MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum 27 ta' Diċembru, 2016

Fl-Atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1740/16/1LM:

MARICA CASSAR I.D. 551181 (M)

vs.

UNIVERSAL PUBLICITY SERVICES LIMITED (C 6191)

u

DEL SOL PROPERTIES LIMITED (C32979)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat fl-24 ta' Novembru, 2016 minn **Marica Cassar** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti") fejn jintqal dan li ġej:

> *Illi l-esponenti sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha, tixtieq iżżomm lis-soċjetajiet intimati milli jbiegħu, jassenjaw jew jittrasferixxu jew b'xi mod ieħor jikkonċedu drittijiet fuq beni immobiljarji li huma jippossjedu senjatament fuq is-segwenti proprjetajiet:*

1. *Penthouse mingħajr numru li tinsab fi blokka mingħajr numru uffiċjali, bl-isem ta' Centre Point fi Triq Massimiljanu Kolbe, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar ġià żewġ plots numri 15 u 16 fl-art magħrufa bħala 'Ta' Cassia', fi Triq Massimiljanu Kolbe, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar;*

2. *Flat internament immarkat bin-numru 2 li jinsab fi blokka mingħajr numru uffiċjali bl-isem ta' Valley View Court, Triq il-Qasam, Swieqi, ġià dar bin-numru 154, bl-isem ta' Emanuel House, Triq il-Qasam, Swieqi.*

Il-pretensjoni tal-esponenti fl-ammont ta' tnejn u erbgħin elf euro (€42,000) apparti l-imgħaxijiet u l-ispejjeż tinsab dedotta permezz ta' Rikors Ġuramentat li jġib in-numru 507/16 pendenti quddiem l-Imħallef Onor. M. Hayman u li jinsab differit għat-3 ta' Frar, 2017, għall-provi attriċi.

Illi l-esponenti se tiġi ippreġudikata jekk is-soċjetajiet intimati ma jiġux inibiti kif ingħad.

Għaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iżommu milli jkompli jagħmel il-ħwejjeġ hawn fuq imsemmija.

Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Novembru, 2016 li bih laqgħet it-talba provviżorjament, ordnat in-notifika lis-soċjetajiet intimati li kellhom sat-30 ta' Novembru, 2016 għar-risposta u appuntat ir-Rikors għas-smigħ għall-1 ta' Diċembru, 2016.

Rat ir-Risposta ppreżentata fit-30 ta' Novembru, 2016 mis-soċjetajiet intimati **Universal Publicity Services Limited** u **Del Sol Properties Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetajiet intimati") fejn *inter alia* ġie eċċepit is-segwenti:

Illi f'dan il-każ mhuwiex qed jiġi ikkontestat it-tieni element meħtieġ (id-dritt pretiż fuq bażi prima facie) sabiex jintlaqa' dan il-mandat u dan tenut kont tal-fatt illi l-mertu tal-vertenza bejn il-partijiet huwa s-suġġett ta' kawża li qed tinstema' quddiem din il-Qorti kif diversament ippreseduta u li f'dan l-istadju jkun ottuż illi s-soċjetajiet intimati jattakkaw dan il-mandat sempliċement fuq l-eżistenza o meno tad-dritt pretiż fuq bażi prima facie.

Illi madankollu, is-soċjetajiet konvenuti jikkontendu illi l-ewwel element imsemmi f'din ir-risposta u ċioè dak magħruf bħala l-preġudizzju irrimedjabbli ma jistax jirriżulta.

Illi l-valur tal-pretensjoni rikorrenti ċertament ma jeċċedix is-somma ta' ħamsin elef euro dan fl-agħar ipoteżi.

Illi s-soċjetajiet intimati, mhux biss huma proprjetarji taż-żewġ proprjetajiet immobbli indikati fil-mandat de quo, iżda saħansitra huma proprjetarji ta' aktar proprjetajiet u azzjonijiet li jtellgħu il-valur komplessiv tal-imsemmija proprjetà, mhux fil-mijiet tal-eluf iżda fil-miljuni.

Illi inoltre, iż-żewġ proprjetajiet indikati fil-mandat, u li bħalissa ma jistgħux jiġu trasferiti għandhom valur ta' bejn nofs miljun euro (€500,000) u tmin mitt elf euro (€800,000) (ara r-rapporti tal-periti annessi u mmarkati bħala Dok UPS2).

Illi dan qiegħed jingħad sabiex wieħed iqiegħed f'kuntest dak li qed titlob li jiġi kkawtelat ir-rikorrenti u ċjoè s-somma ta' circa €50,000 u dak li qed isofru s-soċjetajiet intimati u ċjoè il-blokk ta' proprjetajiet li jeċċedu n-nofs miljun euro.

Illi inoltre, kuntrarjament għal dak li tallega r-rikorrenti fir-rikors ġuramentat, il-garage inkwistjoni u r-rampa li tagħti għalih huma fil-fatt muniti bil-permessi kollha tal-MEPA (CTB 00558/16) (ara d-dokument anness u mmarkat bħala Dok "UPS1").

Illi dan neċessarjament ifisser ukoll illi l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrenti jistgħu jiġu ppreżervati b'mezzi oħrajn li huma appożiti fil-liġi tagħna.

Illi l-verità wara dan il-każ hija l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma ben ikkawtelati u dan il-mandat sar biss bħala att ritaljatorju in vista tal-oppożizzjoni li ressqu s-soċjetajiet intimati fil-kawża li ppreżentat ir-rikorrenti.

Illi fl-aħħar nett jiġi rilevat ukoll illi l-proprjetajiet afflitti minn dan il-mandat huma diġà mikrija lil terzi u għaldaqstant it-talba rikorrenti illi s-soċjetajiet intimati qed jiġu inibiti li jikkonċedu drittijiet lil terzi fuq l-imsemmija proprjetà ma tistax tintlaqa' u dan peress li hawnhekk għandna fatt kompjut li ċertament ma jistax jiġi inibit ġialadarba diġà sar u dan skont diversi sentenzi tal-Qrati tagħna f'dan ir-rigward.

Għaldaqstant, in vista ta' dak kollu fuq premess, jiġi sottomess umilment illi t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-istess Mandat għandha tiġi definittivament respinta bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti, u f'dan ir-rigward, l-esponenti jirriżervaw kull azzjoni spettanti lilhom fil-konfront tar-rikorrenti għal kull dannu u telf li jistgħu jsofru bħala konsegwenza ta' kwalunkwe impediment naxxenti minn dan il-Mandat.

Semgħet ix-xhieda ta' **Michael Azzopardi**, rappreżentant tas-soċjetajiet intimati.

Rat l-atti kollha tar-Rikors, inkluż il-provi dokumentali mressqin mill-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Diċembru, 2016 fejn l-Avukat Ludvic Caruana għar-rikorrenti iddikjara illi t-talba għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni kien qiegħed jillimitaha għall-*penthouse* li tinsab indikata fil-paragrafu 1 tar-Rikors u li ma kienx qed jinsisti li l-effetti tal-Mandat għandhom jolqtu wkoll l-appartament li fir-Rikors ġie indikat fil-paragrafu 2.

Rat ukoll illi fl-imsemmi verbal tas-seduta tal-15 ta' Diċembru, 2016 l-Avukat Mark Vassallo għas-soċjetajiet intimati rrileva illi in kawtela tal-kreditu tar-rikorrenti s-soċjetajiet intimati offrew garaxx li jinsab fi Triq il-Qasam, is-Swieqi, liema garaxx huwa munit bil-permessi kollha tal-Awtorità tal-Ippjanar u għandu valur ta' circa €45,000.

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tal-15 ta' Diċembru, 2016, f'liema data l-Qorti ħalliet ir-Rikors għall-provvediment.

Kunsiderazzjonijiet legali

Illi skont l-Artikolu 873(1) tal-Kap.12, l-iskop ta' Mandat ta' Inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

Illi skont 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.

Illi jirriżultaw minn dan l-artikolu tliet presupposti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni:

(1) ikun sejjer isir xi att li jista' jkun ta' preġudizzju ta' xi jedd tar-rikorrenti: il-periklu jkun għad-dritt fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, l-hekk imsejjaħ *periculum in mora.*

(2) iż-żamma tal-imsemmi att tkun meħtieġa biex jiġi mħares dan il-jedd: 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 fil-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 ukoll miżmum li il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma jingħatax ġeneralment 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) ikun jidher *prima facie* li r-rikorrent għandu dak il-jedd: 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-ħrug 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) Il-Mandat ta’ Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta’ natura eċċezzjonali. 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 ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta’ Mandat bħal dak ma tintlaqax 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.

Ikkunsidrat:

Dawn il-prinċipji legali elaborati mill-ġurisprudenza tal-qrati tagħna applikati għall-proċedura odjerna:

Illi mhuwiex ikkontestat mis-soċjetajiet intimati illi r-rikorrenti għandha dritt fuq bażi *prima facie* x'tikkawtela permezz tat-talba li hija għamlet għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni. Dak li mill-banda l-oħra qiegħed jiġi kkontestat attivament mis-soċjetajiet intimati hija l-eżistenza tal-element tal-ħtieġa tal-Mandat ta' Inibizzjoni billi jsostnu illi jekk ma tiġix milqugħha t-talba għall-ħruġ tal-Mandat ir-rikorrenti mhijiex sejra sofri preġudizzju irrimedjabbli. Is-soċjetajiet intimati jibbażaw l-oppożizzjoni tagħhom għat-talba għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni primarjament fuq il-fatt illi l-valur taż-żewġ proprjetajiet li jiġu milquta jekk tiġi milqugħha t-talba għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni jlaħħaq il-€1.3 miljun. Barra minn hekk is-soċjetajiet intimati jsostnu li huma proprjetarji ta' assi estensivi li jlaħħqu l-miljuni ta' euro bħala valur u dan f'kuntest fejn il-pretensjoni tar-rikorrenti ma teċċedix is-somma ta' €50,000.

Illi fl-udjenza tal-15 ta' Diċembru, 2016 filwaqt li r-rikorrenti rrinunzjat għat-talba tagħha fir-rigward ta' waħda mill-proprjetajiet li fuqhom intalab il-ħruġ

tal-Mandat ta' Inibizzjoni, is-soċjetajiet intimati min-naħa tagħhom offrew, in kawtela tal-kreditu tar-rikorrenti, garaxx li jinsab fi Triq il-Qasam, is-Swieqi, liema garaxx huwa skont is-soċjetajiet intimati munit bil-permessi kollha tal-Awtorità tal-Ippjanar u li għandu valur ta' circa €45,000.

Illi għandu jiġi rilevat illi s-soċjetajiet intimati ma resqux provi permezz ta' riċerki uffiċjali għar-rigward ta' jekk l-assi offruta jew imsemmija minnhom bħala li jistgħu jikkawtelaw il-pretensjoni tar-rikorrenti humiex milquta minn privileġġi jew djun ipotekarji.

Illi fi kwalunkwe każ il-proċedura odjerna hija ta' natura sommarja u fuq livell *prima facie* u mhijiex maħsuba sabiex jiġu ttrattatti kwistjonijiet ta' din ix-xorta bħal jekk hemmx garanzija xierqa oħra sabiex tissodisfa l-pretensjoni ta' min ikun talab il-ħruġ tal-att kawtelatorju jew inkella jekk dik il-garanzija oħra tista' għas-sodisfazzjon tal-qorti tassigura biżżejjed il-pretensjoni. Kwistjonijiet bħal dawn għandhom jiġu ttrattati fl-ambitu *ai termini* tal-proċedura apposita regolata bl-Artikolu 836 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi:

Tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni limitatament għar-rigward tal-*penthouse* mingħajr numru li tinsab fi blokka mingħajr numru uffiċjali, bl-isem ta' Centre Point fi Triq Massimiljanu Kolbe, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar ġià żewġ plots numri 15 u 16 fl-art magħrufa bħala 'Ta' Cassia', fi Triq Massimiljanu Kolbe, Qawra, limiti ta' San Pawl il-Baħar

Tħassar *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-24 ta' Novembru, 2016, safejn kienet laqgħet provviżorjament it-talba tar-rikorrenti fl-intier tagħha.

Barra minn hekk *ai termini* tal-Artikolu 874(3) tal-Kapitolu 12, il-Qorti tordna lir-Registratur tal-Qrati tal-Ġustizzja sabiex fi żmien erbgħa u għoxrin (24) siegħa, jinnotifika lid-Direttur tar-Reġistru Pubbiku u lir-Reġistratur tal-Artijiet bl-atti ta' dan il-Mandat ta' Inibizzjoni.

Bl-ispejjeż ta' dan il-Mandat jitħallsu mis-soċjetajiet intimati.

Mogħti kameralment illum it-Tlieta, 27 ta' Diċembru, 2016.