



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
IMĦALLEF
ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Mandat t'Inibizzjoni Nru **258/2025/1 (AD)**

VINCENZINA CASSAR (ID 540459M) U
MARTIN CASSAR (ID 13062M)

VS

FRANCIS PULLICINO (ID 0406754M)

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali wara talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni permezz ta' rikors ta' Vincenzina u Martin Cassar ipprezentat fl-erbatax (14) ta' Frar 2025.

Preliminari

2. B'rikors preżentat fl-erbatax (14) ta' Frar 2025, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex iżżomm lill-intimat milli **jbigħ u jittrasferixxi jew jikkonċedi**

bi kwalunkwe dritt reali u/jew personali taħt kwalunkwe titolu, jew b’kull mod ieħor jgħabbi bi kwalunkwe piż, il-proprjeta’ konsistenti fid-dar u l-garaxx sottopost u anness magħha, numru għaxra (10) u erbatax (14), Sqaq it-Torri, Birkirkara, bl-arja kollha tagħha;

3. Il-Qorti, b’digriet mogħti nhar l-erbatax (14) ta’ Frar 2025 stess, wara li rat l-artikolu 875(2) tal-Kap 12, laqgħet it-talba provvizorjament u rriservat li tipprovdi b’mod definittiv fi stadju ulterjuri;
4. L-intimat ġie debitament notifikat bir-rikors tar-rikorrenti nhar l-erbatax (14) ta’ Frar 2025 stess, u naqas milli jintavola risposta sal-ħamsa u għoxrin (25) ta’ Frar 2025, cioe fit-terminu lilo konċess minn din il-Qorti permezz tad-digriet tal-erbatax (14) ta’ Frar 2025.

Il-Qorti

5. Wara illi rat l-atti u d-dokumenti kollha preżentati;
6. Wara li semgħet it-trattazzjoni tar-rikorrenti waqt is-seduta tat-tmienja u għoxrin (28) ta’ Frar 2025, għal liema seduta l-intimat naqas milli jattendi;
7. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

8. 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 jiħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li għandu dawk id-drittijiet”;*

9. 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-rikorrenti għandhom xi jedd *prima facie*;
- b. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi l-mandat huwa meħtieġ sabiex jiġiharsu l-jeddijiet illi r-rikorrenti qed jippretendu illi għandhom;
- c. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi dak illi r-rikorrenti qed jitolbu illi l-intimat jiġi inibit milli jagħmel, jaf jikkawża preġudizzju lir-rikorrenti fil-każ illi l-mandat ma jiġix akkordat;

10. 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 rekwizit 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 ġuridiċi u fattwali fuq bażi prima facie. Wieħed irid jagħraf ukoll li l-jedd li jeħtieġ jiġihares mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikolta', disaġju jew tħassib.

11. L-istess, iżda f'aktar dettal, ingħad fid-digriet mogħti fl-ismijiet **Helen Mercieca et vs Inġinier Joseph Bajada**²:

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

² Mandat Nru 1742/2016/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 12 ta' Diċembru 2016, Onor Imħ Lawrence Mintoff

Illli 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 possibiltà, u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretenzjoni jkollha probabbiltà 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 tabilhaqq fondata fid-dritt jew le.

12. Għaldaqstant, hekk kif ġie ritenut fid-digriet fl-ismijiet **Mario Zammit u Maria Bugeja vs Silvio Scerri**³:

Unikament għall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux komputu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Hadd 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

³ Mandat Nru 1164/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 16 t'Ottubru 2020, Onor Imħ Tonio Mallia

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.

13. Stabbilit il-jedd *prima facie*, il-Qorti għandha ddr sabiex tindaga jekk l-att illi jkun qed isir mill-intimat hux ta' preġudizzju għall-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, 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-rikorrenti, u cioe l-hekk imsejjaħ *periculum in mora*;

14. 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

15. Evidentement, għalhekk, il-preġudizzju illi jkunu ser isofru r-rikorrenti permezz tal-att illi 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 diversament presjeduta, fid-digriet mogħti fl-ismijiet **J. Farrugia Properties Ltd vs Annalise Farrugia**⁵, spjegat illi l-*periculum in mora*:

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

⁵ Mandat Nru 1714/2019/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 30 ta' Diċembru 2019, Onor Imħ Grazio Mercieca

[...] 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.

16. L-istess ġie wkoll ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet **Santomas 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.

17. 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 tiċċad it-talba għall-ħruġ tal-mandat. Barra minn hekk huma kriterji oġġettivi, u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu

⁶ Rik Nru 330/2007/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 3 t'April 2007, Onor Imħ Lino Farrugia Sacco

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

18. 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. L-Ewwel Rekwiżit: Jedd Prima Facie

19. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti bieghu lill-intimat il-proprjeta' mertu tal-mandat odjern (**Dok VC1** a fol 2 *et seq* tal-proċess), u rat illi ngabet prova suffiċjenti tal-fatt illi ċ-ċekkijiet maħruġa f'isimhom mill-intimat ma ssarrfux (**Dok MT2** a fol 8 tal-proċess, u **Dok MT3** a fol 11 tal-proċess);

20. Fuq dan il-punt biss, il-Qorti tikkonkludi illi r-rikorrenti għandhom dritt *prima facie* illi jeħtieġ jiġi kawtelat, u għalhekk ġie sodisfatt l-ewwel element rikjest sabiex tintlaqa' t-talba għall-ħruġ tal-mandat odjern.

B. It-Tieni Rekwiżit: Il-Ħtieġa tal-Mandat

21. Din il-Qorti hija tal-fehma illi anke dan ir-rekwiżit jissussisti, stante illi m'hemm l-ebda proċedura oħra illi permezz tagħha l-intimat jista' jiġi inibit milli jittrasferixxi l-proprjeta' u/jew jgħabbiha bi kwalunkwe piż sakemm jiġu stradati u deciża b'mod finali l-pretensjonijiet tar-rikorrenti, għajr permezz ta' mandat t'inibizzjoni;

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

22. Din il-Qorti għalhekk tqis illi ġie sodisfatt ukoll it-tieni element rikjest sabiex tintlaqa' t-talba għall-ħruġ tal-mandat odjern.

C. It-Tielet Rekwizit: Preġudizzju Irrimedjabbli

23. Finalment, f'dak illi huwa l-preġudizzju illi jista' jiġi arrekat lir-rikorrenti fil-każ illi ma tintlaqax it-talba tagħha, din il-Qorti tqis illi l-fatt illi ċ-ċekkijiet ma ssarrfux jagħti lil din il-Qorti x'tifhem, mad-daqqa t'għajn, illi l-intimat mhuwiex fi stat ta' likwidita' illi tista' tagħti lir-rikorrenti s-serħan tal-moħħ illi huma ser jithallsu għal sehemhom mill-proprjeta'. Konsegwentement, din il-Qorti tqis illi fil-kas illi l-intimat ibigh, jittrasferixxi jew b'xi mod jikkonċedi xi drittijiet fuq il-proprjeta' mertu tal-mandat odjern, jew jgħabbi l-istess proprjeta' b'xi piż, il-modi illi permezz tagħhom ir-rikorrenti jistgħu jfittxu u jissalvagwardjaw l-interessi tagħhom jiġu limitati ferm u l-preġudizzju illi jiġi arrekat lilhom ikun wieħed irrimedjabbli, stante illi minn banda hemm possibiltà illi ma jkollhomx minn fejn jithallsu għal sehemhom, u mill-banda l-oħra lanqas ikunu jistgħu jitolbu r-rexxissjoni tal-bejgħ ta' sehemhom għaladarba jkunu akkwistaw drittijiet terzi fuq l-istess proprjeta';

24. Din il-Qorti tqis għalhekk illi ġie sodisfaċentement pruvat illi jissussisti wkoll it-tielet element rikjest sabiex tintlaqa' t-talba għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni kif dedotta;

25. Finalment, u b'żieda mas-suespost, din il-Qorti rat ukoll illi **l-intimat m'oppona fl-ebda punt tal-proċeduri odjerni għat-talba tar-rikorrenti.**

Decide

26. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

- i. **Tikkonferma** b'mod definittiv id-digriet tal-erbatax (14) ta' Frar 2025;
u
- ii. **Tilqa** t-talba rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-intimat Francis Pullicino.

Digriet kamerali mogħti illum, l-Erbgha, 5 ta' Marzu 2025.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

**Christabelle Cassar
Deputat Registratur**