PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Mandat t'Inibizzjoni Nru **539/2022 (AD)**

JENNIFER ABELA (KI 0569060M)

vs

AARON SCHEMBRI (KI 0101584M)

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali wara talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni permezz ta' rikors ta' Jennifer Abela datat tnejn u għoxrin (22) t'April 2022;

Preliminari

2. B'rikors preżentat nhar it-tnejn u għoxrin (22) t'April 2022, Jennifer Abela, sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha, talbet lil din il-Qorti sabiex iżżomm lill-

intimat milli jikkonċedi taħt kwalunkwe titolu reali jew personali jew b'kull mod ieħor jgħabbi bi kwalunkwe piż u/jew jittrasferixxi jew jikkonċedi taħt kwalunkwe titolu kwalsiasi dritt reali u/jew personali fuq il-proprjeta' konsistenti fil-garaxx numru ħmistax (15) fi Triq il-Qalgħa, Tarxien, bil-bitħa retroposta u ġnien adjaċenti u s-sottoswol;

3. Il-Qorti, b'digriet mogħti nhar it-tnejn u għoxrin (22) t'April 2022 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. In oltre, il-Qorti appuntat ir-rikors għas-smigħ għas-seduta tat-Tlieta, 10 ta' Mejju 2022, u akkordat lill-intimat terminu sat-Tnejn, 9 ta' Mejju 2022 għar-risposta;

4. Waqt is-seduta tal-10 ta' Mejju 2022 irriżulta illi l-intimat kien għadu mhux notifikat. Għaldaqstant, ir-rikors ġie differit għan-notifika tal-intimat għas-seduta tas-27 ta' Mejju 2022, u din il-Qorti akkordat lill-intimat terminu sas-26 ta' Mejju 2022 għar-risposta[1];

5. Waqt is-seduta tas-27 ta' Mejju 2022 irriżulta illi l-intimat kien għadu mhux notifikat. Għaldaqstant, ir-rikors ġie għal darb'oħra differit għas-seduta tas-17 ta' Ġunju 2022, u din il-Qorti akkordat lill-intimat terminu sat-13 ta' Ġunju 2022 għar-risposta[2];

6. L-intimat ġie debitament notifikat bir-rikors odjern nhar l-10 ta' Ġunju 2022[3];

7. Waqt is-seduta tas-17 ta' Ġunju 2022, l-intimat, minkejja li ġie msejjaħ diversi drabi, ma deherx, u rriżulta illi lanqas kien ippreżenta risposta fit-terminu lilu prefiss. Din il-Qorti semgħet it-trattazzjoni tar-rikors mir-rikorrenti, u ddikjarat illi kienet ser tipprovdi d-digriet b'mod definittiv kameralment[4];

[1] Vide verbal a fol 10 tal-proċess
[2] Vide verbal a fol 11 tal-proċess
[3] Vide riferta a fol 12 tal-proċess
[4] Vide verbal a fol 13 tal-proċess

8. Nhar l-20 ta' Ġunju 2022, u cioe ġranet wara s-seduta illi fiha nstema' r-rikors odjern, id-Deputat Reġistratur ta' din il-Qorti rċeviet mir-Reġistru ta' din il-Qorti r-risposta tal-intimat għar-rikors odjern, illi kienet ġiet ippreżentata nhar is-17 ta' Ġunju 2022[5], u cioe ferm wara t-terminu konċess minn din il-Qorti lill-intimat għar-risposta.

Fatti tal-Każ u t-Talba Rikorrenti

9. Ir-rikorrenti tispjega fir-rikors tagħha illi hija bint Yvonne Schembri, filwaqt illi l-intimat huwa n-neputi tal-istess Yvonne Schembri. Jidher illi l-intimat irċieva b'donazzjoni mingħand Yvonne Schembri l-garaxx illi jifforma l-mertu tar-rikors odjern. Ir-rikorrenti qed tikkontendi illi din id-donazzjoni saret meta Yvonne Schembri kienet qed tbati minn *dementia* avvanzata, u li ta' dan kien konsapevoli l-intimat skont għadd ta' messaġġi li kien jibgħat lil ulied ir-rikorrenti;

10. Ir-rikorrenti jidher illi intavolat kawża permezz tar-Rikors Ġuramentat Nru 709/2021, illi fiha qiegħda titlob illi jiġi sostitwit il-kuratur ta' Yvonne Schembri illi preżentement huwa missier l-intimat Aaron Schembri, u dan sabiex jinħatar kuratur ġdid b'ordnijiet sabiex jintavola l-atti ġudizzjarji kollha neċessarji sabiex jiġu impunjati l-atti kollha li jirriżulta li saru waqt illi Yvonne Schembri kienet qed tbati mid-*dementia.* Ir-rikorrenti tgħid illi l-kawża msemmija miexja, u r-rikorrenti dalwaqt tagħlaq il-provi tagħha;

11. Ir-rikorrenti ssostni illi, riċentement, hija saret taf illi l-intimat qed jipprova jbiegħ il-garaxx imsemmi, sabiex jiffrustra kull riżultat li jista' jiġi ottjenut permezz tal-imsemmija kawża, u għalhekk hija qiegħda titlob il-ħruġ tal-mandat odjern sabiex tkun tista' tesegwixxi s-sentenza fil-każ t'eżitu favoriha;

[5] Vide notament tad-Deputat Reġistratur a fol 18 tal-proċess

12. Għalkemm ir-risposta tal-intimat għal dak sostnut fir-rikors odjern kienet waħda tardiva, din il-Qorti tinnota, għal kull buon fini, illi l-intimat jikkontesta l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi huwa qiegħed jipprova jbigħ il-garaxx, u dan stante illi huwa juża dan il-garaxx għal xogħlu bħala mastrudaxxa, u għalhekk żgur u ċertament illi m'hemm l-ebda biża' illi l-garaxx jiġi mibjugħ mill-intimat. In oltre, l-intimat isostni wkoll illi m'hemm l-ebda ness bejn it-talbiet kontenuti fir-rikors ġuramentat numru 709/2021 u dak illi qiegħed jintalab fir-rikors odjern.

Il-Qorti

13. Wara illi rat l-atti kollha preżentati;

14. Wara illi semgħet it-trattazzjoni tar-rikorrenti fis-seduta tas-17 ta' Ġunju 2022;

15. Wara illi rat illi l-intimat, minkejja debitament notifikat, naqas milli jippreżenta risposta għar-rikors odjern fit-terminu lilu prefiss u / jew milli jattendi għas-seduta tas-17 ta' Ġunju 2022, iżda illi ppreżenta risposta nhar is-17 ta' Ġunju 2022 stess illi nġabet a konjizzjoni ta' din il-Qorti nhar l-20 ta' Ġunju 2022;

16. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

17. Primarjament, din il-Qorti tagħmel referenza għall-fatt illi minkejja illi l-intimat daħħal risposta għar-rikors odjern, tali risposta kienet **<u>tardiva</u>**. In oltre, l-intimat la deher hu personalment waqt is-seduta tas-17 ta' Ġunju 2022, u lanqas deher f'ismu xi rappreżentant legali tiegħu, sabiex jipprova jiġġustifika l-fatt illi r-risposta tiegħu kienet tardiva. Difatti, din il-Qorti ġiet a konjizzjoni tar-risposta tiegħu fl-20 ta' Ġunju 2022, meta r-risposta ttellgħet

mir-Reġistru, f'liema punt din il-kawża kienet diġa' ġiet differita għad-digriet kamerali. Din il-Qorti kienet tistenna illi, mill-inqas, l-intimat kellu jidher quddiemha fis-seduta tas-17 ta' Ġunju 2022, sabiex jinforma lil din il-Qorti illi huwa kien ippreżenta risposta, jiġġustifika l-fatt illi r-risposta tiegħu kienet tardiva, u jitlob lil din il-Qorti tikkonsidra l-posizzjoni tiegħu fir-rigward tat-talbiet rikorrenti. Dan, iżda, l-intimat m'għamlux, u l-Qorti sejra għalhekk **tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tar-risposta tal-intimat;

18. Madanakollu, il-fatt illi t-talba rikorrenti qiegħda tiġi kkunsidrata minn din il-Qorti bħala mhux kontestata, la jfisser illi r-rikorrenti awtomatikament għandha raġun, u lanqas jirrendi awtomatikament it-talba tar-rikorrenti waħda milqugħa;

19. L-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";*

20. 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;

21. F'dak li jirrigwarda l-jedd *prima facie,* ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet, ***Victor Sultana vs Julian Sultana***[6]:

> *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.*

22. L-istess, iżda f'aktar dettal, ingħad fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Helen Mercieca et vs Inġinier Joseph Bajada***[7]:

> *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*

[6] Mandat Nru 4/2020, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri (Sezzjoni Ġenerali), 17 ta' Frar 2020, Maġ Dr Brigitte Sultana
[7] Mandat Nru 1742/2016/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 12 ta' Diċembru 2016, Onor Imħ Lawrence Mintoff

stadju bħal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-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.

23. Għaldaqstant, hekk kif ġie ritenut fid-digriet fl-ismijiet ***Mario Zammit u Maria Bugeja vs Silvio Scerri***[8]:

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.

24. 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*;

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

[8] 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.[9]

26. Evidentement, għalhekk, il-preġudizzju illi jkun ser isofri r-rikorrent permezz tal-att illi jkun qed jintalab illi jiġi miżmum, jeħtieġ illi jkun **irrimedjabbli** 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***[10], 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.*

27. L-istess ġie wkoll ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Santumas Shareholdings Limited vs Aquarius Properties Limited***[11]:

---

[9] 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

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

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

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

28. 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.[12]

29. 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;

30. F'dak illi jirrigwarda l-**element tal-*prima facie***, din il-Qorti tinsab sodisfatta illi r-rikorrenti għandha jedd *prima facie* x'tikkawtela permezz tal-mandat

[12] ***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

odjern. Il-mertu tar-rikors ġuramentat bin-numru 709/2021 intavolat mir-rikorrenti jolqot il-garaxx mertu tal-mandat odjern, bħala proprjeta' illi ġiet trasferita permezz t'att illi r-rikorrenti qed tikkontendi fil-kawża fil-mertu illi għandu jiġi impunjat. Mhux kontestat illi r-rikorrenti hija bint Yvonne Schembri, u konsegwentement din il-Qorti tifhem illi hija għandha kull dritt tara illi l-proprjeta' illi kienet tappartjeni lil ommha ma jiġix trasferit lil terzi, speċjalment jekk iċ-ċirkostanzi illi fihom trasferiet l-istess proprjeta' ommha lill-intimat kienu dubbjużi. Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta illi jissussisti l-ewwel element, u li r-rikorrenti għandha jedd *prima facie* x'tikkawtela;

31. F'dak illi huwa l-**element ta' preġudizzju irrimedjabbli**, din il-Qorti taqbel mar-rikorrenti illi, fl-eventwalita' illi l-intimat jittrasferixxi l-garaxx lil terzi: (a) fil-każ illi jiġi impunjat l-att illi permezz tiegħu akkwista l-garaxx l-intimat, jirriżulta difett awtomatiku fit-titolu tal-intimat fuq il-garaxx in kwestjoni; u (b) ikun impossibbli għar-rikorrenti illi tesegwixxi sentenza b'eżitu favoriha, ġialdarba hija qiegħda titlob illi jiġi impunjat l-att illi, permezz tiegħu, akkwista l-garaxx l-intimat *in primis*. Jirriżulta, għalhekk sodisfatt ukoll, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-element ta' preġudizzju rrimedjabbli;

32. Finalment, din il-Qorti ma tarax illi r-rikorrenti għandha xi mod ieħor kif tikkawtela l-pretensjonijiet tagħha, u għalhekk tqis illi ġie sodisfaċentement pruvat ukoll it-tielet element għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni kif mitlub;

33. Din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex **tilqa'** t-talba rikorrenti.

.

Decide

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

   i. **Tikkonferma** d-digriet tagħha tat-tnejn u għoxrin (22) t'April 2022;

   ii. **Tilqa'** b'mod definittiv it-talba kif dedotta għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tal-intimat;

iii. **Tordna** n-notifika ta' dan il-provvediment lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Digriet kamerali mogħti llum, il-Ħamis, 30 ta' Ġunju 2022.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

PL Carina Abdilla
Deputat Reġistratur