PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Mandat t'Inibizzjoni Nru **256/2025 (AD)**

GREGORY NASMYTH (KI 150813A)

VS

AMBAXXATA TAL-ISTAT TAL-QATAR U

RASHID ABDULLA AL-DEHAIMI
FIL-KAPAĊITA' TIEGĦU TA' AMBAXXATUR TAL-ISTAT TAL-QATAR GĦAR-REPUBBLIKA TA' MALTA

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali wara talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni permezz ta' rikors tar-rikorrent ippreżentat fit-tlettax (13) ta' Frar 2025;

Preliminari

2. B'rikors preżentat fit-tlettax (13) ta' Frar 2025, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex iżżomm lill-intimati milli **personalment u/jew tramite ħaddiema**

u/jew kuntratturi u/jew terzi persuni nkarigati, jibdew, ikomplu, jagħmlu u/jew iwettqu kwalunkwe xogħol ta' kostruzzjoni jew alterazzjonijiet strutturali, ta' kwalsiasi natura, fil-fond bl-indirizz 24, Al Wajbah, Triq ta' Stronka (liema fond imiss ukoll ma' Triq taċ-Ċink) Madliena, Swieqi, liema fond huwa adjaċenti u jmiss in parte mal-fond tar-rikorrenti bl-indirizz 28, bl-isem Villa Vera, qabel bl-isem 'La Libellula', fi Triq ta' Stronka, Madliena;

3. Il-Qorti, b'digriet mogħti nhar it-tlettax (13) ta' Frar 2025 stess, wara li rat l-artikolu 875(2) tal-Kap 12, laqgħet it-talba provviżorjament u rriservat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri, filwaqt illi ordnat ukoll notifika tal-inkartament lill-Uffiċċju tad-Deputat Prim Ministru u l-Ministeru għall-Affarijiet Barranin u Turismu;

4. Il-Qorti rat illi l-Uffiċċju tad-Deputat Prim Ministru u l-Ministeru għall-Affarijiet Barranin u Turismu ġew debitament notifikati bl-inkartament nhar l-erbatax (14) ta' Frar 2024, filwaqt illi l-intimati ġew sussegwentement notifikati wkoll bl-inkartament nhar id-dsatax (19) ta' Frar 2025;

5. Minkejja illi debitament notifikati, l-intimati naqsu milli jippreżentaw risposta għar-rikors fit-terminu lilhom konċess.

Il-Qorti

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

7. Wara li semgħet ix-xhieda ta' **Katrina Ciantar** in rappreżentanza tal-Ministeru tal-Affarijiet Barranin u Turiżmu, u t-trattazzjoni tar-rikorrent waqt is-seduta tat-tlettax (13) ta' Marzu 2025, għal liema seduta la dehru l-intimati u lanqas rappreżentanti legali tagħhom;

8. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

9. 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";*

10. 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 qed jippretendi illi għandu;

    c. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi dak illi r-rikorrent qiegħed jitlob illi l-intimati jiġu inibiti milli jagħmlu, jaf jikkawża preġudizzju lir-rikorrent fil-każ illi l-mandat ma jiġix akkordat;

11. 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*

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

approfondita, imma limitata għall-apprezzament tal-elementi 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.

12. 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.

13. 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.

14. Stabbilit il-jedd *prima facie,* il-Qorti għandha ddur sabiex tindaga jekk l-att illi jkun qed isir mill-intimati 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*;

15. 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

16. Evidentement, għalhekk, il-preġudizzju illi jkun ser isofri r-rikorrent 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 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.*

17. 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

18. 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]

19. 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 Rekwiżit</u>: <u>Jedd *Prima Facie*</u>

20. Ir-rikorrent irressaq prova illi huwa l-proprjetarju tal-fond 28, *Villa Vera*, Triq ta' Stronka Madliena, liema fond huwa akkwista permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Annalise Micallef nhar l-ewwel (1) t'Awwissu 2017, bħala *"subject to the servitude altius non tollendi"* a favur iż-żewġ vilel adjaċenti, indikati bin-numri (1) u (3), u cioe, *inter alia*, il-proprjeta' tal-intimati. Ir-rikorrent ġab prova wkoll tal-kostituzzjoni ta' dan is-servitu b'att pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Tonio Spiteri nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Novembru 1987, illi fih ġie dikjarat illi, *"Vendor has imposed this same condition in the transfer of villas numbered one and three."* Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta illi r-rikorrent għandu jedd *prima facie* x'jikkawtela in kwantu l-intimati qegħdin jagħmlu xogħol ta' kostruzzjoni fil-proprjeta'

[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

adjaċenti, illi jidher mad-daqqa t'għajn skont l-atti suriferiti illi hija soġġetta wkoll għal servitu *altius non tollendi* favur il-proprjeta' tar-rikorrent;

21. Fin-nuqqas ukoll ta' kontestazzjoni da parti tal-intimati f'dan ir-rigward, din il-Qorti għalhekk tqis illi **jissussisti l-ewwel element rikjest għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni odjern**.

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

22. Din il-Qorti hija tal-fehma illi m'hemm l-ebda proċedura oħra illi permezz tagħha r-rikorrent jista' jikkawtela d-drittijiet tiegħu sakemm jiġi indagat jekk għandux raġun fil-mertu, u dan b'mod speċifiku meta jiġi kkunsidrat il-fatt illi x-xogħol ta' kostruzzjoni diġa' beda da parti tal-intimati jew min minnhom. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi **jissussisti wkoll it-tieni element rikjest għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni odjern**.

C. It-Tielet Rekwiżit: Preġudizzju Irrimedjabbli

23. Finalment, f'dak illi huwa l-preġudizzju illi jista' jiġi arrekat lir-rikorrent fil-każ illi ma tintlaqax it-talba tiegħu, din il-Qorti hija tal-fehma illi huwa evidenti mir-ritratti esebiti mir-rikorrent a fol 22-23 illi qed tiġi kkawżata ħsara strutturali fil-proprjeta' tar-rikorrent. Din il-Qorti tqis illi huwa evidenti illi tali ħsara mhux talli hija rrimedjabbli, iżda talli hija wkoll ħsara illi jista' jkollha konsegwenzi serji ħafna, fosthom illi jisfronda l-ħajt tal-kamra li tidher fir-ritratti esebiti;

24. Jingħad ukoll illi dak illi qed jiġi sostnut mir-rikorrent lanqas ġie kontestat mill-intimati jew min minnhom;

25. Din il-Qorti tqis għalhekk illi **ġie sodisfatt ukoll it-tielet element rikjest għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni odjern**.

Decide

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

i. **<u>Tikkonferma</u>** definittivament id-digriet tat-tlettax (13) ta' Frar 2025; u

ii. **<u>Tilqa</u>'** t-talba rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-intimati.

Digriet kamerali mogħti llum, it-Tnejn, sbatax (17) ta' Marzu 2025.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur