-Artikolu 158(3)(ċ) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta:

Essenzjalment, wara li t-talba tiegħu għal tnehhija tal-mandat kawtelatorju *de quo* giet michuda b'digriet tat-28 ta' Jannar, 2015, ir-rikorrent Natalino Zammit qiegħed issa jirriproponi l-istess talba permezz ta' rikors mahluf.

Il-ligi ma tipprovdi illi caħda ta' talba għat-tnehhija ta' mandat kawtelatorju tista' tigi mpunjata b'rikors mahluf.

Il-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi proceduri dettaljati dwar kif jista' jitneħħa mandat kawtelatorju, izda mkien ma jagħti l-possibilità li caħda ta' talba għal tali tnehhija tista' tigi riproposta permezz ta' kawza ad hoc.

Għalhekk il-procedura li qed tintuza hija irrita u nulla u t-talbiet għandhom għalhekk biss, jigi michuda.

It-talbiet tal-attur Natalino Zammit għandhom jiġu michuda għaliex l-mandat ta' sekwestru 1902/2014 JPG mertu ta' dawn il-proceduri gie preżentat sabiex jikkawtela l-pretensjonijiet legittimi ta' GO p.l.c. għad-danni kif imressqa fil-kawza GO p.l.c. v Natalino Zammit [931/14 LM].

Fil-qosor, f'dik il-kawza GO p.l.c. qiegħda titlob danni sofferti minnha bħala konsegwenza ta' mandat t'inibizzjoni preżentat minn Zammit illi waqqafha milli tkompli b'xogħlijiet biex tarma appartament tagħha ġewwa l-Qawra bħala *Telecommunications POP site*.

Zammit, li huwa proprjetarju ta' appartament ieħor fl-istess blokk, qed jallega li għandu favur tiegħu servitù fis-sens li l-appartament ta' GO p.l.c. ma jistax jintuza ħlief għal skopijiet residenzjali; Din il-pretensjoni tiffirma l-mertu ta' kawza oħra li qed tinstema' minn din il-Qorti kif diversament presjeduta [*Rik. Ġur. 828/2014 MH*].

Għal kull bwon fini, GO p.l.c. tagħmilha ċara li hija mhix qed tgħid illi Zammit ma setax jintavola mandat t'inibizzjoni. Hija

qiegħda però ssostni illi Zammit abbuża mill-proċedura tal-inibizzjoni għaliex flok qajjem il-pretensjonijiet tiegħu b'mod tempestiv, kif kien f'qagħda li jagħmel qabel bdew ix-xogħlijiet fil-fond, huwa stenna sa meta GO p.l.c. ikkommettiet ruħha bi spejjeż enormi u faqqa' l-mandat għaliex probabbilment fehem li hekk se jitfa iżjed pressjoni fuq GO p.l.c. sabiex tagħtih xi kumpens. Dan mhuwiex ħlief abbuż ta' dritt u rikatt taħt isem ieħor.

GO p.l.c. ressqet din il-pretensjoni tagħha f'kawża u, kif tagħtiha jedd il-liġi, intavolat mandat ta' sekwestru kawtelatorju. Ta' dan m'għandhiex titqies responsabbli.

Il-każistika tgħallimna illi mandat kawtelatorju jista' jithalla fis-seħħ meta jeżisti l-*fumus juris* u cioè pretensjoni raġjonevoli fuq bażi *prima facie*.

Għar-raġunijiet ġa spjegati u kif se jintwera f'izjed dettall fil-mori tal-proċeduri, l-pretensjonijiet ta' GO p.l.c. fil-konfront ta' Zammit huwa ċertament raġjonevoli.

Fir-rigward tal-*quantum* pretiż fil-mandat [Eur 165,000] dan huwa wieħed raġjonevoli illi jirrifletti l-ammont mitlub fir-rikors maħluf 931/14 LM.

GO p.l.c. saħansitra żżid tgħid illi l-ammont huwa semmai wieħed konservattiv għaliex ma jinkludix l-ispejjeż kollha li saru minn GO p.l.c. aħseb u ara t-telf li l-istess kumpanija tista' ssofri bħala konsegwenza tal-aġir ta' Natalino Zammit.

F'dan ir-rigward issir referenza partikolarment għall-affidavit ta' Edmond Brincat fl-atti tal-kawża fil-mertu u d-dokumentazzjoni annessa, u l-esponenti minn issa tirriserva umilment li tressaq kopja tal-istess f'dawn il-proċeduri.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn it-talbiet ta' Zammit huma msejsa fuq allegazzjoni ta' xi nuqqas proċedurali u, partikolarment ta' *forum shopping*, dawn għandhom jiġu miċħuda għaliex ma hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi illi talba għal ħruġ ta' mandat kawtelatorju tiġi riproposta.

Għalhekk ma kien hemm ebda irregolarità jew nuqqas proċedurali, u wisq anqas *malafede* min-naħa ta' GO p.l.c.

Safejn it-talbiet tal-atturi huma msejsa fuq l-argument illi GO p.l.c. hija *listed company* filwaqt li Zammit huwa "ċittadin normali", u li allura GO p.l.c. ma kellhiex tippreżenta mandat ta' sekwestru, dawn għandhom jiġu miċhuda għaliex ibbażati fuq argument għal kollox retoriku mingħajr ebda bażi fil-liġi.

Il-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili [Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta] ma jagħmel ebda distinzjoni bejn kumpanija finanzjarjament b'saħħitha u individwu, hlief li tistipula li ma għandhomx jinħarġu mandati kawtelatorji kontra allegati debituri li **I-likwidità tagħhom hija notorja** [836(8)(ċ)] li jidher li, *ex admissis*, mhuwiex il-każ ta' Natalino Zammit.

Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-attur ma soffra ebda danni u għalhekk jeħtieġu jipprova mhux biss l-eżistenza tad-danni allegati iżda wkoll l-entità tagħhom.

Għall-kuntrarju hija GO p.l.c li soffriet danni bħala konsegwenza tal-aġir tal-attur Natalino Zammit, u dan kif qed jiġi dedott u pretiż f'kawża li giet intavolata quddiem din il-Qorti mill-esponenti GO p.l.c.

Ai termini tal-Artikolu 158(3)(ċ) tal-Kapitolu 12, u fid-dawl tas-suespost, jiġi dikjarat illi l-fatti kif dikjarati minn Natalino Zammit huma kontestati u jeħtieġ illi jiġu ippruvati

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti Zammit.

Rat is-sentenza preliminari tal-11 ta' Ottubru 2016 li permezz tagħha l-Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni ta' GO p.l.c.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni r-rikorrenti qiegħed jittenta jimpunja d-digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta fejn ġiet miċħuda t-talba tiegħu għar-revoka tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 1902/2014. Huwa qiegħed jitlob lill-Qorti tirrevoka l-imsemmi mandat kif ukoll sabiex tiddikjara li dan il-mandat inħareġ b'mod abbużiv u konsegwentement, tordna lill-intimata GO p.l.c. tħallas għad-danni. Il-Qorti ser tindirizza l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà intimata fil-konsiderazzjonijiet li ser tagħmel dwar il-mertu tal-każ.

Mill-provi prodotti jirriżulta li r-rikorrent huwa sid l-appartament bin-numru 3, fil-blokka ta' appartamenti bl-isem ta' "Summer Breeze Apartments", Triq l-Imħar, Qawra. B'kuntratt tal-11 ta' Ottubru 2013, l-intimata GO p.l.c. akkwistat l-appartament bin-numri 1, ġewwa l-istess blokka, bl-iskop li dan tikkonvertih u tużah bħala '*Telecommunications POP site*' sabiex ittejjeb is-servizzi ta' telekomunikazzjoni li hija toffri fiż-żona tal-Qawra.

Jidher li meta l-intimata bdiet tagħmel xogħlijiet fl-appartament, inkluż xogħlijiet strutturali sabiex timmodifikah kif kien hemm bżonn, ir-rikorrent beda jilmenta mal-ħaddiema u rappreżentanti ta' GO p.l.c. kemm dwar il-periklu li dawn ix-xogħlijiet setgħu jikkawżaw fl-appartament tiegħu, li huwa sovrastanti għal dak in kwistjoni, u kemm għaliex, skont hu, is-sidien kollha tal-blokka jgawdu minn servitù illi l-appartamenti kollha tal-istess blokka jintużaw biss bħala residenzi.

Peress illi diversi laqgħat bejn il-partijiet u ittri legali skambjati ma wasslu għall-imkien, fis-6 ta' Awwissu 2014, ir-rikorrenti intavola mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimata, sabiex iżommha milli tagħmel kwalsiasi użu ta' natura kummerċjali mill-fond tagħha u b'mod partikolari milli tkompli b'xogħlijiet intiżi sabiex isir "*Telecommunications Pop site*" ġewwa l-istess fond. Dan il-mandat ġie milqugħ minn din il-Qorti diversament presjeduta permezz ta' digriet tal-4 ta' Settembru 2014. Il-mandat ġie segwit b'kawża fl-ismijiet Natalino Zammit vs GO p.l.c. et li qiegħda tinstema minn din il-Qorti diversament presjeduta.

Peress illi l-intimata tgħid illi l-aġir tar-rikorrent effettivament

żamma milli tkompli tikkonverti u tuża l-appartament tagħha għall-iskopijiet li għalih akkwistatu, hija ppreżentat kawża għad-danni kontrih fl-ismijiet GO p.l.c. vs Natalino Zammit. Permezz ta' deċiżjoni tal-11 ta' Marzu 2019, din il-Qorti diversament presjeduta ċaħdet it-talbiet ta' GO p.l.c. Minn din id-deċiżjoni GO p.l.c. intavolat Appell li sal-lum għadu ma nstemax.

Il-pretensjonijiet tal-intimata f'dik il-kawża huma bbażati fuq il-fatt illi hija ġiet miżmuma milli tkompli bix-xogħol fuq il-proprjeta akkwistata minnha minħabba l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni u sussegwenti kawża li għamel Natalino Zammit. Il-pretensjonijiet tagħha ġew ikkwantifikati fis-somma ta' €165,000.

Kontestwalment mal-imsemmija kawża, l-intimata intavolat mandat ta' sekwestru kawtelatorju kontra r-rikorrent fis-somma ta' €165,000 *'rappreżentanti danni sofferti minn GO p.l.c. wara li l-intimat żammha ġudizzjarjament milli tikkonverti f'Telecommunications POP site l-appartament numru 1, bl-isem 'Summer Breeze Apartments,' Triq l-Imħar, Qawra, u milli tużah għall-iskop kummerċjali.'* Dan il-mandat ġie miċħud permezz ta' digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta tad-29 ta' Ottubru 2014, peress illi l-Qorti qieset *'Billi l-otteniment ta' mandat ta' inibizzjoni per se mhuwiex raġun għat-talba hawn dedotta imma għandhom jinġiebu r-rimedji presenti bl-artikolu 836 et seq tal-Kap. 12.'*

Xahar wara li ngħata dan id-digriet, l-intimata ppreżentat mandat ta' sekwestru kawtelatorju ieħor, u din id-darba, il-mandat ġie akkordat mill-Qorti presjeduta diversament.

Minkejja li r-rikorrent talab il-ħruġ ta' kontro-mandat, din il-Qorti diversament presjeduta ċaħdet it-talba tiegħu permezz ta' digriet tat-28 ta' Jannar 2015. Huwa appella minn dan id-digriet iżda l-Qorti tal-Appell iddikjarat illi huwa ma kellux dritt t'appell quddiemha.

Huwa għalhekk għamel din il-kawża sabiex jimpunja d-digriet tat-28 ta' Jannar 2015 u qiegħed jitlob lil din il-Qorti tordna r-revoka tal-mandat kawtelatorju kif ukoll likwidazzjoni u ħlas ta' danni minħabba li jinsab imċaħhad mill-użu ta' flusu. Ir-

rikorrenti jinsisti li dan il-mandat kawtelatorju mhuwiex meħtieġ, u sar b'mod abbużiv għaliex l-għan aħħari tal-intimata huwa li tivvessah.

Quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, ir-rikorrent ibbaża t-talba tiegħu għall-ħruġ ta' kontro-mandat fuq il-paragrafi (b), (d) u (f) tal-artikolu 836(1) tal-Kap. 12 li jaqraw hekk:

"Mingħajr ebda preġudizzju għal kull jedd ieħor taħt dan il-Kodiċi jew kull liġi oħra, l-intimat li jkun inħareġ att kawtelatorju kontrih jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun ħarġet l-att kawtelatorju, jew inkella, jekk tkun saret kawża, jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun qegħda tittratta dik il-kawża li fih jitlob li l-att kawtelatorju jiġi revokat, sew għal kollox jew f'parti minnu, għal xi waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:

(b) li waħda mill-ħtigiet tal-liġi għall-ħruġ tal-att kawtelatorju ma tkunx għadha fil-fatt teżisti;

(d) jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie ġustifikat jew ikun eċċessiv; jew

(f) jekk jintwera li fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli."

Kif intqal fid-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Desmond Stanley Stuart vs Therese Mangion Galea, tad-29 ta' Lulju 2005:

"Il-ħtigijiet li l-liġi proċedurali titlob sabiex persuna tista' toħroġ Mandat kawtelatorju huma li (a) jkollha pretensjoni ta' dritt kontra l-persuna li dwarha jinħareġ il-Mandat; (b) li ssir kawża li fiha tiġi mistħarrġa sewwasew dik il-pretensjoni ta' dritt; (ċ) li l-Mandat irid ikun iħares ir-rekwiżiti mitluba mil-liġi dwar il-ħruġ tiegħu u (d) li tali Mandat jinħareġ u jiġi esegwit taħt ir-responsabbiltà tal-persuna li tkun talbitu."

Fil-kawża tal-lum, ir-rikorrent mhuwiex jibbaża l-pretensjonijiet

tiegħu fuq xi waħda jew aktar mir-raġunijiet elenkati fl-artikolu suċitat. Wara li fliet bir-reqqa l-atti ta' din il-kawża, il-Qorti tqis illi l-argumenti li jgħib sabiex jiġġustifika t-talba tiegħu għat-tħassir tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju huma essenzjalment l-istess li huwa għamel quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fil-kors tal-proċeduri 1123/2014.

L-argument ewlieni tiegħu huwa fis-sens li l-intimata ma kellha l-ebda bażi *prima facie* sabiex titlob il-ħruġ tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju għaliex ma hemmx ness bejn il-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni u t-telf li qiegħda ssofri l-intimata.

Madanakollu, dan huwa argument li ma jistax jiġi mistħarreg minn din il-Qorti mingħajr ma tinvesti l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet, mertu li ġie trattat u deċiż minn din il-Qorti diversament presjeduta imma li għad irid jiġi deċiż finalment mill-Qorti tal-Appell. Filfatt, jidher illi l-bażi tal-pretensjoni tal-intimata mhijiex biss sempliciment li hija għet miżmuma milli tkompli bix-xogħlijiet permezz tal-mandat ta' inibizzjoni, imma għaliex, skont hi, ir-rikorrent baqa' sieket għal xhur sħaħ u pproċeda għudizzjarment biss meta l-proġett kien kważi lest, bi ħsara kbira għaliha wara li nefqet somom konsiderevoli sabiex ikkonvertiet l-appartament f' *'Telecommunications POP site'*. Issa jekk dan huwiex minnu jew le, u jekk konsegwenza t'hekk, ir-rikorrent huwiex responsabbli għad-danni, għad irid jiġi deċiż finalment mill-Qorti tal-Appell.

Kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-provvedimenti tagħha fil-proċeduri fl-ismijiet Joseph Camilleri et vs Anthony Govè et u Josephine Sammut vs Emanuel Sammut et, tal-10 ta' Mejju 2001 u 29 ta' Novembru 2001 rispettivament:

"...mid-disposizzjonijiet tal-istess Artikolu 836 jidher li l-unika ezami li trid tagħmel din il-Qorti huwa dak biss ta' 'prima facie' u dan għaliex il-mertu kollu jiġi nvestigat fil-kawża proprja bejn il-partijiet, u għalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-ezami li trid tagħmel il-Qorti f'dan l-istadju, u dan tenut kont li hawn si tratta dejjem ta' procedura preliminari, li għad qed tistenna l-ezitu finali tal-kawża propja."

L-istess Qorti fil-provvediment fl-ismijiet Tanya Chetcuti pro et noe vs Hugo Chetcuti, tas-27 ta' Ġunju 2002, qalet ukoll illi:

"...fil-fatt jista' jinghad li dak li trid taghmel il-Qorti f'din il-procedura huwa biss sabiex tezamina 'prima facie' jekk min hareg il-mandat kellux pretensjoni legali għall-istess, u dan indipendentement jekk tali pretensjoni hijiex fondata jew le, peress li dan l-ahhar ezami jiffirma l-mertu tal-kawza, li din il-Qorti bil-procedura premissa ovjament għandha thalli fil-gudizzju tagħha, jew ta' Qorti ohra, għall-ezitu tal-kawza. ("P.J. Sutters Company Limited vs Concept Limited" – P.A. (RCP) 10 ta' Mejju 2001; "Visa Investments Ltd vs Blye Engineering Co. Ltd" P.A. (RCP) 7 ta' Frar 2001". Vide wkoll ("Yorkie Clothing Industry Ltd" u "Calleja Cremona Dr. Lilian" – tat-30 ta' Mejju 2002 per Onor Imhalled Dr R.C. Pace) kif ukoll "John Zarb vs Port Cottonera Ltd" tas-16 ta' Settembru 2002 per Onor Imhalled Dr. T. Mallia)."

Jekk għandhiex raġun jew le l-intimata fil-pretensjonijiet tagħha, mhuwiex il-kompitu ta' din il-Qorti biex tiddeċiedi. Dak li trid tara l-Qorti illum huwa jekk jikkonkorru l-elementi skont il-liġi sabiex jiġihassar id-digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-28 ta' Jannar 2015 u konsegwentement jiġi revokat il-mandat ta' sekwestru in kwistjoni.

Fil-każ fl-ismijiet Elton Penza et vs Terra Mediterranea Limited et, tal-11 ta' Lulju 2017, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

"Naturalment id-diversi argumenti imressqa mill-kontendneti fir-rigward tal-mertu tal-vertenza bejniethom huma għal kollox irrilevanti f'dan l-istadju. Mandat kawtelatorju għandu jinhareg meta jkun jidher 'prima facie' li min jitolbu għandu raġun jagħmel dik it-talba – eventwalment jista' jkun li dik it-talba tirrizulta gustifikata fil-kawza li tigi istitwita minnu izda jista' jkun ukoll il-każ li finalment ma jirrizultax hekk – u jekk it-talba issir malizzjosament ibati l-konsegwenzai tal-eghmil tiegħu.

Għalhekk il-Qorti trid tara f'dan l-istadju jekk it-talba għall-hrug tal-mandati in kwistjoni kenitx gusitifikata u jekk ma kienux tordna t-tnehhija tagħhom."

Fil-każ ta' Yorkie Clothing Industry Limited vs Dr Lilian Calleja Cremona, deċiż minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Mejju 2002, intqal:

"...dan ifisser illi dak li l-Qorti trid tara f'dan l-istadju tal-kawza huwa jekk l-konvenut kellux prima facie bazi guridika li fuqha seta' jagixxi sabiex johrog mandat kawtelatorju, u dan fid-dawl tal-principju li d-dritt per se għall-azzjoni gudizzjarja ma għandu bl-ebda mod jigi pregudikat, u wisq inqas id-dritt ta' persuna li tipproteggi l-interess tagħha sakemm id-dritt sostantiv jigi finalment determinat mill-istess Qorti. Illi min dan isegwi li anke jekk jigi determinat fil-pozittiv li r-rikorrenti kellu dritt jagixxi sabiex jissalvagwardja l-pretensjonijiet tiegħu, kif intqal fid-decizjoni "Visa Investments Limited vs Blye Engineering Co. Ltd" (P.A. (RCP) 7 ta' Frar 2001) "Illi ovvjament dan ma jfissirx li tali azzjoni tas-socjeta' intimata ser tirnexxi, għaliex id-determinazzjoni tal-istess talbiet tispetta biss lil dik il-Qorti li qed tisma' l-mertu tal-kawza u fl-ambitu tal-kawza proprja dwar il-mertu."

Finalment, din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ta' Marco Bugelli vs Mark Micallef et, tat-3 ta' Awwissu 2018, fil-kuntest ta' talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni qalet hekk:

"Il-mertu kollu jigi nvestigat fil-kawza propja bejn il-partijiet, u għalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-eżami li trid tagħmel il-Qorti f'dan l-istadju, u dan tenut kont li hawn si tratta dejjem ta' preliminari li għad qed tistenna l-eżitu finali tal-kawza proprja. Dak li trid tagħmel il-Qorti f'din il-proċedura huwa biss sabiex teżamina prima facie jekk min ħareġ il-mandat kellux pretensjoni legali għall-istess, u dan indipendentement jekk tali pretensjoni hijiex fondata jew le, peress li dan l-aħħar jifforma l-mertu tal-kawza, li din il-Qorti bil-proċedura premissa, ovvjament għandha tħalli fil-gudizzju tagħha, jew ta' Qorti oħra, għall-eżitu tal-kawza. Għalhekk il-fatt li tintlaqa' talba għall-ħruġ tal-Mandat, ma jfissirx li l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant iehor ma jfissirx, illi għax talba għall-ħruġ ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. Illi kull ma hu meħtieġ u fl-istess ħin

huwa biżżejjed għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni li jkun hemm fumus boni iuris."

Ir-rikorrent jargumenta wkoll li l-ħruġ tal-mandat in kwistjoni kien abbużiv għaliex:

- i. Huwa qiegħed isofri preġudizzju akbar milli kienet issofri l-intimata likieku t-talba għall-ħruġ tal-mandat ma gietx milqugħa;
- ii. Il-mandat gie milqugh mat-tieni attentat tal-intimata li tottjenih;
- iii. L-intimata setgħet tipproċedi skont l-artikolu 838A tal-Kap. 12 sabiex titlob lill-Qorti tordna lir-rikorrent jagħti garanzija xierqa għall-ħlas ta' danni.

Madanakollu, l-ebda waħda minn dawn ir-raġunijiet ma hija bażi tajba sabiex skont il-liġi jiġi revokat il-mandat ta' sekwestru *de quo*. Dwar il-kwistjoni tal-preġudizzju, il-liġi tal-proċedura ma titlobx eżami ta' din ix-xorta. Bl-istess mod, ma kien hemm xejn li jżomm lill-intimata milli terġa titlob il-ħruġ tal-mandat wara li l-Qorti ma laqgħetx it-talba tagħha l-ewwel darba. Finalment, kienet il-prerogattiva tal-intimata jekk tipproċedix skont l-artikolu 838A tal-Kap. 12 jew titlobx li jinħareġ mandat kawtelatorju.

Tenut kont ta' dan kollu, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura mid-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-proċeduri 1123/2014 u allura mhuwiex il-lok li f'dan l-istadju l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju jiġi revokat. Li kellha tagħmel din il-Qorti diversament presjeduta huwa li tara jekk il-ħruġ tal-mandat kawtelatorju kienx *prima facie* ġustifikat. Fil-fehma tal-Qorti, gie muri li fuq livell ta' *prima facie*, l-intimata għandha pretensjoni x'tivvanta u filfatt, l-argument tar-rikorrent li proċeduri ġudizzjarji ma jistgħux jagħtu lok għall-kawża għad-danni tista' tiġi newtralizzata bit-talba għad-danni li huwa stess għamel f'din il-kawża.

Għaldaqstant, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeciedi billi tiċhad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tiegħu.

IMHALLEF

DEP/REG