MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum it-18 ta' Ottubru, 2022

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 29/2022/1 LM

L-Avukat Dottor Roberto Montalto bħala mandatarju speċjali tal-assenti Giovan Battista Palma (Karta tal-identità Taljana bin-numru AZ0790154) hekk kif debitament awtorizzat

vs.

Tiziana Spiteri (K.I. 99098M), studenta, xebba, bint Mario Spiteri u Anna née Camilleri imwielda Pietà fit-8 ta' Marzu, 1998 residenti Għajnsielem, Għawdex

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors tar-rikorrent **l-Avukat Dottor Roberto Montalto nomine**, (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrent'), li ġie ppreżentat fl-14 ta' Lulju, 2022, li jgħid:

Illi l-esponenti għandu interess li jitħarsu l-jeddijiet tal-esponenti;

*Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu, jixtieq iżomm l-intimat(a) milli tbiegħ, tittrasferixxi jew b'mod ieħor tiddisponi jew timponi xi piż jew obbligazzjoni reali jew personali fuq, jew b'xi mod tgħaddi t-tgawdija temporanja jew xort'oħra tinnegozja l-appartament internament immarkat bin-numru tnax [12], formanti parti minn korp ta' bini mingħajr numru uffiċjali bl-isem ta' 'Gilia Court', fi Triq il-Balliju Gutenberg, Birkirkara, bid-dritt t'użu perpetwu tal-partijiet komuni kollha mill-entratura sal-aċċess għall-bejt, inklużi d-drains u drenaġġ, eskluża l-arja tal-blokk liema blokk t'appartamenti jikkonfina mill-Grigal mat-Triq, mil-Lbiċ ma' Triq Ġanni Attard u mix-Xlokk ma' Triq Giuseppe Xuereb ix-Xhudi, liema appartament jinsab fit-*third floor level *u ċioe fis-seba' livell tal-bini mill-qiegħ nett, kif ukoll il-garage internament immarkat bin-numru wieħed u sittin [61] li jinsab fil-livell tal-blokk bin-numru wieħed [1] u liema livell jiġi l-*lower basement level *fil-kumpless ta' garages bla numru uffiċjali iżda bl-isem ta' 'Swatar Garages', aċċessibbli minn rampa u drive li tiżbokka għal ġewwa t-Triq Giuseppe Xuereb ix-Xhudi, Birkirkara, liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, konfinanti mill-Punent ma' passaġġ komuni, mit-Tramuntana in parti mal-garage bin-numru sittin [60] proprjetà ta' Clinton Farrugia, minn Nofsinhar mal-garage bin-numru tnejn u sittin [62] u dana għar-raġunijiet segwenti;*

1. Illi r-rikorrent Giovan Battista Palma u l-intimat Mario Spiteri huma sidien fi kwoti ugwali fil-kumpannija Sicily Farmhouses Limited (C-44414) u dana billi huma azzjonisti fl-istess huma għal 50% kull wieħed u huma l-uniċi żewġ Diretturi tal-kumpannija;
2. Illi l-unika proprjetà li kellha ġewwa Malta l-istess kumpannija hija l-proprjetà t'hawn fuq deskritta;
3 Illi fix-xahar ta' Mejju, 2019, Mario Spiteri, missier l-intimata Tiziana Spiteri, qabad u mingħajr il-konsapevolezza u wisq anqas il-kunsens tar-Rikorrent, f'isem il-Kumpannija hawn fuq indikata, qabad u biegħ il-proprjetà hawn fuq imsemmija għall-prezz ta' mija u ħamsa u għoxrin elf Euro [€125,000] [Dok. 'GBP1'];
4. Illi huwa palesi li din il-proprjetà inbiegħet għal prezz ferm baxx meta wieħed iqis il-valur tal-istess proprjetà fil-mument tal-bejgħ tagħha fis-suq liberu;
5. Illi aktar minn hekk il-fondi li suppost ipperċepiet il-kumpannija bħala rikavat ta' tali bejgħ, mill-informazzjoni li għandu r-Rikorrent, ma jinstabu imkien u m'għaddewx favur tali kumpannija intimata;
6. Illi saħansitra r-Rikorrent kellu jintavola proċeduri kriminali, permezz tal-kwerela opportuna skont il-liġi;
7. Illi dan kollu sar mill-intimati jew min minnhom [sic!] *sabiex ir-Rikorrent jiġi frawdolentement spossessat għal kollox minn proprjetà immobbli li kienet tappartjeni lill-kumpannija intimata li huwa s-sid ta' nofsha u dan sar b'kollużjoni bejn Mario Spiteri u bintu Tiziana Spiteri u sabiex dawn jippreġudikaw lir-Rikorrent;*

8. Illi kontestwalment mal-preżentata tal-imsemmi Mandat, ir-Rikorrent ressaq kawża;
9. Illi għalhekk il-ħruġ ta' dan il-Mandat minn din l-Onorabbli huwa bżonnjuż sabiex ir-Rikorrent jikkawtela l-interessi tiegħu sakemm tiġi deċiża tali kawża;
10. Illi għalhekk ikun opportun li pendenti digriet finali, dan il-Mandat jintlaqa' wkoll b'mod provviżorju wkoll.

2. Rat id-digriet tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali tas-7 ta' Settembru, 2022, fejn laqgħet b'mod proviżorju it-talba għall-ħruġ ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni.

3. Rat illi fil-31 t'Awwissu, 2022, il-partijiet għamlu rikors konġuntiv fejn talbu li l-proċeduri odjerni jitkomplew quddiem il-Qorti Ċivili Prim'Awla ġewwa Malta, u għalhekk l-intimata kienet qiegħda tirrinunzja għall-*privilegium fori.* Rat id-digriet tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali tas-7 ta' Settembru, 2022 fejn laqgħet din it-talba kif dedotta.

4. Rat illi l-intimata **Tiziana Spiteri (K.I. 99098M)** [hawnhekk 'l-intimata'] ġiet notifikata bir-Rikors fis-27 ta' Settembru, 2022, u ppreżentat is-segwenti risposta fis-6 ta' Ottubru, 2022:

"1. Illi fl-umli fehma tal-esponenti t-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni kif mitlub mir-rikorrenti għandha tiġi miċħuda definittivament għaliex ma jirriżultawx ir-rekwiżiti stipulati fil-liġi għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni kif mitlub mir-rikorrenti għandha tiġi miċħuda in parte, u l-esponenti m'għandhiex tiġi pprojbita milli timponi drittijiet personali fuq l-appartament internament immarkat bin-numru tnax [12], formanti parti minn korp ta' bini mingħajr numru uffiċjali u bl-isem ta' 'Gilia Court' fi Triq Balliju Gutenberg, Birkirkara (hawn aktar 'il quddiem magħruf bħala l-'Appartament'). In partikolari, l-esponenti m'għandhiex tiġi pprojbita milli tikri l-appartament u dan għar-raġunijiet elenkati hawn aktar 'il quddiem;

3. Ili t-teżi ċentrali tal-esponenti fir-rigward tat-talba għall-ħruġ tal-mandat in kwistjoni fejn dan jirrigwarda l-kirja tal-Appartament hi li l-mandat kif mitlub mhux meħtieġ;

4. Illi l-argument prinċipali tar-rikorrenti, liema argument jirriżulta ben ċar mill-mandat t'inibizzjoni intavolat mir-rikorrenti, huwa li l-Appartament qatt ma kellu jinbiegħ lill-esponenti għall-prezz li effettivament dan inbiegħ. Għalhekk, dak li r-rikorrenti jrid huwa li l-appartament jerġa' jsir proprjetà tal-kumpannija ta' liema l-kontendenti huma s-sidien assoluti;

5. Illi jirriżulta wkoll li din il-kumpannija ġiet inkorporata għal skopijiet ta' negozju u l-Appartament kien infatti mixtri għal skopijiet kummerċjali, liema skopijiet jistgħu jissarrfu jew f'kiri ta' proprjetà, jew inkella f'bejgħ tal-istess;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma topponix għall-ħruġ tal-mandat de quo sakemm dan jillimita biss it-trasferiment ta' drittijiet reali fuq l-Appartament, però ma tistax taċċetta li l-Appartament ma jinkeriex waqt li hemm pendenti proċeduri fuq il-mertu li qed jiġu kkontestati bil-qawwa kollha;

7. Illi r-rikorrenti fetaħ ukoll kawża kontra l-esponenti fuq l-istess fatti, liema kawża tinsab pendenti quddiem dina l-Onorabbli Qorti ppreseduta mill-Imħallef Dottor Anna Felice, rikors ġuramentat numru 84/2022/1;

8. Illi r-rikorrenti intavola wkoll fil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Kompetenza Superjuri, mandat ta' sekwestru kontra l-esponenti, mandat numru 99/22 fl-ammont ta' mija u ħamsa u għoxrin elf Euro (€125,000). In segwitu għal dan il-mandat, l-esponenti ddepożitat permezz ta' ċedola l-ammont pretiż mir-rikorrenti u ċioe s-somma ta' mija u ħamsa u għoxrin elf Euro, u dan ai termini ta' kontro-mandat ta' sekwestru intavolat fil-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Kompetenza Superjuri, kontro-mandat numru 112/2022;

9. Illi l-esponenti tikkontendi li hija m'għandhiex tiġi projbita milli tikri l-Appartament u tinsisti li jekk qatt jirriżulta fil-mertu li dan l-Appartament ma kellu qatt jiġi trasferit lilha, ir-rikorrenti dejjem għandu r-rimedju għal nofs il-gwadann li qatt setgħet għamlet ir-rikorrenti [sic!]*, salv spejjeż inkorsi in relazzjoni mal-kirjiet tul dan iż-żmien. Jirriżulta b'mod ampju li r-rikorrenti għandu bosta garanziji għal dan l-introjtu li semmai jista' jkun dovut lilu, inkluż id-depożitu ta' €125,000 magħmul fl-atti tal-mandat 112/2022 u l-Appartament innifsu;*

10. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jiġi senjalat li l-esponenti ser issofri telf u danni jekk hija tiġi pprojbita milli tikri l-proprjetà in kwistjoni. F'dan is-sens, l-

esponenti qiegħda tirriserva d-dritt li tibda proċeduri legali fil-konfront tar-rikorrenti għal telf u danni li tista' ssofri frott tal-aġir irrazzjonali u sproporzjonat tar-rikorrenti;

11. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke għal dak li jirrigwarda l-mertu tal-kwistjoni, ir-rikorrenti huwa żbaljat fit-teżi avallata minnu stante li l-esponenti m'għandha x'taqsam xejn mal-allegazzjonijiet magħmula mir-rikorrenti fit-talba għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni magħmula minnu u tiċħad bil-qawwa kollha kull allegazzjoni li saret mir-rikorrenti dwar kollużjoni da parte tal-esponenti, liema allegazzjoni hija infondata kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt;

Għalhekk, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i. tirrevoka contrario imperio *d-digriet tagħha kif diversament preseduta fejn kienet intlaqgħet it-talba tar-rikorrenti b'mod proviżorju fil-konfront tal-esponenti u minflok tiċħad l-istess b'mod definittiv fil-konfront tal-esponenti;*

ii. alternattivament, u mingħajr preġudizzju, f'każ li l-ewwel talba tal-esponenti ma tintlaqax, tirrevoka contrario imperio *d-digriet tagħha kif diversament preseduta fejn kienet intlaqgħet it-talba tar-rikorrenti b'mod proviżorju fil-konfront tal-esponenti billi minflok l-esponenti ma tiġix projbita milli tikri l-Appartament mertu ta' dawn il-proċeduri.*

Tant għandha x'tissottometti l-esponenti f'dan l-istadju għas-savju ġudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti fil-Liġi."

5. Rat l-atti kollha tar-rikors, inkluż id-dokumenti ppreżentati mill-intimata permezz ta' nota fl-10 ta' Ottubru, 2022, li jinkludu kopja tal-inkartament tal-Mandat ta' Sekwestru Nru. 112/2022 li ppreżenta r-rikorrent kontra l-intimata għall-ammont ta' mija u ħamsa u għoxrin elf Euro (€125,000), il-prezz li bih inbiegħ l-appartament u l-garaxx mertu ta' dan il-mandat minn Mario Spiteri lill-intimata[1], u kopja tal-att ta' trasferiment tal-appartament u garaxx imsemmija, li ġiet ppreżentata mir-rikorrent permezz ta' nota tal-10 ta' Ottubru, 2022, minn fejn jirriżulta li l-appartament u l-garaxx in kwistjoni

[1] *A fol.* 75 tal-proċess.

nbiegħu minn Mario Spiteri lill-intimata bil-prezz komplessiv ta’ mija u ħamsa u għoxrin elf Euro (€125,000).[2] Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tal-*Memorandum and Articles of Association* tal-kumpannija Sicily Farmhouses Limited.[3]

6. Semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet.

7. Rat il-verbal tal-udjenza tal-10 ta’ Ottubru, 2022, fejn ir-Rikors tħalla għal provvediment kamerali, li qed jingħata llum.

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

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

9. Permezz tar-rikors tiegħu għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni, ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din il-Qorti żżomm lill-intimata milli tbiegħ, tittrasferixxi jew b’xi mod ieħor tiddisponi jew timponi xi piż jew obbligazzjoni reali jew personali fuq, jew milli b’xi mod tgħaddi t-tgawdija temporanja jew milli xort’oħra tinnegozja l-appartament numru 12, formanti parti minn korp bini, mingħajr numru uffiċjali u bl-isem ‘Gilia Court’, fi Triq il-Balliju Gutenberg, Birkirkara, kif ukoll fir-rigward tal-garaxx internament immarkat numru 61, fil-*lower basement level* tal-kumpless ta’ garaxxijiet bla numru uffiċjali bl-isem ‘Swatar Garages’, aċċessibbli minn rampa u drive li tiżbokka għal ġewwa Triq Giuseppe Xuereb ix-Xhudi, Birkirkara, kif deskritti

[2] *A fol.* 82 tal-proċess.
[3] *A fol.* 93 tal-proċess.

f'aktar dettall fir-rikors ippreżentat mir-rikorrent [minn issa 'l quddiem 'il-fondi']. Ir-rikorrent spjega li l-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri kienu proprjetà tal-kumpannija Sicily Farmhouses Limited, li d-diretturi tagħha huma Giovan Battista Palma u missier l-intimata, Mario Spiteri, u dan l-appartament u l-garaxx kienu l-uniċi proprjetajiet li din il-kumpannija għandha ġewwa Malta. Ir-rikorrent spjega li f'Mejju tal-2019, Mario Spiteri deher fuq kuntratt ta' trasferiment jew ossia bejgħ ta' dawn il-fondi favur bintu l-intimata, u dawn il-fondi nbiegħu bi prezz li ma jirriflettix il-valur tagħhom fis-suq miftuħ, stante li ż-żewġ proprjetajiet flimkien inbiegħu bil-prezz ta' €125,000. Ir-rikorrent qal ukoll li r-rikavat mill-bejgħ ta' dawn il-fondi baqa' m'għaddiex favur il-kumpannija, u jeżistu suspetti li l-intimata u missierha kkolludew flimkien sabiex il-kumpannija ġiet spussessata minn proprjetà immobbli tagħha b'mod frawdolenti. Ġie spjegat li f'dan ir-rigward saret ukoll kwerela, u li nbdew ukoll proċeduri ċivili li ġew ippreżentati kontestwalment mat-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni. Ir-rikorrent spjega li għalhekk huwa qiegħed jitlob li dan il-mandat jiġi milqugħ sakemm tiġi deċiża l-kawża ċivili li għadha pendenti bejn il-partijiet.

10. L-intimata fir-risposta tagħha wieġbet li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda, u b'mod partikolari eċċepiet li hija m'għandhiex tiġi inibita milli tikri il-fondi in kwistjoni. L-intimata ssostni li l-mandat kif mitlub mhuwiex meħtieġ, u f'dan il-każ il-lanjanza ewlenija tar-rikorrent hija li dawn il-fondi ma kellhomx jinbiegħu bil-prezz li nbiegħu. L-intimata qalet li l-kumpannija Sicily Farmhouses Limited ġiet inkorporata għal skopijiet ta' negozju, u hija mhijiex qed topponi għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni, sakemm dan ikun limitat għall-bejgħ jew it-trasferiment tal-imsemmija proprjetajiet b'titolu reali, iżda hija m'għandhiex tiġi inibita milli tikri dawn il-proprjetajiet. L-intimata qalet ukoll li r-rikorrent għandu

rimedju għal nofs il-gwadann li hija tista' tagħmel mill-kiri ta' dawn il-fondi, u fi kwalunkwe każ il-jeddijiet tar-rikorrent huma ben kawtelati bil-flus li hija ddepożitat wara li sar mandat ta' sekwestru fl-ammont ta' mija u ħamsa u għoxrin elf Euro (€125,000). L-intimata qalet li f'każ li dan il-mandat jintlaqa', hija ser issofri danni u telf, u ċaħdet li kien hemm xi forma ta' kollużjoni bejnha u missierha. L-intimata għalhekk talbet lil din il-Qorti tirrevoka d-digriet preċedenti tagħha *contrario imperio,* jew inkella tgħaddi biex tilqa' l-mandat b'mod limitat b'tali mod li hija ma tiġix inibita milli tikri dawn il-fondi.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

11. 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.

12. 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."

13. 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;*[4]

(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 ċjoè telf ta' qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara *et vs.* Carmelo Barbara *et***[5]:

> *"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-

[4] 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.
[5] P.A., 13.05.2014.

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' 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**[6] 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."*

[6] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

14. 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.

15. 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.

16. 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."*[7]

(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."[8]

(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.[9]

---

[7] P.A., 25.01.2005.
[8] Ara sentenza fl-ismijiet Avukat Dr John Gauci *vs.* Direttur tal-Kuntratti, P.A., 18.07.2008.
[9] Marica Cassar *et vs.* Del Sol Properties Limited, P.A. kif hawn preseduta, 27.12.16.

Ikkunsidrat:

17. Permezz tal-mandat ta’ inibizzjoni, ir-rikorrent irid iżomm lill-intimata milli tagħmel kwalunkwe att ta’ trasferiment ta’ drittijiet, kemm dawk reali kif ukoll dawk personali, fir-rigward tal-fondi mertu ta’ dawn il-proċeduri. Mir-risposta tal-intimata għat-talbiet tar-rikorrent, jirriżulta li hija mhijiex topponi għat-talbiet tar-rikorrent għall-ħruġ tal-mandat ta’ inibizzjoni, safejn dawn jolqtu t-trasferiment ta’ drittijiet reali fuq il-fondi, sakemm jiġu fi tmiemhom il-proċeduri ċivili ppreżentati mir-rikorrent kontestwalment mal-mandat odjern. Iżda l-intimata mhijiex taqbel li hija għandha tinżamm milli tikri l-fondi milquta bil-mandat odjern, u ssostni li l-pretensjonijiet tar-rikorrent huma diġà suffiċjentement kkawtelati permezz taċ-ċedola ta’ depożitu tas-somma ta' mija u ħamsa u għoxrin elf Euro (€125,000.00) li hija għamlet, wara li ntlaqgħet it-talba tar-rikorrent għall-ħruġ ta’ mandat ta’ sekwestru kawtelatorju għall-istess somma fil-konfront tal-intimata.

18. Ir-rikorrent jgħid li huwa sħab fis-soċjetà kummerċjali Sicily Farmhouses Limited flimkien ma’ missier l-intimata, fejn kull wieħed mill-imsieħba għandu nofs l-ishma ta’ din il-kumpannija. L-unika proprjetà li din il-kumpannija kellha ġewwa Malta, kienet proprju l-fondi mertu ta’ dawn il-proċeduri. Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrent hija li l-imsemmija fondi ġew ittrasferiti minn Mario Spiteri favur l-intimata mingħajr il-kunsens tiegħu, u bi prezz li ma jirriflettix il-valur tal-fondi fis-suq illum. Jirriżulta wkoll li r-rikorrent fetaħ proċeduri ċivili (l-*actio pauliana*) kontra l-intimata, liema proċeduri iżda għadhom fi stadju bikri ħafna. Ir-rikorrent irid iżomm lill-intimata milli tittrasferixxi din il-fondi lil terzi,

inkluż b'titolu lokatizju, u l-interess aħħari tar-rikorrent huwa li din il-proprjetà tirriverti lura fil-pussess tal-kumpannija.

19. Din il-Qorti tqis li r-rikorrent bħala azzjonista u direttur tal-kumpannija, għandu kull interess li jipproteġi l-assi tal-kumpannija. Il-Qorti tqis li l-jedd *prima facie* tar-rikorrent ġie ppruvat stante l-interess tiegħu fil-kumpannija. Il-Qorti tqis ukoll li jekk dawn il-fondi jiġu b'xi mod ittrasferiti lil terzi, inkluż b'titolu lokatizju, dan ser ikun preġudizzju għall-interessi tar-rikorrent, li jrid jassigura li l-fondi milquta b'dan il-mandat jirrivertu lura fil-pussess tal-kumpannija. L-intimata, filwaqt li mir-risposta tagħha tikkonċedi li m'huwa fl-interess ta' ħadd li dawn il-fondi jiġu ttrasferiti qabel jiġu fi tmiemhom il-proċeduri ċivili li hemm pendenti bejn il-partijiet, fl-istess ħin tgħid li hija m'għandhiex tinżamm milli tikri dawn il-fondi, u fi kwalsiasi każ il-pretensjonijiet tar-rikorrent huma ben kawtelati bid-depożitu ta' mija u ħamsa u għoxrin elf Euro (€125,000.00) li hija għamlet fl-atti tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju fil-konfront tagħha, kif ukoll bil-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni limitatament fir-rigward ta' trasferimenti ta' drittijiet reali fuq il-fondi. Imma l-Qorti mhijiex tal-istess fehma, għaliex s-somma ta' mija u ħamsa u għoxrin elf Euro (€125,000.00) li ġiet iddepożitata fl-atti tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju li nħareġ fil-konfront tal-intimata, se mai tikkawtela l-prezz iddikjarat fuq l-att tal-bejgħ tal-fondi lill-intimata, u mhux neċessarjament il-valur reali fis-suq tal-istess fondi. Waqt it-trattazzjoni l-avukat difensur tal-intimata sostna li l-interessi tar-rikorrenti huma kkawtelati bis-somma ta' mija u ħamsa u għoxrin elf Euro (€125,000.00) depożitata fl-atti tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju, u għalhekk l-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni kif mitlub, ser ikun ta' preġudizzju għall-jeddijiet tal-intimata. Il-Qorti tqis li oltre l-prezz

dikjarat tal-bejgħ hemm pretensjonijiet oħra li r-rikorrent irid jikkawtela, fosthom li jassigura li huwa jirċievi sehmu mill-qliegħ tal-kumpannija li jista' jiġi deċiż li huwa għandu mill-ġestjoni ta' dawn il-fondi, partikolarment jekk dawn jinkrew *ad insaputa* tiegħu u għal termini qosra, u għalhekk mingħajr il-ħtieġa li l-ftehim lokatizju jiġi rreġistrat mal-awtoritajiet. Il-Qorti tqis li m'hemmx mod kif dawn il-pretensjonijiet tar-rikorrent jiġu kkawtelati f'każ li l-intimata titħalla tiġġestixxi u tikri dawn il-fondi waqt iż-zmien kollu li l-proċeduri bejn il-partijiet jkunu pendenti, u dan bi preġudizzju irrimedjabbli għal kull jedd li r-rikorrent jista' jkollu. Huwa għalhekk li din il-Qorti sejra tilqa' t-talbiet tar-rikorrent għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni. Il-Qorti hija tal-fehma li biex jiġi evitat tali preġudizzju irrimedjabbli għal kull jedd li r-rikorrent jista' jkollu, kwalsiasi kirja tal-fondi in kwistjoni għandha ssir bi qbil bejn il-partijiet fil-kawża dwar il-mertu.

<u>Decide</u>

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti tilqa' t-talbiet tar-rikorrent, u żżomm lill-intimata milli tbiegħ, tittrasferixxi jew milli b'xi mod ieħor tiddisponi jew timponi xi piż jew obbligazzjoni reali jew personali fuq, jew b'xi mod tgħaddi t-tgawdija temporanja jew xort'oħra tinnegozja l-appartament internament immarkat bin-numru tnax (12), formanti parti minn korp ta' bini mingħajr numru uffiċjali u bl-isem 'Gilia Court', Triq Balliju Gutenberg, Birkirkara, bid-dritt tal-użu in perpetwu tal-partijiet komuni kollha mill-entratura sal-aċċess għall-bejt, inkluż id-*drains* u d-drenaġġ, esklużа l-arja tal-blokk, liema blokk t'appartamenti jikkonfina mill-Grigal mat-triq, mil-Lbiċ ma' Triq Ġanni Attard, u mix-Xlokk ma' Triq Giuseppe Xuereb ix-Xhudi, liema appartament jinsab fit-*third floor level* u ċioé fis-seba' livell tal-bini mill-qiegħ

nett, kif ukoll il-garaxx internament immarkat bin-numru wieħed u sittin (61) li jinsab fil-livell tal-blokk bin-numru wieħed (1) u liema livell jiġi l-*lower basement level* fil-kumpless ta' garaxxijiet bla numru uffiċjali iżda bl-isem ta' 'Swatar Garages', aċċessibbli minn rampa u *drive* li tiżbokka għal ġewwa Triq Giuseppe Xuereb ix-Xhudi, Birkirkara liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu, konfinanti mill-Punent ma' passaġġ komuni, mit-Tramuntana in parti mal-garaxx bin-numru sittin (60) proprjetà ta' Clinton Farrugia u min-Nofsinhar mal-garaxx bin-numru tnejn u sittin (62).

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

Mogħti kameralment fit-18 ta' Ottubru, 2022.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur