PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

ILLUM, L-4 TA' NOVEMBRU, 2022

Mandat ta' Inibizzjoni nru 1292/2022

L-Avukat Dottor Roberto Montalto bħala mandatarju speċjali tal-assenti Giovan Battista Palma hekk kif debitament awtorizzat

v.

Mario Spiteri u martu Anna Marie Spiteri

Il-Qorti,

1. Dan huwa digriet finali dwar rikors tal-assenti **Giovann Battista Palma** (aktar 'l isfel imsejjaħ **ir-Rikorrent**) debitament rappreżentat fejn qed jintalab il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat **Mario Spiteri** (aktar 'l isfel imsejjaħ **l-Intimat**) u martu **Anna Marie Spiteri** (flimkien imsejha **l-Konjuġi Spiteri** jew **l-Intimati**) ai termini tal-**artikolu 873 tal-Kapitolu 12** tal-Liġijiet t'a Malta.

2. Permezz tar-rikors tiegħu tal-4 ta' Ottubru 2022 ir-Rikorrent ippremetta illi huwa u l-Intimat huma l-uniċi azzjonisti fi kwoti ugwali bejniethom tas-soċjeta' **Sicily Farmhouses Limited** reġistrata f'Malta; illi apparti in-negozju tramite l-imsemmija soċjeta' huma wettqu negozju bi sħab ġewwa Sqallija b'dan illi l-profitti magħmula flimkien ġewwa Sqallija intbagħtu lejn Malta sabiex l-Intimat seta' jakkwista f'isimhom it-tnejn proprjeta' immobiljari ġewwa Malta u ċioe' appartament ġewwa Fort Cambridge li jġib in-numru mija u erbgħa (104), sitwat fil-livell numru wieħed (1), fi blokk mingħajr numru iżda magħruf bħala "Fort Cambridge South One", formanti parti minn blokk ta' appartamenti ta' 22 appartament; kif ukoll garaxx internament immarkat bin-numru 4-75 sitwat fil-livell numru -4 formanti parti mill-istess kumpless ta' bini oltre is-sehem indiviż mill-partijiet komuni (aktar 'l isfel imsejjħa **l-Immobbli**); illi f'dawn l-aħħar snin ir-relazzjoni ta' negozju ta' bejn il-partijiet "ma baqghetx wahda tajba xejn"; illi għalkemm l-Immobbli inxtara mill-Konjuġi Spiteri, ir-Rikorrent jippretendi li nofs indiviż huwa tiegħu mixtri bi prestanome mill-Intimati fl-interess tiegħui; illi r-Rikorrent intavola kawża kontestwalment sabiex jiġi dikjarat illi meta l-Intimati xtraw l-immobbli fuq imsemmi huma kienu qed jakkwistaw nofs indiviż bħala prestanome tar-Rikorrent; kif ukoll sabiex jitħallas mingħand l-Intimati nofs il-kera li l-Konjuġi Spiteri ipperċepew mill-mument tal-akkwist 'il quddiem.

3. Ir-Rikorrent għalhekk qed jitlob li l-Intimati jiġu inibiti milli jitrasferixxu, jbiegħu jew b'xi mod ieħor jiddiponu jew jimponu xi piż jew obbligazzjoni reali jew personali fuq l-immobbli imsemmi.

4. B'digriet tal-4 ta' Ottubru 2022, il-Qorti laqgħet provviżorjament it-talba, appuntat ir-rikors għas-smiegħ għall-24 ta' Ottubru 2022 u ordnat in-notifika lill-intimati bil-fakolta' ta' risposta.

5. B'risposta tal-14 ta' Ottubru 2022 l-Intimati jilqgħu għar-rikors tar-Rikorrent. Fil-qosor id-difiża tagħhom hi (i) illi ma jirriżultawx ir-rekwiżiti stipulati mil-liġi għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni; (ii) mhux minnu li l-Intimati aġixxew bħala prestanome tar-Rikorrent meta xtraw l-Immobbli; (iii) illi t-talba tar-Rikorrent hi tattika minnu adoperata sabiex iġib lill-Intimati daharhom mal-ħajt u jġegħlhom jaċċettaw dak li jiddetta hu; (iv) illi t-talba tar-Rikorrent hi frivola u vessatorja u jkomplu billi jelenkaw numru ta' atti li r-Rikorrent ġia intavola fosthom Sekwestru kawtelatorju għas-somma ta' €125,000; Kawża numru 84/2022AF pendenti; Inib. Nru. 29/2022/1 akkordat dwar appartament ieħor; sekwestru kawtelatorju ieħor għas-somma ta' €59,000; apparti kawża numru 907/2022 RGM pendenti; (v) illi ma ressaq l-ebda prova li turi mqarr prima facie li nofs indiviż tal-Immobbli jappartjeni lir-Rikorrent; (v) illi l-pretensjoni tar-Rikorrent hi li huwa għandu nofs indiviż tal-Immobbli; mentri qed jitlob illi l-mandat mitlub jolqot l-Immobbli fl-intier tiegħu u mhux fuq nofs indiviż biss;

6. Bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fuq elenkati l-Intimati jgħaddu sabiex jiddikjaraw fir-risposta tagħhom illi ma jopponux il-ħruġ tal-mandat mitlub mir-Rikorrent "sakemm dan jillimita biss it-trasferiment ta' drittijiet reali fuq il-Proprjeta'" pero' jopponu t-talba sabiex l-Immobbli ma jinkeriex pendenti l-kawża fil-mertu.

7. Dwar il-pretensjoni tar-Rikorrent għas-somma ta' €59,000 rappreżentanti nofs il-kera perċepita mill-Intimati kemm ilu li ġie akkwistat l-Immobbli, l-Intimati jiddikjaraw illi huma kienu ser jiddepożitaw dik is-somma taħt l-awtorita' tal-qorti sabiex tagħmel tajjeb għall-pretensjoni tar-Rikorrent fir-rigward.[1]

[1] Jirriżulta mir-Reġistru tal-Qorti illi in vista ta' ċedola ta' depożitu il-mandat imsemmi ġie revokat permezz ta' kontro-mandat numru 1385/2022 maħruġ fis-26 ta' Ottubru 2022.

8. Fis-seduta 24 ta' Ottubru 2022 l-avukati tal-partijiet ippreżentaw provi dokumentarji u wara li semgħat is-sottomissjonijiet tagħhom il-Qorti ħalliet ir-rikors għal digriet kamerali.

Ikkunsidrat;

L-Elementi Meħtieġa għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni taħt l-Artikolu 873 tal-Kap 16.

9. Il-Qorti m'għandiex tilqa' talba għall-ħruġ tal-mandat taħt l-imsemmi artikolu qabel ma jinstab li ġew sodisfatti r-rekwiziti kollha li jirrikjedi **Artikolu 873 tal-Kap 16** li jipprovdi:

> 1) ***L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat***
>
> ***2) Il-Qorti m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrenti, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li għandu dawk il-jeddijiet.***

10. Jeħtieġ għalhekk li jigu sodisfatti r-rekwiżiti segwenti sabiex min jitlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni taħt l-Artikolu 873 ikollu t-talba tiegħu milqugħa:

(a) irid juri li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*), dawk il-jeddijiet li jgħid li għandu;

(b) irid juri li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarrsu l-jeddijiet li *prima facie* jidher li għandu;

(c) irid juri illi dak li qed jitlob li jiġi miżum milli jseħħ ikun ta' preġudizzju għalih jekk ma jinżammx milli jseħħ.

11. Bħala punt ta' tluq huwa opportun jingħad illi dawn it-tlett elementi huma kumulativi, jonqos wieħed u t-talba tirrokka. Fl-istess ħin l-akkoljiment ta' talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ma jfissirx li r-rikorrent għandu raġun fil-mertu u daqstant ieħor iċ-ċaħda tat-talba tal-ħruġ tal-mandat ma tfissirx li r-rikorrent m'għandux raġun fil-mertu. Ifisser biss illi fil-proċeduri bħal dawk odjerni ir-rikorrent ikun naqas milli jissodisfa t-tlett rekwiżiti fuq indikati fil-paragrafu preċedenti.

L-Ewwel Element - Il-Jedd *Prima Facie.*

12. L-ewwel rekwiżit huwa illi r-rikorrent juri li *prima facie* għandu l-jedd minnu pretiż. Hija ormai ġurisprudenza kostanti illi f'dan ir-rigward il-qorti ma hiex mistennija li tagħmel analiżi approfondita tal-pretensjoni ta' min jitlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni; eżerċizzju li huwa mħolli għall-qorti li eventwalment titratta l-mertu jekk ikun il-każ.

13. Il-pretensjoni li r-Rikorrent qed jitlob li jipproteġi bil-ħruġ tal-mandat hawn mitlub hi s-segwenti:

    i. Skond ir-Rikorrent, hu u l-Intimat għamlu negozju flimkien u l-qliegħ komuni investewh fl-Immobbli;

    ii. Fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-Immobbli r-Rikorrent ma deherx bħala akkwirent iżda jsostni li l-Intimati deheru bħala prestanome għalih sabiex jakkwista nofs indiviż tal-Immobbli;

14. Kif fuq osservat ir-Rikorrent jeħtieġlu f'dawn il-proċeduri juri sal-livell prima facie li għandu jedd x'jiġi kawtelat; irrispettivament jekk finalment jirriżultax għandux raġun.

15. Mhux kontestat mill-Intimati illi r-Rikorrent u l-Intimat kellhom negozju flimkien. Mhux kontestat lanqas illi l-partijiet iddiskutew bejniethom kif ser jiddividu id-diversi interessi komuni li għandhom inkluż fir-rigward tal-Immobbli mertu tal-kawża odjerna nonostante li r-Rikorrent ma kienx deher fuq dak il-kuntratt. F'korrispondenza li kopja tagħha ġiet eżebita in atti jirriżulta illi f'email tal-10 ta' April 2022 l-Intimat isemmi diversi proposti sabiex il-partijiet jaqsmu l-interessi komuni li kellhom fosthom dwar l-Immobbli fejn l-intimat jikteb kif ġej:

    (i) Attribuendo un valore alla Proprieta' di Sliema Cambridge di €500000 che e' molto alta paragonata al mercato.

    (ii) Dando questo proprieta' di Sliema Cambridge a Spiteri a questo estravagante di €500000

    (iii) La forma mentis di Palma si rivela anche nel fatto che lui propone di prendere proprieta' che ammonta a €960000 mentre Spiteri prende proprieta' valutata a €742000, con la differenza di €218000 che rimane deve essere saldata da Spiteri a Palma invece che al contrario.

16. Dan huwa kliem miktub mill-Intimat stess fejn, almenu sal-livell ta' *prima facie,* juri li l-istess Intimat qed jaċċetta li r-Rikorrent għandu interess dirett fl-Immobbli. Safejn dan l-interess ser iwassal naturalment ser jiġi trattat u deċiż fil-kawża fil-mertu; pero għall-finijieti ta' dawn il-proċeduiri sommarji l-Qorti tqis illi r-Rikorrent wera sodisfaċentement illi mad-daqqa t'għajn għandu jedd li jimmerita li jiġi trattat u deċiż f'kawża fil-mertu.

It-Tieni u t-Tielet Element - il-Ħtieġa tal-Mandat u l-Preġudizzju.

17. Dwar it-tieni element fuq indikat, jirriżulta illi una volta r-Rikorrent għandu jedd *prima facie* li l-Intimati akkwistaw nofs indiviż tal-Immobbli f'ismu bħala prestanome, isegwi illi il-mandat ta' inibizzjoni huwa l-uniku mezz kif tali pretensjoni tista' tiġi adegwatament kawtelata pendenti l-eżitu finali tal-kawża fil-mertu.

18. Kieku l-Qorti kellha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat u fil-kawża fil-mertu jirriżulta li l-pretensjoni tar-Rikorrent hija fondata filwaqt li l-Immobbli jkun leħaq ġie trasferit lill-terzi fil-mori tal-kawża, il- il-preġudizzju tar-Rikorrent ikun wieħed notevoli bil-prospettiva ta' multiplikazzjoni ta' azzjonijiet ġudizzjarji sew fil-konfront tal-Intimati kif ukoll fil-konfront ta' terzi.

19. Kif rajna, l-Intimati *in subsidium* jissottomettu illi jekk il-Qorti kellha tilqa' t-talba tar-Rikorrent, l-akkoljiment m'għandux jinkludi wkoll inibizzjoni li l-Immobbli jiġi mikri lil terzi.

20. Mill-provi dokumentarji eżebiti mill-Intimati jirriżulta li l-Immobbli inkera fil-passat bil-kunsens konġunt sew tar-Rikorrent kif ukoll tal-Intimat.[2] Jirriżulta wkoll illi preżentement hemm kirja għaddejja favur terzi li bdiet fl-1 ta' Ottubru 2021 u tiġi fi tmiemha fit-30 ta' Settembru 2023.

21. Tenut kont illi l-kirja imsemmija bdiet fl-1 ta' Ottubru 2021 u tiġi fi tmiemha fit-30 ta' Settembru 2023 l-akkoljiment tal-mandat m'għandux l-effett li jwaqqaf tali kirja.

[2] Ara bħala eżempju korrispondenza bejn ir-Rikorrent u l-Intimat eżebita a fol. 56 tal-proċess

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed tiddeċiedi kif ġej:

1. **Tilqa' t-talba** tar-Rikorrent tal-4 ta' Ottubru, 2022 għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-Intimati għaliex wera sodisfaċentement li jeżistu l-elementi mitluba mil-liġi għall-ħruġ tiegħu;

2. **Tordna li l-ispejjeż** ta' din il-proċedura jibqgħu riżervati għad-deċiżżjoni tal-kawża fil-mertu.

Mogħti kameralment illum l-4 ta' Novembru 2022.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef