Prim' Awla
Qorti Ċivili - Malta

DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum, it-Tlieta,
Tletin (30) ta' April 2024

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 579/2024

Luke Sant Berry
(ID 0202991M)

Vs

Sant Berry Estates Lited
(C 84484)

Il-Qorti:-

1. Rat il-Mandat ta' Inibizzjoni ppreżentat permezz ta' rikors fit-8 ta' April 2024 fejn Luke Sant Berry talab lill-Qorti twaqqaf lis-soċjeta' Sant Berry Estates Limited milli:

   Tittrasferixxi jew tikkoncedi in toto jew in parte, taħt kwalumke titolu reali jew personali jew b'kull mod ieħor tgħabbi bi kwalumkwe piż u/jew jittrasferixxi jew jikkonċedi taħt kwalunkwe titlu reali u/jew personali fuq il-propjeta' konsistenti fid-dar bin-numru sebgħin (70), ġia sebgħa u sittin (67), fi Triq il-Kunċizzjoni, Qala, Għawdex, bil-bitħa u bl-ispiera tagħha, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, inkluża l-arja u s-sottoswol.

2. Rat illi fit-8 ta' April 2024, il-Qorti laqgħet il-Mandat provviżorjament u appuntatu għas-smigħ.

3. Rat ir-risposta tas-soċjeta' intimata, Sant Berry Estates Limited, ippreżentata fit-18 ta' April 2024, fejn oġġezzjonat għal dak mitlub.

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mis-soċjeta' intimata flimkien mar-risposta tagħha.

5. Rat illi l-Mandat kien appuntat għat-trattazzjoni finali għat-22 ta' April 2024.

6. Semgħet it-trattazzjoni fit-tul ta' l-abbli difensuri tal-partijiet kollha illi saret fit-22 ta' April 2024, wara liema trattazzjoni l-Mandat ġie differit għal-Digriet għal-lum.

<u>Konsiderazzjonijiet Legali</u>

7. Il-Qorti tqis illi qabel ma tinoltra ruħha aktar fil-meritu tal-Mandat, fuq bażi *prima facie*, ikun opportun illi jiġu meqjusa l-aspetti legali li jirrigwardaw l-azzjoni odjerna.

8. Jirriżulta, di fatti, illi a tenur ta' l-Artikolu 873(1) tal-Kap.12, l-iskop ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak illi jżomm persuna jew entita' milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

9. Jirriżulta wkoll illi, a tenur ta' l-Artikolu 873(2) tal-Kap. 12, 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 r-rikorrent *prima facie* jidher li għandu dawk il-jeddijiet.

10. Jirriżulta illi fil-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 1710/16LM fl-ismijiet "**Mary Grace D'Amato vs Raymond Micallef et**" deċiż fis-16 ta' Diċembru 2016, fejn, dwar l-elementi rikjest għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili għamlet is-segwenti osservazzjonijiet eruditi:

> *Illi jirriżultaw minn dan l-artikolu tliet presupposti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni:*
>
> *(1) <u>ikun sejjer isir xi att li jista' jkun ta' preġudizzju ta' xi jedd tar-rikorrenti</u>: il-periklu jkun għad-dritt fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, l-hekk imsejjaħ periculum in mora.*
>
> *(2) <u>iż-żamma tal-imsemmi att tkun meħtieġa biex jiġi mħares dan il-jedd</u>: tenut kont tal-fatt illi s-subinċiż (2) huwa marbut mas-subinċiż (1) tal-Artikolu 873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-grad ta' preġudizzju. Rikonoxxut il-jedd prima facie tar-rikorrenti, l-grad ta' preġudizzju rikjest bħala bażi ta' akkordar ta' ħruġ ta' mandat, hu preġudizzju "li ma jkun jista' jiġi irrimedjat". Irid jingħad ukoll jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ l-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall ħruġ tal-Mandat.*
>
> *Apparti minn 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*** *deċiża fit-13 ta' Mejju, 2014, per Onor. Imħallef J.R.Micallef:*
>
> > *"Tqis illi huwa wkoll miżmum li il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma jingħatax 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".*

(3) <u>ikun jidher prima facie li r-rikorrent għandu dak il-jedd</u>: 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, l-Qorti tal-Appell, fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Lulju, 1988 fil-kawża Sonia Grech pro et noe vs. Stephanie Manfré (Kollez. Vol. LXXII.II.295) irriteniet 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."*

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 hux suxxettibbli għal suċċess fl-azzjoni fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż jikkwalifikax bħala tali għall-finijet oġġettivi tal-liġi.

Illi kulma hu 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, 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 possibbiltà u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretenzjoni jkollha probbabilità 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-smigħ 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.

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

(4) <u>Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali</u>. Ara **Charles Mugliett vs. Saviour Bonnici** *mogħti fil-25 ta' Jannar, 2005 per Imħallef Joseph R. Micallef :*

> *"il-ħarsien li l-liġi qiegħda 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 ppruvat. Bħalma lanqas iffisser 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-għamil 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."

(5) "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 jibqgħax għodda li tħares il-jedd prima facie tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li żżomm lil 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." Ara ***Avukat Dr John Gauci vs. Direttur tal-Kuntratti****, Prim' Awla, 18 ta' Lulju, 2008.*

(6) 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.

Konsiderazzjonijiet Fattwali

11. Jirriżulta, mill-fatti kif deskritti fl-atti u waqt it-trattazzjoni, illi r-rikorrent Luke Sant Berry w id-direttur tas-soċjeta' intimata, ossija Gail Berry, kienu għarajjes meta ffurmaw il-kumpannija intimata, Sant Berry Estates Limited, illi tagħha Gail Berry hija d-direttriċi unika.

12. Jirriżulta illi sussegwentement, Luke Sant Berry u Gail Berry iżżewwġu, liema żwieġ, iżda, sfaxxa, w preżentement għaddejjin minn proċeduri ta' separazzjoni.

13. Jirriżulta illi s-soċjeta' intimata hija propretarja ta' fond ġewwa l-Qala, ossija 70, Triq il-Kunċizzjoni, Qala, Għawdex, liema fond hija preżentement il-meritu tal-azzjoni odjerna.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

14. Jirriżulta illi r-rikorrent, permezz tal-azzjoni odjerna, bħala azzjonist tas-soċjeta' intimata, qiegħed jitlob lil dina l-Qorti sabiex tinibixxi lill-istess soċjeta' intimata milli tbiegħ l-unika proprjeta' tagħha.

15. Jirriżulta illi l-bażi tal-azzjoni tar-rikorrenti hija illi huma preżentement għaddejjin mill-proċeduri ta' separazzjoni w Gail Berry biddlet is-serratura tal-fond u għalhekk dana ser jippreġudika d-drittijiet tiegħu irrimedjabbilment.

16. Is-soċjeta' intimata, da parte tagħha, tikkontendi illi l-ammont mitlub ma huwiex ċar, fejn l-ewwel jindika l-ammont ta' €50,000 iżda eventwalment bħala sorte jindika l-ammont ta' €280,000, liema talba iżda ma hija sorretta minn ebda dokumentazzjoni.

17. Is-soċjeta' intimata tikkontendi wkoll illi r-rikorrent kellu rimedju taħt l-Artikolu 402 tal-Kap 386, bħala azzjonist tas-soċjeta' intimata.

18. Din il-Qorti tibda billi tosserva illi r-rikorrenti jikkontendi illi huwa għandu pretensjoni finanzjarja fil-konfront tas-soċjeta' intimata, iżda mkien mid-

dokumentazzjoni ma pproduċa xi tip ta' prova li turi f'xiex tikkonċerna tali pretensjoni – fl-ambitu ta' Mandat illi, minn natura tiegħu, jibbaża ruħu fuq provi 'prima facie', kien jinkombi fuq ir-rikorrent illi jressaq tali prova.

19. Din il-Qorti tosserva wkoll illi r-rikorrent jikkontendi illi huwa ser isofri ħsara irrimedjabbli f'każ illi jseħħ il-bejgħ tal-fond, għal liema bejgħ huwa kien qiegħed jipparteċipa fi trattattivi billi jieħu n-nies, u li mument minnhom ma setax jibqa' jagħmel hekk għax inbidlet is-serratura.

20. Il-Qorti tqis illi r-raġuni kollha illi wasslet għall-azzjoni odjerna ma kinetx il-fatt illi r-rikorrenti jibża' illi ser jiġi ppreġudikat bil-bejgħ tal-fond, iżda illi nbidlet is-serratura tal-fond u għalhekk ma għadux fil-kontroll tas-sitwazzjoni.

21. Il-Qorti hawnhekk tirrileva illi l-bejgħ jew le tal-fond ma huwa bl-ebda mod ser jippreġudika l-posizzjoni tar-rikorrent li, in fin dei conti, għandu biss pretensjoni finanzjarja illi, ladarba jippruvaha, huwa jista' faċilment jenforzaha fuq il-flejjes illi s-soċjeta' rikorrenti ddaħħal mill-bejgħ tal-fond, jekk dana jinbiegħ.

22. Ċertament, iżda, kwalsiasi tħassib illi seta' kellu r-rikorrent, fl-ambitu tal-proċeduri ta' separazzjoni illi huma għaddejjin, ma għandhomx jitqiesu illi huma suffiċjenti sabiex is-soċjeta' intimata tbiegħ il-fond proprjeta' tagħha, jekk jinstab bejgħ ġust u ta' profitt għaliha.

23. Għalhekk, tenut kollu ta' dak hawn fuq indikat, din il-Qorti ma tara ebda raġuni 'l għaliex għandha tibqa' tikkunsidra favorevolment it-talba tar-rikorrent.

Deċiżjoni finali

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti ppreżentati quddiemha u semgħet is-sottomissjonijiet orali ta' l-abbli difensuri tal-partijiet;

Wara illi għamlet il-konsiderazzjonijiet fuq premessi;

Tiddeċiedi t-talba magħmula fit-8 ta' April 2024 billi:

Tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni u għalhekk:

Tirrevoka *contario imperio* id-digriet tagħha tat-8 ta' April 2024.

Spejjeż għandhom ikunu a kariku tar-rikorrent.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**

Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur