MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum is-26 ta' Settembru, 2022

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1166/2022 LM

Deborah Cassar (K.I. 325182M)

vs.

Nadia Caruana (K.I. 27875M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors tar-rikorrenti **Deborah Casar** (K.I. 325182M), (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'), li ġie ppreżentat fil-5 ta' Settembru, 2022, li jgħid:

Illi l-esponenti sabiex jikkawtela l-kreditu hawn taħt imsemmi kontra l-intimati, 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, inkluż b'diviżjoni, xi proprjetà, u b'mod partikolari:-*

l-arja mkejla min-nofs (1/2) is-saqaf tal-immobbli li kien jikkonsisti f'maisonette li però ġie konvertit f'appartament li kien iġib in-numru tlettax (13), bl-isem "Bretagne" ġia bl-isem "Anubis", fi Triq l-Isfar, Marsaskala, li jinstab fil-first floor level li ser ikun

internament immarkat bin-numru wieħed (1) (liema appartament ser ikun jinstab fl-istess livell tal-maisonette imsemmi), usque ad coelum, *liema arja hija intiża u fil-fatt qiegħda tinbena fi blokk appartamenti konfinanti mit-Tramuntana ma' Triq il-Ħamrija, mill-Punent ma' Triq l-Isfar u min-Nofsinhar mal-plots numri tmienja u ħamsin (58) u disgħa u ħamsin (59) fi Triq l-Isfar, Marsaskala, kwalunkwe benefikati illi saru fuq l-imsemmi arja u kwalunkwe proprjetà immobbli oħra illi l-intimata għandha fl-istess lok.*

Kreditu: ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000)

Titolu: in kawtela ta' danni kkaġunati mill-intimata lill-esponenti u ammont dovut għal dewmien fix-xogħlijiet skont kuntratt iffirmat quddiem in-Nutar Jean Carl Debono fid-19 ta' Ġunju, 2019. Il-pretensjoni relattiva ġià ġiet dedotta permezz ta' rikors maħluf (anness) mnejn jirriżultaw fid-dettall id-drittijiet u l-pretensjonijiet tal-esponenti. Minkejja illi hija ġià ppreżentat mandat ta' sekwestru kawtelatorju, l-ammont hawn fuq imsemmi ma ġiex kawtelat ħlief għal ammont baxx ħafna.

Illi ai termini tal-artikolu 874(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-esponenti qiegħda tannetti abbozz sħiħ tan-nota ta' iskrizzjoni relattiva sabiex tiġi reġistrata fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta.

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

2. Rat id-digriet tagħha tal-5 ta' Settembru, 2022, fejn laqgħet ir-Rikors provviżorjament u rriservat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri, u dan *ai termini* tal-artikolu 875(2) tal-Kap. 12.

3. Rat illi l-intimata **Nadia Caruana** (minn issa 'l quddiem 'l-intimata') ġiet debitament notifikata bir-Rikors fil-5 ta' Settembru, 2022, u minflok risposta għall-mandat ta' inibizzjoni intavolat mir-rikorrenti, l-intimata ppreżentat rikors li jgħid kif ġej:

"Bir-rispett tesponi:

1. *Illi l-esponenti ġiet notifikata bil-mandat tal-inibizzjoni fil-5 ta' Settembru, 2022;*
2. *Illi l-konsulent legali tal-esponenti ma kienx disponibbli dakinhar li ġiet notifikata bil-mandat u għalhekk it-terminu mogħti minn din l-Onorabbli Qorti skada.*

> *Għaldaqstant in vista għal dak li hemm aktar 'il fuq u għal raġunijiet oħra, fl-eventwalità li jkun hemm smigħ ta' dan ir-rikors, l-esponenti titlob lil din l-Onorabbli Qorti li takkordalha sal-lum li se jinstema' r-rikors fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni sabiex l-esponenti tipprepara r-risposta tagħha u dan skont ma dina l-Qorti tara li huma opportuni u xierqa."*

4. Rat illi minkejja dan ir-rikors, l-intimata ma ppreżentat l-ebda risposta għall-mandat ta' inibizzjoni tar-rikorrenti.

5. Rat id-dokumenti esebiti u l-atti kollha tar-rikors, inkluż il-kopja tar-rikors maħluf li r-rikorrenti ppreżentat kontra l-intimata[1], u li permezz tiegħu r-rikorrenti qegħda titlob lill-Qorti: (i) tiddikjara li l-intimata ma kkompletatx il-blokka ta' appartamenti fi stat ta' ġebel u saqaf fi żmien tmien (8) xhur minn meta bdew ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni, u għalhekk hija inadempjenti fl-obbligi minnha assunti fil-konfront tar-rikorrenti permezz tal-klawsola tnax (12) tal-ħames parti tal-kuntratt tad-19 ta' Ġunju, 2019 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono; (ii) tiddikjara li l-intimata għandha tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' ħames mitt Euro (€500) fix-xahar b'effett minn Awwissu 2020, sakemm il-kumpless mertu ta' dawk il-proċeduri jkun ċertifikat bħala kompletat fi stat ta' ġebel u saqaf skont it-termini tal-kuntratt; (iii) tillikwida l-ammont li l-intimata għandha tħallas lir-rikorrenti *ai termini* tal-imsemmija klawsola, u tikkundanna lill-intimata tħallas l-ammont hekk likwidat; (iv) u tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimata hija responsabbli għall-ħsarat u għad-danni sofferti mir-rikorrenti fil-proprjetà tagħha, inkluż għall-ħsara fl-għamara tagħha; (v) u tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti u tikkundanna lill-intimata tħallas l-istess danni. Ir-

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.

rikorrenti ppreżentat ukoll kopja tal-kuntratt tad-19 ta' Ġunju, 2019 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono[2], u kopja tal-istima tax-xogħlijiet ta' tiswija meħtieġa fil-fond proprjetà tagħha konsegwenza tad-danni allegatament ikkaġunati lilha mill-intimata, liema danni jiffurmaw il-mertu tat-tielet talba fil-kawża li hija ppreżentat kontra l-intimata.[3]

6. Rat in-nota ppreżentata mill-intimata waqt l-udjenza tas-16 ta' Settembru, 2022, li permezz tagħha ippreżentat kopja taċ-ċertifikat rilaxxat mill-Perit Jonathan Schembri fis-17 ta' Frar, 2022, fejn iddikjara li x-xogħlijiet li kellhom isiru fil-pilastri u l-pedamenti sottoposti għall-appartament numru 1, Bretagne Court, Triq l-Isfar, Marsaskala, saru skont is-sengħa u l-arti, u għalhekk setgħet tinbeda l-fażi tal-kostruzzjoni tat-tliet appartamenti numerati 2, 3 u 4 fuq l-appartament numru 1.[4]

7. Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

8. Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Settembru, 2022, fejn ir-Rikors tħalla għal provvediment kamerali, li qed jingħata llum.

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

[2] *A fol.* 7 tal-proċess.
[3] *A fol.* 19 tal-proċess.
[4] *A fol.* 24 tal-proċess.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

10. Permezz tar-rikors promotur tagħha, ir-rikorrenti qegħda tipprova żżomm lill-intimata milli tbiegħ, tneħħi, tittrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* b'mod oneruż jew gratuwitu l-arja mkejla min-nofs is-saqaf tal-immobbli li kien *maisonette* u li ġie kkonvertit f'appartament li internament ser ikun indikat bin-numru 1, 13, "Bretagne", Triq l-Isfar, Marsaskala, liema arja qed tinbena fi blokk appartamenti mill-intimata, u kwalunkwe benefikati li saru fuq din l-arja. Dan il-mandat tar-rikorrenti qiegħed jintalab *ai termini* tal-artikolu 874 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

11. Waqt it-trattazzjoni ġie stabbilit li r-rikorrenti hija s-sid tal-*maisonette,* illum ikkonvertita f'appartament, stante li parti minnha ttieħdet għall-installazzjoni ta' lift u taraġ, fis-sular t'isfel tal-blokka li ser ikun jisimha 'Bretagne Court', Triq l-Isfar, Marsaskala. Ir-rikorrenti akkwistat dan il-*maisonette* permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Ġunju, 2019 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono, u wara li kien hemm ċessjoni ta' drittijiet da parti tal-intimata, li min-naħa tagħha xtrat u akkwistat l-arja mkejla min-nofs is-saqaf tal-imsemmi *maisonette usque ad coelum.* L-intimata sejra tibni tliet appartamenti fuq l-imsemmija arja. Permezz tal-klawsola 12 ta' dan il-kuntratt, l-intimata obbligat ruħha favur ir-rikorrenti li kemm-il darba l-kumpless imsemmi ma jkunx lest fi stat ta' ġebel u saqaf sa żmien tmien (8) xhur minn meta jibda x-xogħol ta' kostruzzjoni, l-intimata għandha tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €500 fix-xahar bħala penali għal kull xahar ta' dewmien, u dan għall-perijodu kollu sakemm il-kumpless ikun ċertifikat lest *in shell form.* Ir-rikorrenti spjegat li minkejja li l-intimata bdiet ix-xogħol ta' kostruzzjoni, dan ix-xogħol baqa' ma

tlestiex, bil-konsegwenza li hija qegħda ssofri ħsarat fl-appartament tagħha, fosthom għaliex tneħħa l-kontra-bejt fuq is-saqaf tal-appartament tagħha, u kien hemm ingress ta' ilma minn qsim ta' pajp. Ir-rikorrenti spjegat ukoll li min-naħa tagħha hija fetħet proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fejn qegħda titlob li jiġu likwidati żewġ tipi ta' danni, danni għad-dewmien, għaliex effettivament fuq is-saqaf tal-appartament tagħha hemm *construction site* miftuħa, kif ukoll danni sofferti minnha minħabba ħsara fl-appartament tagħha. Ir-rikorrenti qalet li l-*maisonette* tagħha ma twaqqax, iżda kellu jiġi modifikat f'appartament sabiex fil-binja tkun tista' ssir l-installazzjoni ta' taraġ u lift. Ir-rikorrenti spjegat li ladarba x-xogħol inbeda mill-intimata, dan kellu jkun lest sa Awwissu tal-2020, u huwa minn dakinhar li kellha tibda tiddekorri l-penali ta' €500 fix-xahar. Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll stima tal-ħsara sofferta minnha fil-proprjetà tagħha, liema ħsara tammonta għal madwar €13,000. Qalet li għalhekk hija qegħda tippretendi li l-intimata tħallasha l-ammont komplessiv ta' madwar €25,000, u minkejja li sar mandat ta' sekwestru sabiex tikkawtela l-ammont li qegħda tippretendi li huwa dovut lilha, ir-rikorrenti rċeviet biss ċedola bi ftit mijiet ta' Euro, u mhux l-ammont li qegħda tippretendi li għandha tieħu mingħand l-intimata.

12. L-intimata min-naħa tagħha spjegat li x-xogħlijiet fuq l-arja tal-fond tar-rikorrenti ma twaqqfux minnha b'kapriċċ, iżda għaliex ġie stabbilit li l-pedamenti tal-binja ma kinux sodi biżżejjed. Konsegwenza ta' dan, kien hemm anki *stop notice* imposta mill-awtoritajiet. Spjegat li kien fi Frar tal-2022 li ġie ċertifikat li setgħet tkompli bix-xogħlijiet fuq il-post, wara li sar tisħiħ tal-pedamenti, u fil-preżent ix-xogħol fuq il-binja jinsab għaddej. L-intimata qalet li hija ma taqbilx li l-penali għandha tinħadem fuq sentejn, għaliex bejn l-2020 u

Frar tal-2022 hija kellha tagħmel xogħol ta’ tisħiħ tal-pedamenti, u kien għalhekk li x-xogħol fuq il-binja ma setax jitkompla. Spjegat li fis-sottoswol tal-binja hemm seba’ garaxxijiet, u għalhekk kellhom jissaħħu s-soqfa ta’ dawn il-garaxxijiet wara li sar kuntatt mas-sidien tagħhom, xi drabi b’ċerta diffikultà. L-intimata qalet li t-talba tar-rikorrenti hija eċċessiva, u spjegat li bejn il-partijiet hemm kontestazzjoni dwar l-ammont ta’ danni dovuti.

Konsiderazzjonijiet legali

13. 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.

14. 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.”

15. Illi jirriżultaw minn dan l-artikolu tliet presupposti għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni:

(i) 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;*[5]

[5] Ara f'dan is-sens **Sonia Grech *pro et noe vs. Stephanie* Manfre**, 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.

(ii) 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 tal-Mandat, 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 tal-Mandat.

Illi apparti dan, ħsara jew preġudizzju ma titqiesx bħala irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju ċjoé telf ta' qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara *et vs.* Carmelo Barbara *et***[6]:

> *"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-imsemmi Mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent u ċjoé dannu irrimedjabbli li jinneċċesita rimedju adegwat. F'deċiżjonijiet 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*** (Rikors Numru 3135/94) tispjega:

> *"… 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'*

[6] P.A., 13.05.2014.

> *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 …".*

Dan l-insenjament jirrifletti duttrina illi kienet diġà ġiet stabbilita u enunċjata preċedentement mill-Qrati tagħna fosthom, *'inter alia'*, fid-digrieti fl-ismijiet **Avukat Dottor Victor Borg Grech *vs.* Joseph Gasan *et*** (Rikors Nru. 3984/92) u **Victor Mizzi *vs.* Joseph Gasan *et*** (Rikors Nru. 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina *vs.* Fithome Limited.**

(iii) 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**[7] ppronunzjat is-segwenti:

> *"... 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."*

16. Illi jingħad ukoll illi l-fatt li tintlaqa' talba għall-ħruġ tal-Mandat, ma jfissirx li l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant ieħor ma jfissirx, illi għax talba għall-ħruġ ta' Mandat 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.

---

[7] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

17. Illi kulma huwa meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni, 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 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 probabbilità 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 hijiex tabilħaqq fondata fid-dritt jew le.

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

(iv) Il-Mandat ta’ Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta’ natura eċċezzjonali. Illi kif intqal fid-deċiżjoni 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."[8]

(v) "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."[9]

(vi) Ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.[10]

19. Irid jingħad ukoll li dan il-mandat partikolari qiegħed jintalab *ai termini* tal-artikolu 874 (1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, liema disposizzjoni 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 tal-mandat huwa biex iżomm lid-debitur milli jbiegħ,

---

[8] P.A., 25.01.2005.

[9] Ara sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr John Gauci *vs.* Direttur tal-Kuntratti**, P.A., 18.07.2008.

[10] **Marica Cassar *et vs.* Del Sol Properties Limited**, P.A. kif hawn preseduta, 27.12.16.

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. Skont din id-dispożizzjoni tal-liġi tagħna, mhuwiex meħtieġ li r-rikorrent jipprova li l-ħruġ ta' mandat ta' din ix-xorta hija meħtieġa irrimedjabbilment, iżda 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 mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Kevin Attard *vs.* Philip Cardona**[11], ingħad 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)."*

Ikkunsidrat:

20. Permezz tal-proċeduri odjerni, il-Qorti qiegħda tintalab tikkawtela l-jeddijiet tar-rikorrenti billi żżomm lill-intimata milli tbiegħ *"… l-arja mkejla min-nofs (1/2) is-saqaf tal-immobbli li kien jikkonsisti f'maisonette li però ġie konvertit f'appartament li kien iġib in-numru tlettax (13), bl-isem 'Bretagne', ġia bl-isem 'Anubis', fi Triq l-Isfar, Marsaskala, li jinstab fil-first floor level li ser ikun internament immarkat bin-numru wieħed (1) usque ad coelum, liema arja hi intiża u fil-fatt qiegħda tinbena fi blokka appartamenti konfinanti mit-Tramuntana ma' Triq il-Ħamrija, mill-Punent ma' Triq l-Isfar u min-Nofsinhar mal-plots numri tmienja u ħamsin (58) u disgħa u ħamsin (59) fi Triq l-Isfar,*

[11] 27.11.2018.

Marsaskala, kwalunkwe benefikati illi saru fuq l-imsemmija arja u kwalunkwe proprjetà immobbli oħra li l-intimata għandha fl-istess lok”. Ir-rikorrenti tgħid li l-intimata għandha tagħmel tajjeb għad-danni sofferti minnha fil-forma ta’ ħsarat fl-appartament tagħha konsegwenza tax-xogħlijiet intrapriżi mill-istess intimata, kif ukoll li l-intimata għandha tagħmel tajjeb għall-ħlas ta’ penali konsegwenza tad-dewmien biex jitlesta l-bini tal-appartamenti. Bejn il-partijiet hemm nuqqas ta’ qbil dwar minn meta għandhom jiġu kkomputati d-danni għad-dewmien fit-tlestija tal-binja, partikolarment għaliex l-intimata ssostni li hija ma setgħet tagħmel xejn biex il-binja tkun lesta qabel issaħħew il-pedamenti, liema xogħol ta’ tisħiħ kien lest fi Frar ta’ din is-sena. Iżda l-Qorti tqis li dak huwa mertu li għad irid jiġi deċiż mill-Qorti li ser tisma’ l-kawża li fetħet ir-rikorrenti għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni sofferti minnha, wara li jiġi stabbilit li r-rikorrenti sofriet danni minħabba x-xogħol intrapriż mill-intimata. F’dan l-istadju l-Qorti tqis li jidher *prima facie* li r-rikorrenti għandha jedd xi tħares għall-ħlas tad-danni għad-dewmien u għall-ħsarat sofferti minnha fl-appartament tagħha.

21. Mill-atti jirriżulta wkoll li minkejja li r-rikorrenti diġà ppruvat tikkawtela l-jeddijiet tagħha b’mezzi oħra, dawn il-mezzi qajla tawha l-konfort meħtieġ li l-intimata ser ikollha l-likwidità neċessarja biex tagħmel tajjeb għall-ammont ta’ danni li qegħda tippretendi r-rikorrenti. Kien għalhekk li r-rikorrenti ħasset il-ħtieġa li tintavola dawn il-proċeduri, li permezz tagħhom qegħda titlob li l-intimata tiġi miżmuma milli b’xi mod tittrasferixxi l-fondi li ser jiġu żviluppati minnha fuq l-arja akkwistata minnha. F’dan l-istadju l-Qorti ma ngħatatx informazzjoni dwar kemm mit-tliet appartamenti pprospettati li jinbnew fuq l-imsemmija arja leħqu tlestew, u x’inhu l-valur ta’ dawn l-appartamenti. Dak li

ntqal huwa biss li bħalissa għadu għaddej ix-xogħol ta' kostruzzjoni fuq it-tliet appartamenti li ser jinbnew fuq din l-arja, mingħajr ħjiel ta' kemm huwa l-valur ta' dawn l-appartamenti u jekk hemmx dejn fuqhom. Il-Qorti għalhekk, ladarba qegħda tqis li jidher li *prima facie* r-rikorrenti għandha jedd xi tħares u f'każ li din il-proprjetà tiġi ttrasferita b'xi mod, ir-rikorrenti jista' jkollha problemi tirkupra dak li jista' jkun dovut lilha, sejra tilqa' dan il-mandat safejn dan huwa intiż biex jolqot l-appartamenti li ser jinbnew jew li qegħdin jiġu mibnija fuq l-arja sovrapposta l-appartament tar-rikorrenti.

<u>Decide</u>

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti tilqa' definittivament it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha, billi l-intimata qegħda tinżamm milli tbiegħ, tneħħi, tittrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruż jew gratuwitu, l-arja mkejla min-nofs (1/2) is-saqaf tal-immobbli li kienet jikkonsisti *f'maisonette* li ġiet kkonvertita f'appartament, li kien iġib in-numru tlettax (13), bl-isem 'Bretagne', (gia 'Anubis'), Triq l-Isfar, Marsaskala, li jinstab fil-*first floor level* li ser ikun internament immarkat numru wieħed (1), *usque ad coelum,* liema arja hija intiża u fil-fatt qegħda tinbena fi blokk appartamenti konfinanti mit-Tramuntana ma' Triq il-Ħamrija, mill-Punent ma' Triq l-Isfar u min-Nofsinhar mal-*plots* numru tmienja u ħamsin (58) u disgħa u ħamsin (59), fi Triq l-Isfar, Marsaskala, u kwalunkwe benefikati fuq l-imsemmija arja.

L-ispejjeż ta' din il-proċedura għandhom ikunu a karigu tal-intimata.

Mogħti kameralment fis-26 ta' Settembru, 2022.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur