PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Mandat t'Inibizzjoni Nru **1609/2022 (AD)**

AV LOUIS CASSAR PULLICINO (KI 441061M)
BĦALA MANDATARJU SPEĊJALI GĦAN-NOM U IN RAPPREŻENTANZA TA'
KEITH JEFFEREY ALGIE U MARK JOHN WILSON
TA' *RSM UK RESTRUCTURING ADVISORY LLP*
FIL-KAPAĊITA' TAGĦHOM TA'
***JOINT TRUSTEES IN BANKRUPTCY* TA' MICHAEL JAMES HALLIGAN**

VS

AVUKAT DR YANIKA BUGEJA U PL DAVINA SULLIVAN
BĦALA KURATURI DEPUTATI MAĦTURA SABIEX JIRRAPPREŻENTAW LILL-ASSENTI
MICHAEL JAMES HALLIGAN

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali wara talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni permezz ta' rikors tal-Avukat Louis Cassar Pullicino noe datat tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2022, u risposta tal-Avukat Yanika Bugeja u PL Davina Sullivan fil-kwalita' tagħhom ta' kuraturi deputati maħtura sabiex

jirrappreżentaw lill-assenti Michael James Halligan datata tmienja (8) ta' Frar 2023.

Preliminari

2. B'rikors preżentat nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2022, l-Avukat Louis Cassar Pullicino noe, talab lil din il-Qorti sabiex **iżżomm lil Michael James Halligan milli jbigħ, ineħħi, jittrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* jew b'titolu oneruż jew gratuwitu xi proprjeta', b'mod partikolari:**

   l-*utile dominium* temporanju għall-bqija tal-perjodu ta' mija u ħamsin (150) sena, liema perjodu beda fid-dsatax ta' Mejju tas-sena elf disa' mija erbgħa u sittin (19/05/1964) tal-immobbli sitwat fil-*Portomaso Development / Complex* aċċessibbli minn Triq il-Knisja u Triq is-Spinola, Paceville, fil-limiti ta' San Ġiljan, jikkonsisti fis-segwenti:

   a. **l-appartament internament innumerat tnejn u għoxrin (22) fil-Blokk '12' fil-Kumpless (definit fil-kuntratt t'akkwist minn issa 'l quddiem imsejjaħ *'l-Att Pubbliku'*), liema appartament qiegħed fil-livell tat-tieni sular li jiġi t-tielet sular ikkalkulat min-naħa tal-Marina (definit fl-Att Pubbliku) u tmiss fix-Xlokk mal-moll tal-Marina tal-Portomaso Development, fil-Majjistral mill-imsemmija triq ta' aċċess fil-Portomaso Development, u fil-Punent minn appartament ieħor li jifforma parti minn Portomaso Development;**

   b. **Spazju għall-parkeġġ fil-Kumpless tal-Garaxx (kif definit fl-Att Pubbliku), internament innumerat elfejn mija tnejn u erbgħin (2142), liema spazju għall-parkeġġ tal-karozzi qiegħed fil-livell magħruf bħala *Minus 2 (-2)* (kif imfisser fl-Att Pubbliku) u aċċessibbli minn entratura komuni fit-triq li tmiss mat-Triq il-Knisja fil-Portomaso Development u li tmiss fil-Majjistral mat-**

triq ta' aċċess imsemmija, fil-Lbiċ mal-moll tal-Marina tal-Portomaso Development, u fil-Punent u fil-Lvant mal-proprjeta' tal-Portomaso Development Limited jew is-suċċessuri tagħha. L-ispazju ta' parkeġġ ikejjel madwar ħdax punt tnejn metru kwadru (11.2mk);

Il-*Portomaso Development* jew il-*Portomaso Complex* huwa mfisser fl-Att Pubbliku sabiex jinkludi l-Kumpless kif definit fl-Att Pubbliku sitwat f'San Ġiljan u li jkejjel madwar mija, sebgħa u għoxrin elf, sitt mija ħamsa u sebgħin metru kwadru (127,675mk) li jmiss fit-Tramuntana u fil-Lvant mal-kosta, fil-Punent mal-proprjeta' tal-Gvern, u fil-Majjistral parzjalment mal-proprjeta' tal-Gvern u parzjalment mal-proprjeta' tas-suċċessuri tat-tabib Joseph Pace u oħrajn;

3. Il-Qorti, b'digriet mogħti nhar it-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2022 stess, wara illi rat l-Artikolu 875(2) tal-Kap 12, laqgħet it-talba provviżorjament, u rriservat illi tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri. Għal dan il-għan, din il-Qorti appuntat ir-rikors għas-smigħ għas-seduta tal-Ġimgħa, tnejn (2) ta' Diċembru 2022, ordnat in-notifika tar-rikors lill-intimat, u akkordat lill-intimat terminu sal-ewwel (1) ta' Diċembru 2022 għar-risposta;

4. Waqt is-seduta tat-tnejn (2) ta' Diċembru 2022, irriżulta lil din il-Qorti illi l-intimat kien għadu ma ġiex notifikat bir-rikors u d-digriet ta' din il-Qorti. Għalhekk ir-rikors ġie differit għas-seduta tal-ħmistax (15) ta' Diċembru 2022 għan-notifika;

5. Waqt is-seduta tal-ħmistax (15) ta' Diċembru 2022, irriżulta lil din il-Qorti illi kienu ġew appuntati l-kuraturi Dr Cynthia Tomasuolo u PL Davina Ellul Sullivan permezz ta' digriet tas-sitta (6) ta' Diċembru 2022 sabiex jirrappreżentaw lill-intimat, liema kuraturi kienu għadhom ma ġewx notifikati. Għalhekk ir-rikors ġie differit għall-għaxra (10) ta' Jannar 2023 għan-notifika tal-kuraturi kif maħtura, u ġie konċess lill-istess kuraturi

terminu sat-tlieta (3) ta’ Jannar 2023 sabiex jippreżentaw ir-risposta tagħhom;

6. Waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta’ Jannar 2023, irriżulta lil din il-Qorti illi l-kuraturi nominati sabiex jirrappreżentaw lill-intimat kienu għadhom ma ġewx notifikati. Għalhekk ir-rikors ġie differit għas-sitta u għoxrin (26) ta’ Jannar 2023 għan-notifika tal-istess;

7. Permezz ta’ rikors datat sbatax (17) ta’ Jannar 2023, ir-rikorrenti noe informaw lil din il-Qorti illi l-Avukat Dr Cynthia Tomasuolo kienet informathom illi ma kinitx disposta illi tirrappreżenta lill-intimat, u talbu sabiex l-istess Av Tomasuolo tiġi sostitwita minn kuratur ieħor. Permezz ta’ digriet datat dsatax (19) ta’ Jannar 2023, din il-Qorti laqgħet it-talba;

8. Konsegwentement, l-Av Tomasuolo ġiet sostitwita mill-Avukat Dr Yanika Bugeja;

9. Waqt is-seduta tas-sitta u għoxrin (26) ta’ Jannar 2023, il-kuratriċi nominata sabiex tippreżenta lill-intimati assenti, imsejħa diversi drabi, ma dehritx, u għalhekk ir-rikors ġie differit għall-wieħed u tletin (31) ta’ Jannar 2023 għall-kontinwazzjoni;

10. Waqt is-seduta tal-wieħed u tletin (31) ta’ Jannar 2023, l-Av Dr Yanika Bugeja talbet differiment sabiex tikkomunika mal-intimat u tkun f’pożizzjoni li tippreżenta risposta u tittratta r-rikors. Ir-rikors ġie differit għal dan il-għan għas-sebgħa (7) ta’ Frar 2023;

11. Waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta’ Frar 2023, il-Qorti semgħet it-trattazzjoni tal-mandat odjern mir-rikorrenti noe, u ddikjarat illi kienet ser tipprovdi kameralment dwar it-talba magħmula;

12. Permezz ta’ risposta datata tmienja (8) ta’ Frar 2023, l-intimata noe ddikjarat illi kienet ikkomunikat ma’ tliet avukati tal-intimat Michael Hannigan ġewwa r-Renju Unit iżda baqgħet bla risposta, u għalhekk mhix edotta mill-fatti. Hija ddikjarat ukoll illi hija tkun f’pożizzjoni li tippreżenta

risposta ulterjuri kemm-il darba jkollha informazzjoni dwar ir-rappreżentat tagħha.

Fatti tal-Każ u t-Talba tar-Rikorrenti

13. Jirriżulta mir-rikors għall-ħruġ tal-mandat odjern illi l-*Country Court* ta' Liverpool, fir-Renju Unit, ippronunċjat ruħha fuq il-*bankruptcy petition* tal-kredituri ta' Michael James Halligan, u sabet li dan fallut, u appuntat lir-rikorrenti Keith Jeffery Algie u Mark Wilson bħala l-*bankruptcy trustees* tiegħu. Ir-rikorrent noe jikkontendi illi Halligan illum għandu djun fir-reġjun ta' £408,120.76, liema ammont ma jinkludix ċerti spejjeż oħrajn, inkluż ta' dawn il-proċeduri, u li, fit-termini tal-liġi Ngliża, ġialadarba ġew maħtura *bankruptcy trustees,* il-proprjeta' kollha tal-fallut, inkluż assi sitwati barra mir-Renju Unit, jaqgħu taħt il-poter tal-istess *trustees*;

14. Ir-rikorrent noe jsostni illi, kontestwalment ma' dan ir-rikors, kien qed jiġi intavolat rikors sabiex il-*Bankruptcy Order* tiġi rikonoxxuta u infurzata f'Malta ai termini tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u li safejn jafu l-*bankruptcy trustees,* l-ass prinċipali tal-fallut huma l-appartament u spazju tal-parkeġġ mertu ta' dan il-mandat,liema appartament ġie akkwistat minn Halligan u martu fl-2005; iżda Halligan ma kienx qed jikkoopera mal-*bankruptcy trustees* u fil-fatt ma forniex l-informazzjoni u d-dokumenti mitluba minnu, minkejja d-diversi rikjesti mill-*bankruptcy trustees,* u dan bi ksur tal-obbligazzjonijiet tiegħu taħt il-*bankruptcy order* u l-liġi applikabbli. Minn riċerka li għamlu l-*bankruptcy trustees*, jidher li dan l-appartament għadu jappartjeni lil Halligan u martu flimkien, u li hemm ipoteka speċjali u privileġġ speċjali resġitrati fuq din il-proprjeta' favur HSBC Bank Malta plc bħala garanzija għas-self ta' LM 160,000 mogħti f'Novembru 2005. Wara nuqqas da parti ta' Halligan sabiex jagħti lit-*trustees* l-informazzjoni rikjesta, l-istess *trustees* ippreżentaw applikazzjoni quddiem il-*County Court* ta' Liverpool sabiex jissospendu l-*automatic discharge bankruptcy* ta' Halligan, liema azzjoni rnexxiet. Fil-25 ta' Ġunju 2021, l-Ogħla Qorti ta' Manchester sabet lil Halligan ħati ta' disprezz lejn il-Qorti, u safejn jaf ir-

rikorrenti noe, l-istess Halligan għadu preżentement jiskonta sentenza fil-ħabs; madanakollu, il-*bankruptcy trustees* saru jafu b'tentattivi da parti ta' Halligan u martu sabiex ibigħu l-proprjeta' mertu ta' dan ir-rikors, meta fl-10 ta' Novembru 2022, membru tat-tim tal-*bankruptcy trustees* irċieva telefonata mill-*Managing Partner* ta' ditta Ingliża jsaqsi dwar il-proprjeta' in kwestjoni għaliex klijent tiegħu kien qiegħed jinnegozja ma' Halligan biex jixtri l-proprjeta' għal ammont ta' xi £1,050,000 u kien iffirma għal dan il-għan konvenju f'April 2022 ma' Halligan. Difatti, irriżulta wkoll illi l-proprjeta' kienet qed tiġi reklamata mid-ditta Maltija *Frank Salt Real Estate,* u li l-kompratur prospettiv tal-proprjeta' in kwestjoni kien ingħata struzzjonijiet sabiex jiddepożita l-flus dovuti għal-proprjeta' in kwestjoni f'kont bankarju illi jappartjeni biss lis-Sinjura Halligan ġialadarba jaslu għall-kuntratt finali;

15. In konsiderazzjoni tal-fatt illi r-rikorrent noe għandu jidher quddiem il-Qrati Maltin sabiex il-*Bankruptcy Order* tiġi rikonoxxuta u infurzata Malta skont il-liġi applikabbli, ir-rikorrent qed jitolbu l-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni sabiex Halligan jiġi pprojbit mill-jittrasferixxi l-proprjeta' mertu ta' dan il-mandat, u dan peress illi bħala konsegwenza tal-*Bankruptcy Order*, huwa r-rikorrent noe li għandu dritt jieħu f'idejh il-pussess tal-istess proprjeta'.

Il-Qorti

16. Wara illi rat l-atti u d-dokumenti kollha preżentati;

17. Wara li semgħet it-trattazzjoni tar-rikorrent noe waqt is-seduta tas-sebgħa (7) ta' Frar 2023;

18. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

19. L-Artikolu 873(1) tal-Kap 12 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 ikun 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***[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*

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

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***[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-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***[3]:

[2] Mandat Nru 1742/2016/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 12 ta' Diċembru 2016, Onor Imħ Lawrence Mintoff
[3] Mandat Nru 1164/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 16 t'Ottubru 2020, Onor Imħ Tonio Mallia

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-rikorrent, 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-rikorrent, u cioe l-hekk imsejjaħ *periculum in mora*;

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

> *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]

[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

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***[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.*

27. 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-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.*

[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

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.*[7]

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;

A. <u>L-Ewwel Element</u>: <u>Ir-rikorrent noe għandu jkollu jedd *prima facie*</u>

30. Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrent noe:

(a) Ġab prova tal-fatt illi l-proprjeta' mertu ta' dan ir-rikors hija proprjeta' tal-intimat (vide nota ta' reġistrazzjoni ta' bejgħ ta' proprjeta' f'paġna 19 *et seq* minn sett ta' dokumenti mmarkati bħala **Dok KJA1,** annessi mal-affidavit ta' Keith Jeffery Algie immarkat bħala **Dok KJA,** anness mal-mandat odjern);

(b) Ġab prova tal-fatt illi ħareġ fil-konfront tal-intimat *Bankruptcy Order* (vide **Dok BO** anness mal-mandat odjern);

---

[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

(c) Ġab prova tal-fatt illi Keith Jefferey Algie u Mark John Wilson ġew maħtura *bankruptcy trustees* tal-intimat (vide dokument f'paġna 6 minn sett ta' dokumenti mmarkati bħala **Dok KJA1,** annessi mal-affidavit ta' Keith Jeffery Algie immarkat bħala **Dok KJA,** anness mal-mandat odjern);

(d) Ġab prova tal-fatt illi, fit-termini tad-dritt Ingliż, l-immobbli kollha ta' persuna dikjarata falluta, taqa' taħt l-amministrazzjoni tal-*bankruptcy trustees* (vide paragrafu 15 tal-affidavit ta' Alexander Stephen Thompson, immarkat bħala **Dok AST** anness mar-rikors odjern);

31. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi r-rikorrent noe għandu għalhekk dritt *prima facie* illi jikkawtela l-pretensjonijiet tiegħu fil-konfront tal-intimat, bħala l-persuna illi tiġi milquta fil-każ illi jseħħ dak illi l-intimat qed jiġi inibit milli jagħmel. Il-verżjoni tiegħu tal-fatti hija kredibbli u korraborata bid-dokumentazzjoni kollha relattiva, b'dana illi din il-Qorti hija tal-fehma illi, mad-daqqa t'għajn, jirriżulta l-*fumus boni iuris*;

32. Konsegwentement jirriżulta sodisfatt l-ewwel element rikjest għall-ħruġ tal-mandat odjern.

B. <u>It-Tieni Element</u>: <u>Preġudizzju Irrimedjabbli</u>

33. Il-Qorti rat illi r-rikorrent noe esebixxa wkoll kopja tal-konvenju illi permezz tiegħu l-intimat u martu obbligaw ruħhom illi jittrasferixxu l-proprjeta' in kwestjoni lil terzi (vide l-konvenju f'paġna 130 *et seq* u s-sensiela ta' *e-mails* illi jsegwu bejn Halligan u rappreżentatriċi tas-soċjeta' Frank Salt Real Estate, formanti parti mid-dokument immarkat bħala **Dok KJA1,** annessi mal-affidavit ta' Keith Jeffery Algie immarkat bħala **Dok KJA,** anness mal-mandat odjern);

34. Din il-Qorti tqis illi l-preġudizzju illi jiġi arrekat lir-rikorrent noe fil-każ illi ma jinħariġx il-mandat odjern jikklassifika bħala preġudizzju irrimedjabbli, u dan stante illi filwaqt illi huwa minnu illi hemm modi u mezzi kif wieħed jikseb l-annullament ta' kuntratt t'akkwist ta' proprjeta' fl-eventwalita' illi r-rikorrent noe jikseb deċiżjoni favorevoli fil-proċeduri fil-mertu, dan huwa biss permezz ta' proċeduri ġudizzjarji illi jieħdu tul ta' żmien u spejjeż bla bżonn għar-rikorrent noe;

35. Il-Qorti għalhekk tikkonkludi illi jissussisti wkoll it-tieni element rikjest sabiex tiġi milqugħa t-talba tar-rikorrent noe.

C. <u>It-Tielet Element</u>: <u>Il-Mandat irid ikun Neċessarju</u>

36. Finalment, din il-Qorti ma tarax illi hemm proċedura alternattiva illi r-rikorrent noe jista' jirrikorri għaliha sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu sakemm tingħata deċiżjoni fil-mertu, għajr il-proċedura minnu magħżula, u cioe talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tal-intimat Halligan;

37. Għaldaqstant jirriżulta wkoll it-tielet element.

38. **Mingħajr preġudizzju għall-premess, din il-Qorti ma tistax ukoll ma tikkonsidrax il-fatt illi, filwaqt illi huwa minnu illi l-intimat Halligan kien rappreżentat fil-proċeduri odjerni minn kuraturi deputati, l-istess kuraturi ddikjaraw fir-risposta tagħhom għat-talba odjerna illi kienu għamlu diversi tentattivi sabiex jagħmlu kuntatt ma' Halligan tramite l-Avukati tiegħu ġewwa r-Renju Unit, iżda ma rċevew l-ebda risposta;**

39. **Il-Qorti qed tikkonsidra wkoll il-fatt illi l-kuraturi deputati fl-ebda punt fil-proċeduri m'opponew u/jew ikkontestaw it-talba jew il-pretensjonijiet tar-rikorrent noe.**

Decide

40. Għal dawn il-motivi, u peress illi nstab illi ġew sodisfatti t-tliet elementi rikjesti sabiex tintlaqa' talba ta' din ix-xorta, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **Tastjeni** milli tieħu konjizzjoni tat-talba tar-rikorrent noe magħmula ai termini tal-Artikolu 875(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, stante illi tali talba ġiet sorvolata;

ii. **Tikkonferma** b'mod definittiv id-digriet tagħha tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Novembru 2022, u dana billi

iii. **Tilqa'** t-talba kif dedotta għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront ta' Michael Halligan; u

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

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kontra Michael James Halligan.

Digriet kamerali mogħti llum, it-Tnejn, 20 ta' Frar 2023.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Deputat Reġistratur