PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Mandat t'Inibizzjoni Nru **211/2025/1 (AD)**

SAVIOUR SIVE SAMMY CREMONA (KI 0814250M)
ANTHONY CREMONA (KI 0213752M)
ROSE GAUCI (KI 0586553M)
LILIAN MICALLEF (KI 0800854M)
MONICA MICALLEF (KI 0376658M) U
JOSEPH CREMONA (KI 149566M)

VS

VASALVILLAS COMPANY LIMITED (C 2230)

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali wara talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni permezz ta' rikors tar-rikorrenti ppreżentat nhar is-sebgħa (7) ta' Frar 2025, u debitament notifikat lis-soċjeta' intimata nhar il-ħamsa u għoxrin (25) ta' Marzu 2025.

Preliminari

2. B'rikors preżentat fis-sebgħa (7) ta' Frar 2025, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex iżżomm lis-soċjeta' intimata milli **tbigħ u tittrasferixxi jew tikkonċedi bi kwalunkwe dritt reali u/jew personali taħt kwalunkwe titolu, jew b'kull mod ieħor tgħabbi bi kwalunkwe piż, il-proprjeta' konsistenti fir-razzett u raba' tal-kejl ta' cirka tlett elef, tliet mija u tnejn u sebgħin metru kwadru (3,372mk), bla numru u bla isem, fi Triq Għajn Dwieli, Paola/Cospicua, konfinanti mil-Lvant u mit-Tramuntana ma' beni tal-Gvern u mill-irjiħat l-oħra mat-triq imsemmija u ma' Sqaq Blandun;**

3. Il-Qorti, b'digriet mogħti nhar is-sebgħa (7) 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 tar-rikors u l-istess digriet lis-soċjeta' intimata u lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku;

4. B'risposta datata ħamsa u għoxrin (25) ta' Marzu 2025, is-soċjeta' intimata opponiet għat-talba għall-ħruġ tal-mandat odjern u dan għar-raġunijiet illi: (a) il-mertu tal-mandat odjern ġie eżawrit b'kawża intavolata minn Francis Cremona fl-1990, liema kawża waqgħet deżerta; (b) illi r-rikorrenti ma rnexxielhomx juru, lanqas fuq livell ta' *prima facie* li huma għandhom dritt, *qua* direttarji, fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża. Ir-rikorrenti qatt ma interpellaw lis-soċjeta' intimata għall-pagament ta' subċens u infatti, fiż-żewġ ċedoli illi permezz tagħhom il-posizzjoni legali tas-soċjeta' intimata ġiet regolarizzata b'fidi taċ-ċens oriġinali u s-subċens, iċ-ċedoli saru kontra kuraturi deputati biex jirrappreentaw l-interessi tad-direttarju, stante illi s-soċjeta intimata ma kinitx taf a favur min għadda d-dirett dominju; u (c) ir-rikorrenti ma jistgħux iġarrbu xi preġudizzju irriversabbli jekk il-mandat ma jinħariġx, stante illi s-soċjeta' intimata għandha titolu assolut u mingħajr limitazzjonijiet fuq il-proprjeta'.

Il-Qorti

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

6. Wara illi semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet waqt is-seduta tal-ewwel (1) t'April 2025;

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 jitħarsu 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 jitħarsu l-jeddijiet illi r-rikorrenti qed jippretendu illi għandhom;

    c. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi dak illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu illi s-soċjeta' intimata tiġi inibita milli tagħmel, 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 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 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.*

11. 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-*

[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

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.

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 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.

13. Stabbilit il-jedd *prima facie,* il-Qorti għandha ddur sabiex tindaga jekk l-att illi jkun qed isir mis-soċjeta' intimata 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:

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

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 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.

16. L-istess ġie wkoll ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Santumas Shareholdings Limited vs Aquarius Properties Limited***[6]*:*

---

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

*[...] 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 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]

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. <u>L-Ewwel Rekwiżit</u>: <u>Jedd *Prima Facie*</u>

[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

19. Fl-ewwel lok, din il-Qorti ma tistax tagħlaq għajnejha u tinjora l-fatt illi r-rikorrenti ma ġabu l-ebda prova illi effettivament huma l-werrieta ta' Francis Cremona u ta' martu. Filwaqt illi huwa minnu illi dawn huma proċeduri illi fihom il-Qorti tiddeċiedi fuq provi illi jeħtieġ jikkonvinċuha biss sa livell *prima facie* illi t-talba għandha tintlaqa', din hija prova illi l-Qorti kienet tistenna illi titressaq, b'mod partikolari tenut kont illi s-soċjeta' intimata qed issostni illi hija ma tafx min huma d-direttarji tal-proprjeta' mertu tar-rikors odjern;

20. Inoltre, u mingħajr preġudizzju għall-premess, anke li kieku għall-grazzja tal-argument kellu jingħad illi s-soċjeta' intimata mhix qed tikkontesta l-fatt illi r-rikorrenti huma effettivament il-werrieta ta' Francis Caruana u martu kif qed isostnu illi huma, din il-Qorti rat illi:

(a) Il-kuntratt oriġinali illi permezz tiegħu Cremona ta u kkonċeda b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa l-proprjeta' a favur Edward Vassallo[8], jispeċifika illi, *"4. F'każ ta' morosita fil-ħlas tas-subċens għal tlett snin konsekutivi jew f'ammont ekwivalenti għal tlett snin subċens, il-konċedenti jkollu dritt jitlob ix-xoljiment tal-presenti enfitewsi bid-devoluzzjoni gratwita tar-razzett u art bil-benefikati ta' fuqha pero qabel jitlob dan ix-xoljiment il-konċedenti* ***jkun obbligat*** *jinterpella b'ittra uffiċjali lill-enfitewta u l-aventi kawża tiegħu biex iħallas is-subċens arretrat u jagħtih xahrejn żmien għal purgazjoni tal-mora."*[9] Ma tressqet l-ebda prova da parti tar-rikorrenti illi tali interpellazzjoni saret tul is-snin, b'dana għalhekk illi lanqas tressqet prova illi tista' tikkonvinċi lil din il-Qorti mill-inqas sa livell *prima facie* illi r-rikorrenti kellhom id-dritt illi jxolju s-subenfitewsi skont it-termini tal-kuntratt; u

(b) Minkejja illi huwa minnu illi l-istess kuntratt jistipola illi, *"l-enfitewta jkollu dritt jirredimi l-imsemmi sub-ċens ta' £130-8-0 fuq imsemmi bir-rata tas-sitta fil-mija fi kwalunkwe żmien"*[10], ir-rikorrenti jsostnu illi l-fidi ma setax

[8] **Dok C** anness mar-risposta tas-soċjeta' intimata, a fol 36 *et seq* tal-proċess
[9] Klawsola 4, a fol 40 tal-proċess (emfasi ta' din il-Qorti)
[10] Tieni paragrafu a fol 41 tal-proċess

isir permezz ta' ċedola, u jagħmlu referenza fit-trattazzjoni tagħhom għall-Artikolu 1501 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi jgħid, *"(1) Meta tingħata enfitewsi perpetwa, iċ-ċenswalist, ukoll jekk iċ-ċens ikun jista' jiġi rivedut kull tant żmien stabbilit, ikollu l-għażla li jifdi ċ-ċens kif provdut fis-subartikoli li ġejjin ta' dan l-artikolu, kemm-il darba il-kuntratt innifsu, li jkun kuntratt magħmul qabel il-15 ta' Awwissu, 1981, ma jipprovdix b'mod differenti kif tista' ssir il-fidwa."* Is-subartikolu (6) tal-istess artikolu mbagħad jgħid, *"Il-fidwa taċ-ċens tista' ssir bi ftehim bejn il-padrun dirett u ċ-ċenswalist magħmul f'att pubbliku jew permezz taċ-ċedola msemmija fis-subartikolu (7)."* Huwa minnu illi l-kuntratt jgħid illi l-fidi kellu jsir bir-rata tas-sitta fil-mija (6%) u mhux ta' ħamsa fil-mija (5%) kif stabbilit mil-liġi, u huwa minnu illi l-kuntratt ġie pubblikat fl-1971 (cioe qabel Awissu 1981); iżda l-kuntratt ma jispeċifika xejn oltre dwar il-mod kif kellha ssir il-fidwa, cioe hux b'att pubbliku jew b'ċedola ta' fidi. L-Artikolu 1499 tal-Kap 16 jgħid illi:

> *1499. (1) Ir-regoli li jinsabu fl-artikoli ta' qabel u fl-artikoli 1501, 1502, 1512, 1513 u 1519, għandhom jiġu mħarsa fil-każijiet kollha u kull ftehim kontra għalihom ikun mingħajr effett.*
>
> *(2) Ħlief kif provdut fis-subartikolu (1), il-partijiet jistgħu jagħmlu bħala kondizzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi kull patt li jidhrilhom li jaqbel, basta li ma jkun hemm xejn fih li hu kuntrarju għal-liġi.*
>
> *(3) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (1), jekk ma jkunx hemm ftehim xort'oħra, għandhom jiġu mħarsa r-regoli li jinsabu fl-artikoli li ġejjin.*

Din il-Qorti, wara illi rat iċ-ċedoli ta' fidi ta' ċens u subċens annessi mar-risposta bħala **Dok A u Dok B**, u wara illi ħadet in konsiderazzjoni dak illi huwa stabbilit mil-liġi u l-klawsoli fil-kuntratt orġinali ta' subċens, lanqas issib illi ġie, fuq bażi *prima facie* pruvat, illi ċ-ċedoli ta' fidi ta'

ċens u subċens, illi permezz tagħhom ġew depożitati wkoll il-lawdemju u xi arretrati tas-subċens, huma nulli kif sostnut mir-rikorrenti;

21. Għaldaqstant, fin-nuqqas ta' prova fil-grad rikjest mil-liġi fi proċeduri bħal dawn odjerni da parti tar-rikorrenti tal-jedd minnhom pretiż, u cioe ta' jedd qua direttarji fuq il-ħlas tal-arretrati tas-subċens, ta' jedd illi jitolbu r-rexxissjoni tal-konċessjoni subenfitewtika, u tal-jedd għal-lawdemju fuq it-trasferiment tal-proprjeta' minn fuq Edward Vassallo għal fuq is-soċjeta' intimata, din il-Qorti **ma tqisx illi ġie sodisfaċentement pruvat illi jissussisti l-ewwel element sabiex tintlaqa' t-talba għall-ħruġ tal-mandat odjern**.

B. It-Tieni u t-Tielet Rekwiżiti

22. Gialadarba ma ġiex sodisfatt l-ewwel element rikjest sabiex tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti, u kkunsidrat il-fatt illi, hekk kif ġie wkoll osservat aktar 'il fuq f'dan id-digriet, l-elementi rikjesti għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjni b'mod definittiv għandhom jitqiesu b'mod kumulattiv u mhux alternattivament għal xulxin, il-Qorti għandha obbligu illi tiċħad it-talba kif dedotta, u sejra tastjeni milli tagħmel indaġini dwar jekk jissussistux ir-rekwiżiti l-oħra għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni kif mitlub.

Decide

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

i. **Tirrevoka *contrario imperio*** d-digriet tas-sebgħa (7) ta' Frar 2025; u

ii. **Tiċħad** it-talba rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tar-rikorrenti.

Digriet kamerali mogħti llum, il-Ġimgħa, ħdax (11) t'April 2025.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur