PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Mandat t'Inibizzjoni Nru **1009/2021 (AD)**

EDWIN BORG (KI 150764M)

VS

BONAVIA PROPERTIES LIMITED (C 14844) U C.G. LIMITED (C 16155)

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali wara talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni permezz ta' rikors ta' Edwin Borg ippreżentat fis-sitta (6) ta' Lulju 2021, u risposta konġunta tas-soċjeta' Bonavia Properties Limited u tas-soċjeta' C.G. Limited ippreżentata fit-tnax (12) ta' Lulju 2021;

Preliminari

2. B'rikors preżentat fis-sitta (6) ta' Lulju 2021, ir-rikorrent Edwin Borg, sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu, talab lil din l-Onorabbli Qorti sabiex iżżomm lill-

intimati milli jbiegħu, jittrasferixxu, ineħħu jew jiddisponu *inter vivos,* sew b'titolu oneruż jew gratwitu, inkella jgħabbu b'xi dritt jew piż, reali jew personali, favur terzi, l-intier jew xi parti jew sehem diviż jew indiviż minn, jew iċedu jew jirrinunzjaw għal xi jedd illi għandhom, jew jirreġistraw fir-Reġistru Pubbliku u/jew fir-Reġistru tal-Artijiet kwalsiasi trasferiment jew kostituzzjoni ta' dritt fuq kwalunkwe sehem illi huma akkwistaw mingħand William Joseph Caruana, u illi għandhom mill-porzjoni diviża mill-art imsejħa taż-Żebbuġ, f'Tas-Silġ fi Triq ta' Delimara, limiti ta' Marsaxlokk ġja limiti taż-Żejtun, tal-kejl ta' disat elef u ħdax-il metru kwadru (9,011mk), jew bil-kejl verjuri li fiha, peress li tinstab imdawra minn kullimkien bil-ħitan, li tmiss mit-Tramuntana ma' ġid tal-Patrijiet Agostinjani tal-Belt Valletta, mil-Lvant ma' ġid tal-werrieta tal-Markiż Giuseppe Testaferrata, u mill-Punent ma' ġid ta' Felice Diacono u oħrajn jew aventi kawża tagħhom jew irjieħ verjuri, u dan għal diversi raġunijiet premessi fir-rikors;

3. Il-Qorti, b'digriet mogħti nhar is-sitta (6) ta' Lulju 2021 stess, wara li rat l-artikolu 875(2) tal-Kap 12, laqgħet it-talba provviżorjament u rriservat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri;

4. Permezz ta' risposta preżentata fit-tnax (12) ta' Lulju 2021, l-intimati opponew għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni, u dan għal diversi raġunijiet, fosthom illi m'hemm l-ebda relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet, li ma teżistix relazzjoni kontrattwali bejniethom, li ma kkawżaw l-ebda dannu lir-rikorrenti, u li l-kreditu illi fuqu għandu pretensjoni r-rikorrent huwa ben kawtelat bi proprjetajiet oħra;

5. Il-Qorti semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tal-għoxrin (20) ta' Lulju 2021;

Fatti tal-Każ

6. Permezz ta' rikors preżentat fis-sitta (6) ta' Lulju 2021, ir-rikorrent ippremetta illi huwa kreditur ipotekarju li ġie surrogat fid-drittijiet ta' APS Bank plc fil-konfront, *inter alia*, ta' William Joseph Caruana, bis-saħħa ta'

kuntratt fl-atti tan-Nutar Josette Spiteri Cauchi tas-sitta (6) t'Ottubru 2016. B'sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-erbgħa (4) ta' Marzu 2021 fl-ismijiet ***Edwin Borg vs Kar Wana Company Limited et*** (Rikors Numru 1005/2016/FDP), il-Qorti awtorizzat lir-rikorrent jipproċedi sabiex jeżegwixxi s-sentenza mogħtija mill-istess Qorti fit-tnax (12) t'April 2005, fl-ismijiet ***APS Bank Limited vs Kar Wana Company Limited et*** (Ċit Nru 169/2004/JRM). Ir-rikorrent akkwista d-drittijiet litiġjużi tal-APS Bank plc, inkluż dawk li joħorġu mill-mandat t'inibizzjoni tal-APS Bank Limited. Riċentement, ir-rikorrent kien ġie avviċinat min-Nutar Joseph Tabone illi nformah illi nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru 2020, huwa kien ippubblika kuntratt ta' bejgħ minn William Joseph Caruana (u oħrajn) a favur tal-kumpaniji intimati mingħajr ma ra riċerki, u talab lir-rikorrent jilħaq kompromess. L-istess Nutar informa lir-rikorrenti illi kien hemm problemi serji fil-kuntratt li ppubblika, għaliex ir-rikorrent u terzi kredituri kellhom jitħallsu, u kien hemm ukoll żewġ mandati t'inibizzjoni fis-seħħ, inkluż APS Bank plc il kellhom mandati in ġenerali fuq il-proprjeta' immobbli kollha;

7. Ir-rikorrenti sostna illi ai termini tal-art 874(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kuntratt pubblikat min-Nutar Joseph Tabone huwa null u bla effett, u ladarba, bit-trasferiment tal-proprjeta' imsemmija ġew elużi d-drittijiet tiegħu, hemm lok illi tiġi esperita l-azzjoni *pauliana.* Difatti, huwa ppremetta illi kien ser jgħaddi biex b'kawża *ad hoc* jitlob lill-Qorti sabiex il-kuntratt tal-21 ta' Diċembru 2020 jiġi mħassar ai termini tal-art 874(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Għar-raġunijiet premessi, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex tordna l-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tas-soċjetajiet intimati, sabiex iżżommhom milli jkomplu l-ħwejjeġ suriferiti;

9. Min-naħa l-oħra, b'risposta preżentata nhar it-tnax (12) ta' Lulju 2021, is-soċjetajiet intimati eċċepew illi huma akkwistaw il-proprjeta' in kwestjoni fil-21 ta' Diċembru 2020 permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Tabone, u li m'hemm l-ebda relazzjoni ġuridika mar-rikorrent stante illi la kienu akkwistaw mingħandu u lanqas ġew inibiti milli jakkwistaw

mingħand il-vendituri tagħhom. In oltre, l-intimati eċċepew illi ma teżisti ebda relazzjoni kontrattwali jew kważi kontrattwali bejniethom, stante illi huma la jafu bir-rikorrent, u lanqas kellu r-rikorrent xi drittijiet fuq l-art minnhom akkwistata. L-intimati kkontendew illi huma ma kkawżaw l-ebda dannu lir-rikorrent stante illi l-proprjeta' minnhom akkwistata ma kienet milquta minn ebda mandat t'inibizzjoni maħruġ kontra William Caruana, u, difatti, l-mandat t'inibizzjoni nru 401/2004 fl-ismijiet ***APS Bank vs Kar Wana Company Limited et*** ma kienx jikkolpixxi l-proprjeta' in kwestjoni, iżda żewġ appartamenti f'San Ġiljan. L-intimati sostnew illi l-artikolu 874(4) tal-Kap 12 jirrendi null u mingħajr effett kull bejgħ, trasferiment jew tneħħija ta' ħwejjeġ immobbli li għalihom ikun jirreferi mandat t'inibizzjoni, u, icto oculi, l-unika proprjetajiet milquta mill-mandat kienu dawk f'San Ġiljan;

10. In oltre, l-intimati eċċepew ukoll illi l-kreditu talvolta dovut minn William Caruana jammonta għal LM38,764.39, illum ekwivalenti għal €90,296, u għalhekk il-kreditu huwa ben kawtelat bil-proprjetajiet f'San Ġiljan;

11. Finalment, l-intimati sostnew illi fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern m'hemmx bażi sabiex tiġi eżerċitata l-azzjoni *pauliana,* statne illi (a) William Joseph Caruana qatt ma ħa sehem fin-negozjati, konvenju u/jew kuntratt ta' bejgħ personalment; (b) William Joseph Caruana ma kienx l-unika venditur fil-bejgħ, u miegħu kien hemm sitta u għoxrin (26) venditur ieħor illi ma kellhom l-ebda relazzjoni ġuridika mar-rikorrent; (c) William Joseph Caruana għandu biss nona (1/9) minn għalqa waħda (minn tnejn) li nbiegħet. Konsiderat dan il-fatt flimkien mal-fatt illi l-mandat t'inibizzjoni suriferit ma kienx jagħmel referenza għall-proprjeta in kwestjoni, l-intimati eċċepew illi William Joseph Caruana effettivament seta' jbiegħ il-proprjeta', u ma kienx qed jiffroda lir-rikorrent;

12. L-intimati għalhekk talbu lil din il-Qorti tiċħad il-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni odjern ai termini tal-art 836(1)(c), (d) u/jew (f) tal-Kap 12, u rriżervaw illi jintavolaw rikors għar-revoka tal-mandat ai termini tal-Art 836(1) tal-Kap 12 u biex jitħallsu l-penali ai termini tal-art 836(8)(b) u (d);

Il-Qorti

13. Wara illi rat id-dokumenti esebiti mill-partijiet u l-atti kollha preżentati; u

14. Wara illi semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tal-għoxrin (20) ta' Lulju 2021;

15. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

16. Fl-ewwel lok, issir referenza għall-Artikolu 873(1) tal-Kap 12, illi jistabbilixxi illi, *"L-iskop tal-mandat t'inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat",* filwaqt illi skont l-Artikolu 873(2), imbagħad, *"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 id-drittijiet";*

17. Minn dawn il-provvedimenti tal-liġi jirriżulta għalhekk illi tlieta huma l-elementi illi għandhom jiġu sodisfatti sabiex tiġi milqugħa talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni:

    a. Il-Qorti għandha teżamina jekk ikunx ġie pruvat illi r-rikorrent għandu xi jedd *prima facie*;

    b. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet illi r-rikorrent qed jippretendi illi għandu;

    c. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi dak illi r-rikorrent qiegħed jitlob illi l-intimat jiġi inibit milli jagħmel, jaf jikkawża preġudizzju lir-rikorrent fil-każ illi l-mandat ma jiġix akkordat;

18. F’dak li jirrigwarda l-jedd *prima facie,* ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet, ***Victor Sultana vs Julian Sultana***[1]:

> *Rigward l-element tal-prima facie, il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet illi dan huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv. Ma hix kwestjoni ta’ diskrezzjoni tal-ġudikant. Fi kliem ieħor, il-jedd irid jidher ‘prima facie’, jiġifieri mal-ewwel daqqa t’għajn. Għalhekk l-eżami tal-Qorti f’dan l-istadju preliminari tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet m’għandhiex tkun waħda approfondita, imma limitata għall-apprezzament tal-elementi ġuridiċi u fattwali fuq bażi prima facie. Wieħed irid jagħraf ukoll li l-jedd li jeħtieġ jitħares mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikolta’, disaġju jew tħassib.*

19. L-istess, iżda f’aktar dettal, ingħad fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Helen Mercieca et vs Inġinier Joseph Bajada***[2]:

> *Illi kulma huwa meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta’ mandat t’inibizzjoni, [huwa] li jkun hemm fumus boni iuris. Huwa loġiku li billi l-mandat ta’ inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun, il-mandat jinħareġ favur dak li “jidher” (fi kliem l-istess liġi) mal-ewwel daqqa t’għajn li għandu raġun. Iġifieri b’mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b’mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretenzjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibilta’, u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretenzjoni jkollha probabbilta’ kbira li tintlaqa’. Dan hu 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-*

[1] Mandat Nru 4/2020, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri (Sezzjoni Ġenerali), 17 ta’ Frar 2020, Maġ Dr Brigitte Sultana

[2] Mandat Nru 1742/2016/1, Qorti Ċivili (Prim’Awla), 12 ta’ Diċembru 2016, Onor Imħ Lawrence Mintoff

smiegħ tal-kawża dwar il-jedd. Dan billi fil-proċess dwar il-mertu, l-iskop hu 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 pretenzjoni ta' dritt, anke jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hix tabilħaqq fondata fid-dritt jew le.

20. Għaldaqstant, hekk kif ġie ritenut fid-digriet fl-ismijiet ***Mario Zammit u Maria Bugeja vs Silvio Scerri***[3]:

Unikament għall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Ħadd mill-partijiet ma jista jew m'għandu jippretendi li mad-"daqqa t'għajn" għandha tkun proprju din il-Qorti li tiddeċiedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-proċedura speċjali u partikolari tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Dan kollu qed jingħad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeċiedi finalment dwar il-pretensjonijiet tagħhom fil-mertu, iżda huwa limitat u ċirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-liġi sabiex ikun operattiv il-mandat.

21. Stabbilit il-jedd *prima facie,* il-Qorti għandha ddur sabiex tindaga jekk l-att illi jkun qed isir mill-intimat hux ta' preġudizzju għall-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, b'dana illi d-deċiżjoni dwar jekk għandux jiġi akkordat il-mandat t'inibizzjoni jew le għandha tiġi bbażata fuq il-grad ta' preġudizzju illi jkun ser jiġi arrekat lill-jeddijiet tar-rikorrenti, u cioe l-hekk imsejjaħ *periculum in mora*;

22. Ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Helen Mercieca et vs Inġinier Joseph Bajada*** suċitat:

---

[3] Mandat Nru 1164/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 16 t'Ottubru 2020, Onor Imħ Tonio Mallia

Rikonoxxut il-jedd prima facie tar-rikorrenti, il-grad ta' preġudizzju rikjest bħala bażi ta' akkordar ta' ħruġ ta' mandat, hu preġudizzju "li ma jkun[x] jista jiġi irrimedjat". Irid jingħad ukoll 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 tal-mandat.[4]

23. Evidentement, għalhekk, il-preġudizzju illi jkun ser isofri r-rikorrent permezz tal-att illi jkun qed jintalab illi jiġi miżmum, jeħtieġ illi jkun **<u>irrimedjabbli</u>** sabiex il-Qorti tasal illi takkorda l-mandat t'inibizzjoni. Difatti, f'dan ir-rigward, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***J. Farrugia Properties Ltd vs Annalise Farrugia***[5], spjegat illi l-*periculum in mora*:

> *[...] ifisser il-periklu li kemm-il darba eventwalment ikun hemm pronunzjament definittiv dwar id-dritt pretiż, is-sentenza ma tkunx tista' tiġi esegwita b'mod effettiv. Meta d-dritt kawtelat ma jkunx ta' natura finanzjarja, ma jkunx biżżejjed li jkun hemm rimedju pekunjarju: per eżempju permezz tal-ħlas tad-danni kemm-il darba proprjeta' immobiljari tkun sejra tiġi okkupata u mibnija, jew jekk jiġi mmolestat fit-tgawdjia ta' ħwejġu bl-eżerċizzju ta' dritt ta' passaġġ li l-persuna eżekutanda tippretendi li jkollha.*

24. L-istess ġie wkoll ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Santumas Shareholdings Limited vs Aquarius Properties Limited***[6]:

> *[...] mhux biżżejjed li rikorrent juri li ser isofri xi preġudizzju, iżda wkoll li tali preġudizzju jrid ikun irriparabbli; għax il-*

---

[4] Ara wkoll ***Claudine Xerri vs Maltco Lotteries Limited***, Mandat Nru 531/2018/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 3 ta' Mejju 2018, Onor Imħ Jacqueline Padovani Grima; u ***Vitus Chibuihe Ohanebo et noe vs Il-Kummissarju tal-Pulizija***, Mandat Nru 1935/2009, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 18 ta' Diċembru 2009, Onor Imħ Joseph R Micallef

[5] Mandat Nru 1714/2019/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 30 ta' Diċembru 2019, Onor Imħ Grazio Mercieca

[6] Rik Nru 330/2007/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 3 t'April 2007, Onor Imħ Lino Farrugia Sacco

> *Qorti ma toħroġx il-mandat ta' inibizzjoni meta jkun hemm rimedju adegwat għar-rikorrent. Irid ikun kif jgħid it-test bl-ingliż "**necessary**".*
>
> *Naturalment, salv dak li jingħad taħt is-sub-artikolu 5, il-preġudizzju ma jridx ikun wieħed ta' natura finanzjarja għax bħala tali dan hu rimedjabbli purche' jkun hemm l-assi għalih.*

25. In parentesi, f'dak illi jirrigwarda l-element tal-irrimedjabilita' fil-każ odjern, il-Qorti f'dan l-istadju tinnota illi l-formola wżata mir-rikorrent sabiex ġiet intavolata l-proċedura odjerna hija l-formola ġenerika għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni bin-numru 21, illi tintuża sabiex jintalab il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni ai termini tal-Art 873 tal-Kap 12, u mhux il-formola speċifika bin-numru 25 illi tintuża sabiex jintalab il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni ai termini tal-Art 874 tal-Kap 12. Għaldaqstant, minkejja l-fatt illi, mad-daqqa t'għajn, il-proċedura odjerna jaf tiġi interpretata bħala waħda illi qegħda tinkwadra ruħha mad-dettami tal-mandat kontemplat mill-art 874 tal-Kap 12, dan effettivament mhux il-każ, u huma l-elementi tal-art 873 tal-Kap 12 illi għandhom jiġu sodisfatti sabiex tintlaqa' t-talba odjerna. Ergo, **l-element tal-irrimedjabilita' tal-preġudizzju illi hemm lok illi jiġi arrekat lir-rikorrent, għandu jiġi wkoll ippruvat mir-rikorrent sabiex tintlaqa' t-talba minnu magħmula**;

26. Finalment, huwa prinċipju illi jirriżulta kemm mill-provvedimenti tal-liġi stess, kif ukoll minn ġurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrana illi:

> *L-Elementi li jwasslu għall-ħruġ tal-mandat huma kumulattivi mhux alternattivi u għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti hija obbligata tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat. Barra minn hekk huma kriterji oġġettivi, u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat il-Qorti għandha tuża interpretazzjoni restrittiva. Il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni huwa mandat kawtelatorju li jsir fi żmien*

meta l-pretensjoni ma tkunx għadha ġiet ġuridikament aċċertata u stabbilita. Għalhekk hija meqjusa proċedura eċċezzjonali u straordinarja.[7]

27. Il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex teżamina jekk ir-rekwiżiti illi għandhom jissussistu għall-ħruġ tal-mandat odjern jirriżultawx jew le, u dan bl-applikazzjoni tal-prinċipji legali suċitati għall-fatti in kawża:

A. <u>L-Ewwel Rekwiżit: Għandu jirriżulta illi r-Rikorrent għandu jedd *prima facie*</u>

28. Il-jedd *prima facie* illi r-rikorrent qiegħed isostni illi għandu fil-każ odjern huwa l-kreditu dovut lilu minn *inter alia* William Joseph Caruana. Ir-rikorrent jargumenta illi s-sehem ta' Caruana mill-proprjeta' in kwestjoni, u cioe l-proprjeta' illi ġiet akkwistata mis-soċjetajiet intimati, ġiet akkwistata mis-soċjetajiet intimati b'qerq, u li l-bejgħ ta' tali sehem ser jifforma l-mertu ta' *actio pauliana* illi sejra tiġi istitwita minnu f'kawża *ad hoc*;

29. Mill-banda l-oħra, l-intimati jikkontendu illi dan assolutament mhux minnu, u li, fi kwalunkwe każ, kwalsiasi kreditu illi huwa dovut lir-rikorrent minn William Joseph Caruana huwa kawtelat permezz ta' mandati oħrajn illi għadhom *in vigore*;

30. Wara illi fliet l-atti u d-dokumenti preżentati quddiemha, din il-Qorti ssibha diffiċli taqbel mar-rikorrent. Filwaqt illi huwa minnu illi jirriżulta fuq bażi *prima facie* illi r-rikorrent huwa kreditur ta' William Joseph Caruana, il-Qorti ma tistax b'mod trankwill tilqa' t-teżi tar-rikorrent, u dan stante illi mhix tikkonsidra kredibbli l-argument tiegħu illi l-bejgħ seta' kien ivvizjat b'qerq, speċjalment meta wieħed jikkonsidra l-fatti illi: (a) kull m'għandu Caruana mill-proprjeta' kollha illi ġiet akkwistata mill-intimati permezz tal-kuntratt t'akkwist datat 21 ta' Diċembru 2020 (**Dok C** anness mar-rikors) huwa

[7] ***Sultana vs Sultana*** suċitata. Ara wkoll ***George Camenzuli vs Awtorita' għat-Trasport f'Malta et***, Rik Nru 648/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 20 ta' Ġunju 2019, Onor Imħ Lorraine Schembri Orland

nona (1/9) ta' proprjeta' waħda minn tnejn, u cioe sehem żgħir ħafna, b'mod partikolari meta wieħed jikkonsidra l-valur tal-proprjeta' akkwistata mill-intimati (€335,424 qabel titħallas it-taxxa); u (b) l-intimati qatt ma kienu parti u/jew ġew notifikati bil-kawżi u/jew mandati istitwiti jew maħruġa fil-konfront ta' Caruana, u għaldaqstant, anke jekk għall-grazzja tal-argument kellhom ħjiel tal-fatt illi wieħed minn sebgħa u għoxrin (27) venditur kellu kwestjonijiet mar-rikorrent, żgur illi ma kinux konsapevoli tad-dettalji kollha tal-każ;

31. Barra minn hekk, anke li kieku kellhom l-informazzjoni kollha dwar id-dejn illi għandu William Caruana ma' terzi (inkluż ir-rikorrent), il-mandati bin-numru 401/2004 u 2256/2002 (**Dok D u E** rispettivament), *prima facie*, jikkolpixxu biss il-proprjeta' f'San Ġiljan, u mhux il-proprjeta' in kwestjoni. Ma ssibhiex diffiċli, għalhekk, il-Qorti, illi, mad-daqqa t'għajn, taqbel mal-intimati in kwantu dawn isostnu illi l-kuntratt ma sarx b'qerq jew frodi mir-rikorrent, stante illi mill-punto di vista ta' terzi persuni, il-mandati 401/2004 u 2256/2002 kellhom ikunu suffiċjenti sabiex jiġi kawtelat kwalunkwe dejn illi seta' kellu Caruana ma' kredituri tiegħu;

32. Għaldaqstant, tenut kont ta' dan, il- Qorti tqis illi ma jissussistix jedd *prima facie*, u **<u>l-ewwel rekwiżit ma ġiex għalhekk sodisfaċentement pruvat</u>.**

<u>B. It-Tieni Rekwiżit: Il-Mandat għandu jkun meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-Rikorrent</u>

33. Hekk kif diġa' ġie spjegat fir-rigward tal-ewwel rekwiżit, il-Qorti hija tal-fehma illi d-drittijiet tar-rikorrent huma adegwatament kawtelati b'mandati oħra, u għaldaqstant mhux meħtieġ mandat ieħor sabiex jitħarsu kwalsiasi drittijiet illi jista' jkollu r-rikorrent fil-konfront ta' William Caruana;

34. In oltre, anke jekk, minħabba kredituri oħra ta' William Caruana, jirriżulta illi l-proprjetajiet kolpiti mill-mandat bin-numru 400/2004 ma jkunux biżżejjed sabiex jirċievi l-ammont intier dovut lilu r-rikorrent, ir-rikorrent

xorta waħda għandu diversi rimedji oħra illi permezz tagħhom jista' jikkawtela drittijiet tiegħu mingħajr ma jippreġudika d-drittijiet ta' terzi (b'mod partikolari l-vendituri l-oħra u l-intimati fil-proċeduri odjerni) illi m'għandhom l-ebda tort fil-kwestjoni bejn ir-rikorrent u Caruana. Jirriżulta għalhekk illi l-mandat odjern mhux neċessarju fit-termini tal-prinċipji legali suċitati;

35. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi **lanqas jissussisti t-tieni rekwiżit.**

C. It-Tielet Rekwiżit: Il-Preġudizzju illi jista' jiġi kkawżat lir-Rikorrent fil-każ illi l-mandat ma jiġix akkordat, huwa wieħed Irrimedjabbli

36. Il-Qorti hija tal-fehma illi kwalsiasi preġudizzju illi jista' jiġi kkawżat lir-rikorrent fil-każ illi l-mandat ma jiġix akkordat huwa, fi kwalunkwe każ: (a) ta' natura finanzjarja, u (b) rimedjabbli;

37. Konsegwentement, fid-dawl tal-ġurisprudenza suċitata, **jirriżulta nieqes ukoll it-tielet rekwiżit**.

Decide

38. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **Tirrevoka** *contrario imperio* id-digriet tagħha tas-sitta (6) ta' Lulju 2021 billi ma jeżistux l-elementi neċessarji għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni kontra l-intimati;

ii. **Tiċħad** it-talba kif dedotta għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tal-intimati.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kontra r-rikorrent.

Digriet kamerali mogħti llum, it-Tlieta, 27 ta' Lulju 2021.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Graziella Abela
Deputat Reġistratur