MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum id-29 ta' Mejju, 2018

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 684/2018/1 LM

Carmelo Sammut (ID 229764M) f'ismu proprju u għan-nom ta' Charlie Properties Limited (C 31940)

vs.

Frances Pace (ID 195451M) u Rita Pace (ID 147651M) f'isimhom proprju u għan-nom ta' Dianco Company Limited (C 14889) u Charles Pace (ID 443573M), u Maria Isabelle Pace (ID 379869M) f'isimhom proprju u għan-nom ta' L.F. Holdings Limited (C32914)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tar-rikorrenti **Carmelo Sammut (ID 229764M)** f'ismu proprju u għan-nom ta' **Charlie Properties Limited (C 31940)** (minn issa "r-rikorrenti") li

ġie ppreżentat fis-27 ta' April, 2018, li jgħid:

Illi l-esponenti sabiex jikkawtela l-kreditu hawn taħt imsemmi kontra l-intimati, umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti li tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat sabiex jinżamm milli jbiegħ, ineħħi, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos sew b'titolu oneruż jew gratuwitu xi proprjetà, u b'mod partikolari:

1. *White Farm, Triq l-Imtaħleb, Rabat, proprjetà ta' Francis u Rita Pace;*
2. *166, Triq il-Vanilja, Mġarr;*
3. *Springfield Farmhouse, Farmhouse No. 2, Sqaq il-Palma, Żabbar;*
4. *Kull sehem li huma għandhom fuq l-appartamenti, maisonettes, penthouses u garages mibnija fuq:*

    a. *Art fi Triq Santa Domenica, Żabbar, akkwistata bis-saħħa ta' żewġ kuntratti tad-9 ta' Jannar, 2001 u tas-27 ta' Marzu, 1998 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar;*
    b. *L-art bil-garage mibnija fuqha bin-numru 82/84, Freesia, Valletta Road, Paola, akkwistata permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Diċembru, 2002 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri li kopja,*
    c. *Maisonette numru 55, fi Triq Azzopardi, Marsa akkwistata permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Jannar, 2004;*
    d. *Numru ta' garaxxijiet bl-arja tagħhom, mhux uffiċjalment immarkati 9A, 9B, 10, 11, 12, 13 u 14 fi Triq Ħal Qormi, Santa Venera, akkwistati permezz tal-kuntratt tal-10 ta' Novembru, 2004 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri;*
    e. *Id-dar bl-isem De Porres, Fleur de Lys Junction, Fleur de Lys, inkluż il-ġnien retropost għall-istess dar akkwistata permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Frar, 2005 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon;*
    f. *Porzjoni diviża ta' art f'Tan-Nigret, kontrada tas-Salvatur, limiti tar-Rabat, akkwistata permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Frar, 2008, fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood;*
    g. *Il-garage numru 35 inkluż l-arja u l-arja sovrapposta għall-garage numru 33 f'Qui Si Sana Place, Sliema, akkwistata permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Ġunju, 2002 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, il-garage numru 34, inkluż l-arja, fi Qui Si Sana Place, Sliema, akkwistata permezz tal-kuntratt tas-7 ta' Jannar, 2003, fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, l-arja tal-garage numru 32, Qui Si Sana Place, Sliema, akkwistata permezz tal-kuntratt tad-29 ta' Marzu, 2005 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, il-garage numru 33, Qui Si Sana Place, Sliema, akkwistata permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Awwissu, 2007 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri u*

l-garage numru 30, fi Qui Si Sana Place, Sliema, akkwistata permezz tal-kuntratt tas-26 t'Awwissu, 2004, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon

5. *Kull proprjetà immobbli oħra li għandhom l-intimati, kemm jekk huma proprjetarji ta' sehem indiviż jew tal-proprjetà sħiħa.*

Illi l-intimati huma debituri tal-esponenti pro et nomine fl-ammonti ta'

(i) *In kwantu għas-somma ta' €84,178 dovuti mill-intimati Francis Pace, Rita Pace u Dianco Limited, ad esklużjoni tal-intimati l-oħra, rappreżentanti bilanċ dovut minnhom għall-ispejjeż magħmula mill-esponenti skont kif qed jiġi mitlub fir-rikors ġuramentat (Talbiet 1 u 2);*

(ii) *In kwantu għas-somma ta' €216,316 dovuti mill-intimati Charles Pace, Maria Isabella Pace u LF Holdings Limited, ad esklużjoni tal-intimati l-oħra, rappreżentanti bilanċ dovut minnhom għall-ispejjeż magħmula mill-esponenti skont kif qed jiġi mitlub fir-rikors ġuramentat (Talbiet 3 u 4);*

(iii) *In kwantu għas-somma ta' €300,000 dovuti mill-intimati kollha IN SOLIDUM BEJNIETHOM rappreżentanti kumpens ikkalkolat ai fini ta' dan il-mandat għal diversi serviġi reżi mill-esponenti fil-proprjetajiet żviluppati bejn il-partijiet u dan ukoll kif qed jiġi mitlub fir-rikors ġuramentat (Talbiet 5 u 6);*

Kopja tar-rikors ġuramentat ippreżentat kontestwalment ma' dan il-mandat qed jiġi hawn anness u mmarkat Dokument A;

Illi l-partijiet kienu akkwistaw il-proprjetajiet numerati bin-numru 4 fil-lista hawn fuq ċitata. Illi dawn il-proprjetajiet, kienu ġew sussegwentement żviluppati f'numru ta' garaxxijiet, maisonettes, appartamenti u penthouses, li minnhom, uħud kienu nkrew, filwaqt li uħud oħra kienu ġew ittrasferiti lil terzi.

Illi kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża fil-mertu, l-esponenti kien joħroġ il-maġġior parti tal-flus sabiex jiġi esegwit l-appalt għal dawn il-proprjetajiet, ossia biex dawn jinbnew u jiġu mgħammra fi stat finished;

Illi l-partijiet kienu, kull ċertu żmien, jagħmlu l-konteġġi u l-intimati kienu jagħmlu pagamenti akkont ta' dak li kien dovut lill-esponenti, b'mod illi l-ispejjeż kollha relatati mal-blokka jinqasmu skont is-sehem ta' kull parti;

Illi dan il-modus operandi baqa' jiġi operat mill-partijiet tul il-proċess kollu ta' kostruzzjoni u finishings tal-proprjetajiet kollha hawn fuq imsemmija;

Illi minkejja dan meta l-esponenti talab lill-intimati diversi drabi sabiex jersqu għall-ħlas tal-bilanċi lilu dovuti minħabba l-ispejjeż varji li huwa inkorra fuq il-proprjetajiet hawn fuq imsemmija, dawn baqgħu inadempjenti;

Illi l-intimati Francis Pace u Rita Pace, u Dianco Company Limited huma debituri tal-esponenti pro et nomine għall-ammont ta' €84,178 oltre l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv rappreżentanti l-bilanċ dovut minnhom għall-ispejjeż magħmula għalihom mill-esponenti.

Illi l-intimati Charles Pace u Maria Isabella Pace u LF Holdings Limited huma debituri tal-esponenti pro et nomine għall-ammont ta' €216,316 oltre l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv rappreżentanti l-bilanċ dovut minnhom għall-ispejjeż magħmula għalihom mill-esponenti.

Illi dan id-dejn huwa ċert, likwidu u dovut kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi apparti minn hekk l-esponenti kien umilment jieħu ħsieb ix-xogħol kollu konness mal-iżvilupp ta' dawn l-artijiet. Fost ix-xogħlijiet li kien jieħu ħsieb l-esponenti, huwa kien japplika għall-permessi, jinkariga periti u professjonisti oħra, jidderiġi ħaddiema fuq il-lant tax-xogħol, u saħansitra jaħdem huwa stess sabiex dawn il-blokok ta' appartamenti jinbnew u jiġu lestija minn kollox.

Illi apparti minn hekk, anki wara li l-kostruzzjoni kienet lesta, l-esponenti kien jidderiġi l-ħaddiema għall-finishings varji, jagħżel il-finishings hu u jinnegozja għall-aħjar prezzijiet, jiġri u jdur mal-periti sabiex iġib il-compliance certificates, iġib il-meters tad-dawl u l-ilma, u effettivament jagħmel kull ħaġa neċessarja sabiex dawn il-proprjetajiet varji kienu jitlestew minn kollox.

Illi effettivament l-esponenti, apparti li kien wieħed mis-sidien tal-proprjetajiet, kien jagħmilha ukoll ta' project manager waqt li jkunu għaddejjin ix-xogħlijiet, ta' designer, kif ukoll kien jieħu ħsieb kull ħaġa relatata mal-proġett, u dan a vantaġġ tal-intimati fil-kawża.

Illi ovvjament dan il-proċess kien wieħed twil u tedjanti fejn kien jinvolvi numru kbar ta' sigħat xogħol u ħidma da parti tal-esponenti, li effettivament kien jiġi jiswa lill-partijiet eluf kbar kieku sar minn terzi persuni tenut kont tar-rati tas-suq. Illi għalhekk l-esponenti għandu jirċievi kumpens għas-serviġi li huwa rrenda lill-intimati.

Illi l-esponenti kontestwalment ma' dan il-mandat fetaħ proċeduri quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili li kopja tagħhom qed tiġi hawn annessa u mmarkata Dok. A, fejn talab lill-Ewwel Onorabbli Qorti sabiex tikkundanna lill-intimati jħallsu l-bilanċ lilu dovut kif ukoll sabiex tillikwida l-kumpens għas-serviġi minnu reżi.

Illi għalhekk l-esponenti jeħtieġ illi jikkawtela kemm il-kreditu li huwa għandu kontra l-intimati, liema dejn huwa ċert, likwidu u dovut, kif ukoll jikkawtela l-pretensjoni għall-ħlas tas-serviġi li huwa rrenda lill-istess intimat li għandu jiġi kkawtelat mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili.

Illi mingħajr il-mandat l-esponenti ser isofri preġudizzju irrimedjabbli gialadarba huwa jkun qiegħed jissogra illi l-intimati jittrasferixxu l-proprjetajiet in kwistjoni fuq terzi u membri oħra tal-familja tagħhom, u b'hekk wara li l-kawża jkollha eżitu favorevoli, huwa ma jsibx assi li kontra tagħhom huwa jkun jista' jesegwixxi kull eventwali titolu eżekuttiv.

Għaldaqstant l-esponenti qiegħed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tornda l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat sabiex jinżamm milli jbiegħ, ineħħi, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos sew b'titolu oneruż jew gratuwitu il-proprjetajiet imsemmija f'dan il-mandat, kif ukoll sabiex tinibixxi lill-intimati milli jagħtu lil terzi drittijiet ta' kull tip kemm jekk reali kif ukoll jekk personali.

Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' April, 2018 fejn laqgħet ir-Rikors provviżorjament u rriservat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri, u dan ai termini tal-artikolu 875(2) tal-Kap. 12.

Rat ir-Risposta ta' **Frances Pace (ID 195451M), Rita Pace (ID 147651M), Dianco Company Limited (C14889), Charles Pace (ID 443573M), Maria Isabella Pace**

(ID 379869M) u ta' **LF Holdings Limited (C32914),** ippreżentata fl-4 ta' Mejju, 2018, li tgħid kif ġej:

1. *Illi in linea preliminari, in-nullità tar-rikors promutur stante li r-rikorrenti Carmelo Sammut huwa miżżewweġ lil Dorianne Sammut, liema żwieġ seħħ fil-15 ta' Awwissu, 1998 (Ċertifikat anness Dok A), huwa regolat bir-reġim tal-komunjoni tal-akkwisti. Illi l-iżvilupp tal-proprjetà seħħ għalhekk tul iż-żwieġ tar-rikorrenti mal-imsemmija Dorianne Sammut li kienet ukoll kopartecipi fl-iżviluppi varji li taw lok għal dan il-mandat. Hi ukoll kellha rwol attiv fil-proġett, ipprestat servizzi lill-intrapriża komuni bħal ma għamlu l-esponenti kollha. Illi għalhekk a tenur tal-artikolu 1322.2 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi:*

   Il-jedd li jitwettqu l-atti ta' amministrazzjoni straordinarja, u l-jedd li wieħed iħarrek jew jiġi mħarrek dwar dawk l-atti jew li ssir xi tranżazzjoni dwar xi atti jkunu li jkunu, imissu liż-żewġ miżżewġin flimkien.

   L-imsemmija Dorianne Sammut riedet bilfors flimkien ma' żewġha r-rikorrenti tkun parti fil-proċedura odjerna. Illi aktar minn hekk artikolu 1318 tal-istess kap jipprovdi li d-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi li jirreferu għall-komunjoni tal-akkwisti mhumiex derogabbli.

2. *Illi ukoll in linea preliminari s-soċjetà rikorrenti Charlie Properties Limited li ġiet inkorporata speċifikament sabiex tiżviluppa l-proprjetà fejn il-mara tar-rikorrenti Carmelo Sammut, Dorianne Sammut kienet koparteċipi f'kull stadju ta' kull akkwist, żvilupp u bejgħ ġiet inkorporata f'Awwissu 2003 (Dok. B) u għalhekk tul iż-żwieġ tar-rikorrenti mal-imsemmija Dorianne Sammut. Illi għalhekk a tenur ta' artikolu 1322.3f tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti Carmelo Sammut kellu bżonn il-kunsens ta' martu Dorianne Sammut sabiex jinkorpora l-imsemmija soċjetà, liema kunsens la ntalab u lanqas ingħata.*

3. *Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrenti irid jiċċara jekk bil-proċedura odjerna huwiex jittanta jikkawtela fl-intier krediti dovuti lill-komunjoni tal-akkwisti bejnu u bejn martu Dorianne Sammut jew huwiex qed jittanta jikkawtela unikament krediti dovuti lilu qua sehmu mill-komunjoni tal-akkwisti ma' martu.*

4. *Illi dawn il-fatturi u oħrajn imsemmija aktar 'l isfel, qabel ma jiġu ċċarati, jipprekludu lill-esponenti jiddefendu rwieħhom kif jixraq għal dan il-mandat.*

Il-Mertu

5. *Illi l-intimati umilment jirrilevaw primarjament illi 'l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat'[1].*

6. *Illi huwa ormai paċifiku fil-ġurisprudenza 'illi bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi li l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (prima facie) dawk il-jeddijiet. Minn kliem il-liġi nnifisha, iż-żewġ elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultawx, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' mandat bħal dak'[2].*

7. *Illi ġie ukoll ritenut illi 'l-ħarsien li l-liġi timmira għalih fi-ttalba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli'[3].*

Il-Jedd imħares bil-mandat

8. *Illi r-rikorrenti fir-rikors promutur jikkampaw it-talba tagħhom fuq tliet (3) krediti prinċipali mingħajr ma hu speċifikat liema mill-krediti huwa tar-rikorrenti Carmelo Sammut personali u liema minnhom huwa dovut lis-soċjetà Charlie Properties Limited. Dana tenut kont tal-fatt li ma huwiex possibbli għal soċjetà, persuna legali tippresta 'serviġi' konsistenti kif allegat fir-rikors promutur stess 'f'applikazzjoni ta' permessi, ġiri wara u direzzjoni ta' ħaddiema u ħidma manwali fil-blokok.' Illi t-tliet krediti pretiżi huma:*

   (i) €84,178.00 allegatament dovuti esklussivament mill-esponenti Francis Pace, Rita Pace u Dianco Company Limited rappreżentanti skont ir-rikorrenti ħlas lura ta' spejjeż inkorsi mir-rikorrenti;

---

[1] Art. 873.1 tal-Kap. 12.
[2] Prim Awla tal-Qorti Ċivili Charles Mugliette vs Saviour Bonnici 25/01/05 per Onor. JR Micallef.
[3] Prim Awla tal-Qorti Ċivili Charles Mugliette vs Saviour Bonnici 25/01/05 per Onor JR Micallef.

(ii) €216,316.00 allegatament dovuti esklussivament mill-esponenti Charles Pace, Maria Isabella Pace u LF Holdings Limited rappreżentanti skont ir-rikorrenti ħlas lura ta' spejjeż inkorsi mir-rikorrenti;

(iii) €300,000 allegatament dovuti mill-esponenti kollha bħala ħlas ta' kumpens għal serviġi reżi mir-rikorrenti.

9. *Illi jingħad umilment li huwa ben risaput l-indaġini li trid tagħmel din l-Onorabbli Qorti f'dan l-istadju huwa jekk jeżistix il-jedd prima facie pretiż mir-rikorrenti. Imma sabiex il-Qorti tkun tista' tagħmel dan l-eżami jeħtieġ minimament li r-rikorrenti jippreżenta xi forma ta' prospett li jindika brevement kif wasal għall-ammonti ta' €84,178 u €216,316. Dan ukoll fl-ewwel lok sabiex l-esponenti jkunu f'pożizzjoni jiddefendu rwieħhom kif jixraq u di più sabiex ikun jista' jiġi verifikat ta' xiex u għal xiex dawn il-flejjes qed jintalbu u jekk dawn il-materji tħallsux jew le. Dana aktar u aktar fid-dawl tal-fatt, li ħadd mill-esponenti qatt ma rċieva xi forma ta' talba għall-ħlas, jew kont da parti tar-rikorrenti qabel il-preżentata ta' din il-proċedura.*

10. *Illi ukoll kwantu għall-ammont pretiż ta' €300,000 l-esponenti jistennew li merament ir-rikorrenti jippreżentalhom prospett minimu ta' kif arbitrarjament huwa kkalkula dana l-kumpens għal kemm numru ta' sigħat u r-rata ta' ħlas għal kull siegħa. Dana ukoll huwa meħtieġ sabiex din l-Onorabbli Qorti tkun tista' tara jekk il-pretensjoni tar-rikorrenti hijiex prima facie ġustifikata jew hijiex eċċessiva fiċ-ċirkostanzi.*

11. *Illi jingħad umilment illi a bażi taċ-ċifri sparati mill-ajru u konfermati bil-ġurament din l-Onorabbli Qorti ma tistax legalment u raġjonevolment tikkonkludi li prima facie r-rikorrenti għandu l-jedd pretiż fil-mandat. Dana mingħajr l-iċken spjega plawsibbli ta' kif ġew ikkalkolati l-ammonti għajr dikjarazzjoni li l-ammonti ġew ikkalkolati arbitrarjament mir-rikorrenti mingħajr l-iċken prova ta' kif saru dawn il-kalkoli u mingħajr ebda rċevuta li jissostanzja l-allegat infiq.*

Il-Jedd li jintilef darba għal dejjem

12. *Illi huwa ben risaput illi sabiex it-talba tar-rikorrenti tiġi akkolta irid jirriżulta li mingħajr il-ħruġ tal-mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrenti jintilef darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli.*

13. *Illi bil-proċedura odjerna r-rikorrenti sabiex jitħarsu l-jeddijiet li allegatament għandhom apparti numru ta' proprjetajiet immobbli msemmija speċifikament fil-mandat qed jitolbu wkoll li dan il-mandat fl-eventwalità li jintlaqa' definittivament jolqot il-proprjetà kollha tal-esponenti. L-esponenti qegħdin jindikaw il-proprjetà kollha immobiljari li jippossjedu u jindikaw valur approssimattiv tal-istess proprjetà għall-finijiet ta' dan il-mandat. Jiddikjaraw ulterjorment illi djun komplessivi mal-banek jammontaw għal circa €140,000. Il-proprjetajiet li tagħhom l-esponenti huma t-titolari huma s-segwenti:*

(i) Site at Msida within scheme near University €750,000
(ii) Unconverted Żabbar farmhouse Triq l-Għarar, Żabbar €350,000
(iii) Senglea converted house of character €180,000
(iv) Senglea converted townhouse €550,000
(v) Flt2 Blk C Triq Mountbatten, Blata l-Bajda €220,000
(vi) Office at Birkirkara Hill, Saint Julians €90,000
(vii) Plot of Land in Triq Ross, Marsa €450,000
(viii) Converted farmhouse with 7 tumoli of land at Triq l-Imwiegel, Żurrieq €1,800,000
(ix) Unconverted farmhouse with 6 tumoli of land at Sqaq il-Provvidenza, Siġġiewi €750,000
(x) Site at Msida within scheme near University €750,000
(xi) One 2 car garage in Ta' Giorni, Saint Julians €85,000
(xii) 1 parking space on the same site at Ta' Giorni €25,000
(xiii) Proprjetà indikata 4.a tal-mandat €540,000
(xiv) Proprjetà indikata 4.b tal-mandat €350,000
(xv) Proprjetà indikata 4.c tal-mandat €260,000
(xvi) Proprjetà indikata 4.d tal-mandat €980,000
(xvii) Proprjetà indikata 4.e tal-mandat €666,000
(xviii) Proprjetà indikata 4.f tal-mandat €1,230,000
(xix) Proprjetà indikata 4.g tal-mandat €1,500,000[4]

Għalhekk il-valur totali tal-proprjetà immobbiljari li jippossjedu l-esponenti huwa ta' €11,526,000 u konsegwentement ma jistax jingħad li fl-eventwalità li dan il-mandat ma jiġix akkordat ir-rikorrenti ser jitilfu darba għal dejjem il-jedd li qed jippretendu li

[4] Stima Perit Godwin Abela.

għandhom, għaliex il-proprjetà kollha hawn fuq indikata sikurament ma tinbiegħx mil-lum għal għada.

14. *Illi dan ir-rikors għalhekk jirriżulta li ġie ntavolat unikament sabiex jivvessa lir-rikorrenti u sabiex jikkawżalhom danni kbar peress li ma jkunux jistgħu jbiegħu proprjetajiet. Dana aktar u aktar fid-dawl tal-fatt li hemm terzi involuti u ko-proprjetajiet fil-proġetti fejn ir-rikorrenti qed jallega li ppresta serviġi u li għalhekk l-istess terzi bbenefikaw minn dawn l-allegati serviġi wkoll, iżda r-rikorrenti għażel li ma jinkludihomx f'din il-proċedura, forsi minn għandhom ma hu qed jippretendi xejn! Dawn it-terzi huma Gizelle u Massimo miżżewġin Napoli u Francis u Tanya miżżewġin Buttigieg.*

15. *Illi in pessima ipotesi u fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tikkonferma d-digriet tagħha tas-27 ta' April, 2018 l-esponenti qegħdin mal-preżenti jannettu stima redatta mill-Perit Arkitett Godwin Abela konċernanti l-fondi indikati f'paragrafu 4.g tar-rikors odjern li juru li din il-proprjetà waħedha għandha valur ta' €1,500,000 u għalhekk hija biżżejjed u sostanzjali sabiex tikkawtela l-kreditu pretiż mir-rikorrenti u għalhekk, jekk ikun il-każ, l-effetti tal-mandat de quo għandhom jiġu limitati speċifikament għall-proprjetà msemmija f'dan l-artikolu ossia dik ta' Qui Si Sana Lane, Qui Si Sana, Sliema u dana ukoll sabiex l-esponenti ma jsofrux preġudizzju.*

Rat id-dokumenti esebiti u l-atti kollha tar-Rikors.

Semgħet ix-xhieda u t-trattazzjoni tal-partijiet f'żewġ udjenzi separati.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta' Mejju, 2018 fejn ir-Rikors tħalla għal provvediment kamerali li qed jingħata llum.

Rat l-artikoli rilevanti tal-Kap. 12 relattivi għal mandati ta' inibizzjoni, u partikolarment l-artikoli 831, u 873 sa 877 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Permezz tat-talba għall-ħruġ tal-mandat odjern, ir-rikorrent f'ismu proprju u f'isem is-soċjetà Charlie Properties Limited qiegħed jitlob li l-intimati jiġu inibiti milli jitħallew jittrasferixxu numru ta' proprjetajiet li huma għandhom, uħud minnhom fl-intier tagħhom, u oħrajn f'ishma indiviżi minnhom, sabiex jiġu kkawtelati numru ta' pretensjonijiet li r-rikorrenti għandhom fil-konfront tagħhom u li jlaħħqu s-somma totali ta' sitt mitt elf, erba' mija u erbgħa u disgħin Euro (€600,494), rappreżentanti bilanċi ta' flejjes dovuti lilhom mill-intimati fl-ammonti ta' erbgħa u tmenin elf, mija u tmienja u sebgħin Euro (€84,178) mingħand l-intimati Francis Pace, Rita Pace u Dianco Limited, kif ukoll l-ammont ta' mitejn u sittax-il elf, tliet mija u sittax-il Euro (€216,316) dovuti lilhom mingħand l-intimati Charles Pace u Maria Isabella Pace u LF Holdings Limited. Ir-rikorrenti jippretendi wkoll l-ammont ta' tliet mitt elf ewro (€300,000) rappreżentanti serviġi li hu ppresta lill-intimati tul is-snin permezz ta' xogħol imwettaq minnu fid-diversi proġetti ta' żvilupp ta' blokok ta' appartamenti u *maisonettes* li ħadmu fuqhom il-partijiet tul is-snin, fejn hu kien iqatta' sigħat twal jaħdem sabiex isib l-art, jiddiskuti l-proġett ma' periti, ħaddiema fuq il-lant tax-xogħol, jara li x-xogħol qiegħed isir skont il-permessi miksuba, isegwi fornituri tal-attrezzaturi meħtieġa fil-postijiet mibnija, jitkellem ma' sensara u jressaq partijiet interessati fix-xiri ta' dawn il-proprjetajiet, u dan sabiex jassigura li l-proġett jitkompla u kollox ikun sar kif suppost. Ir-rikorrent *pro et noe* jallega li l-flejjes sabiex jitlestew il-proġetti li ħadmu fuqhom il-partijiet tul is-snin kienu jinħarġu minnu, u li minkejja li hu interpella lill-intimati

sabiex jersqu għall-ħlas tal-flejjes pretiżi minnu għall-proġetti mwettqa minnu, dawn baqgħu inadempjenti. Kien għalhekk li r-rikorrenti *pro et noe* ħass il-ħtieġa li jikkawtela l-jeddijiet tiegħu permezz ta' talba għall-ħruġ ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni, minħabba li jibża' li jekk l-intimati jilħqu jittrasferixxu l-proprjetajiet tagħhom jew l-ishma li huma għandhom fid-diversi proprjetajiet imsemmija, sakemm ikun hemm eżitu finali għar-rikors maħluf imressaq minnu fejn qiegħed jitlob mingħand l-intimati l-ħlas tal-flejjes dovuti lilu flimkien mal-imgħaxijiet legali fuq l-istess, kif ukoll li jiġu likwidati s-serviġi dovuti lilu għax-xogħlijiet anċillari mwettqa minnu tul is-snin, hu ma jkollux fuq xiex jesegwixxi l-krediti li qiegħed jippretendi li l-Qorti għandha tikkanonizza favur tiegħu bid-deċiżjoni tagħha.

Min-naħa tagħhom l-intimati qegħdin jeċċepixxu li t-talba għall-mandat ta' inibizzjoni kif postulata mir-rikorrenti hi nulla u dan minħabba li fiż-żmien li għalih qegħdin jintalbu dawn il-flejjes mingħand ir-rikorrenti, hu kien miżżewweġ lil Dorianne Sammut, u għalhekk mhux ċar jekk il-pretensjonijiet tar-rikorrenti humiex pretensjonijiet ta' Carmelo Sammut waħdu, jew inkella humiex pretensjonijiet tal-komunjoni tal-akkwisti li għadha viġenti bejnu u l-mara tiegħu Dorianne Sammut, li l-intimati jsostnu li kienet taħdem fin-negozju u tirsisti sabiex tara li l-proġetti jitwettqu, daqskemm kien jaħdem ir-rikorrent. L-intimati jallegaw li s-soċjetà Charlie Properties Limited kienet ġiet inkorporata speċifikament bl-iskop li tiġġestixxi proġetti ta' żvilupp ta' numru ta' proprjetajiet, u li din ġiet inkorporata fiż-żwieġ, bil-konsegwenza li din tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti bejn ir-rikorrenti u martu.

L-intimati jeċċepixxu wkoll li r-rikorrenti naqsu milli jippreżentaw xi tip ta' prospett in sostenn tal-krediti vantati minnhom. Isostnu li r-rikorrenti ma ssodisfawx l-element tal-prova *prima facie* meta naqsu milli jippreżentaw prova ċara li turi l-pretensjonijiet tagħhom minn fejn joriġinaw, u b'liema mod ir-rikorrent p*ro et noe* wasal għall-konklużjoni li huma dovuti lilu l-ammont ta' tliet mitt elf Euro (€300,000) bħala serviġi għas-sigħat kollha li ħadem fuq il-proprjetajiet inkwistjoni.

Finalment l-intimati jeċċepixxu wkoll li bejniethom għandhom dejn komplessiv mal-banek li jammonta għal mija u erbgħin elf Euro (€140,000), filwaqt li l-assi tagħhom konsistenti f'diversi proprjetajiet jammontaw għal aktar minn ħdax-il miljun Euro, u għaldaqstant m'hemmx riskju li r-rikorrenti ma jkollhomx fuq xiex jesegwixxu l-pretensjoni tagħhom f'każ li jiġi deċiż li dan il-mandat m'għandux jintlaqa', stante li l-volum ta' proprjetà kompriża fil-patrimonju tal-intimati hu wieħed kbir, u ma tistax tiġi ttrasferita f'qasir żmien. Barra minn hekk, l-intimati ppreżentaw stima li saret mill-perit Godwin Abela fejn jikkonstata li waħda biss mill-proprjetajiet elenkati mir-rikorrenti fit-talba tagħhom għall-ħruġ ta' dan il-mandat, waħedha għandha valur ta' miljun u nofs Euro (€1,500,000), u għalhekk dik il-proprjetà waħedha hija suffiċjenti biex tissodisfa l-pretensjonijiet tar-rikorrenti f'każ li fl-agħar ipotesi għall-intimati, din il-Qorti tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti. Huma eċċepew dan sabiex jevitaw li jinħoloq preġudizzju għalihom f'każ li jsibu ruħhom f'sitwazzjoni fejn numru kbir ta' proprjetajiet tagħhom ma jkunux jistgħu jiġu nnegozjati.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Ir-rikorrent Carmelo Sammut *pro et nomine* ppreżenta kopja tar-rikors maħluf numru 397/2018(JPG) li hu ressaq quddiem il-Qorti fejn jagħmel riferiment għall-istess proprjetajiet li qiegħed jittenta jolqot bl-effetti ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni, u fejn hu ppremetta li l-maġġior parti tal-flejjes meħtieġa sabiex jiġi esegwit l-appalt għal dawn il-proprjetajiet kienu jinħarġu minnu. Fir-rikors maħluf r-rikorrenti jippremettu li l-partijiet f'dawn il-proċeduri kienu jiġġestixxu negozju ta' żvilupp ta' diversi blokok ta' appartamenti, garaxxijiet u *maisonettes*, u kultant żmien il-partijiet kienu jagħmlu l-konteġġi meħtieġa sabiex jiġi stabbilit kemm flus huma dovuti abbażi tas-sehem ta' kull wieħed mill-partijiet fil-kawża. Ir-rikorrenti jallegaw li hemm flejjes dovuti lilhom mill-intimati ammontanti għal erbgħa u tmenin elf, mija u tmienja u sebgħin Euro (€84,178) mingħand Francis Pace u Rita Pace u mingħand is-soċjetà Dianco Company Limited, filwaqt li l-ammont ta' mitejn u sittax-il elf, tliet mija u sittax-il Euro (€216,316) huma allegatament dovuti lilhom mingħand l-intimati l-oħrajn Charles Pace u Maria Isabella Pace u LF Holdings Limited.

Fir-rikors maħluf imressaq minnu, ir-rikorrent Carmelo Sammut jallega li hu kien ilu snin jippresta serviġi lill-intimati, fosthom billi jsib l-art għall-iżvilupp, jagħmel laqgħat mal-periti u mal-ħaddiema li jkunu inkarigati bl-appalt ta' dawn il-proprjetajiet, jaħdem fuq il-lant tax-xogħol, jikkuntattja sensara u jagħmel xogħol anċillari, li involva sigħat twal ta' ħidma da parti tiegħu li għaliha ma ġiex ikkumpensat. Minkejja li fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni mressaq minnu, ir-rikorrent illikwida l-ammont dovut lilu għas-serviġi allegatament ipprestati

minnu tul is-snin fl-ammont ta' tliet mitt elf Euro (€300,000), fir-rikors maħluf imressaq minnu fil-mertu, hu jitlob lill-Qorti tillikwida s-serviġi dovuti lilu, u għaldaqstant jirriżulta li l-ammont li qiegħed jitlob li jikkawtela b'dan il-mandat ta' inibizzjoni, mhux ammont ċert, likwidu u dovut, iżda almenu f'parti sostanzjali minnu, hu ammont li għad irid jiġi ffissat mill-Qorti wara li tikkunsidra t-talbiet fil-mertu.

L-intimati min-naħa tagħhom ippreżentaw kopja tal-att taż-żwieġ bin-numru 1422/1998 ikkuntrattat bejn Carmelo Sammut u Dorianne née Pace sabiex jippruvaw li fil-mument li fih ġiet imwaqqfa s-soċjetà Charlie's Properties Limited (li ġiet irreġistrata fid-19 ta' Awwissu 1993), u fiż-żmien li fih saru l-ħlasijiet ta' flejjes li jallega li wettaq ir-rikorrent, hu kien miżżewweġ lil Dorianne Sammut née Pace, u bejn il-partijiet kienet viġenti l-komunjoni tal-akkwisti.

L-intimati ressqu wkoll relazzjoni tal-perit Godwin Abela b'valutazzjoni ta' waħda mill-proprjetajiet milquta bl-effetti ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni, dik bl-isem Flat 1, 'Seaspray', Qui-Si-Sana-Lane, Qui-Si-Sana, Sliema, il-flat 9, fl-istess indirizz, u l-arja sovrapposta l-*penthouse* 'Seaspray', Qui-Si-Sana Lane, Qui-Si-Sana, Sliema, li flimkien għandhom valur komplessiv ta' miljun u nofs Euro (€1,500,000), u dan sabiex jippruvaw lill-Qorti li f'każ li jiġi deċiż li dan il-mandat għandu jintlaqa', proprjetà immobbli waħda biss, dik ġewwa Qui-Si-Sana, tas-Sliema hi suffiċjenti biex jiġi kkawtelat il-kreditu li jippretendu li għandhom r-rikorrenti.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti qabelxejn trid tevalwa jekk l-eċċezzjoni mressqa mill-intimati rigward il-validità tal-mandat ta' inibizzjoni kif ippreżentat, għandhiex tintlaqa' jew le, u dan minħabba li jekk l-intimati għandhom raġun f'dak li qiegħed jiġi eċċepit minnhom, allura l-Qorti jkollha tieqaf milli tikkunsidra t-talbiet tar-rikorrenti, stante li dak kollu kontenut fir-rikors għall-ħruġ ta' dan il-mandat, ikun null u per konsegwenza mingħajr validità. Il-Qorti hi tal-fehma li att ta' amministrazzjoni bħal dak odjern, mhuwiex intrinsikament null minħabba li wieħed mill-konjugi ma jkunx ipparteċipa fih. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Helen Micallef *vs.* Francis Debono noe**[5]

> "Tali att huwa merament annullabbli ad istanza tal-konjugi non-parteċipanti iżda altrimenti validu għal kollox."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Vella *vs.* Peter Abela et**[6], ġie stabbilit illi:

> "Att ta' amministrazzjoni straordinarja magħmul minn wieħed mill-koppja, mhux null iżda annullabbli mill-parti l-oħra fiż-żwieġ, ħaġa li f'dan il-każ ma seħħitx."

F'dan il-każ, l-eċċezzjoni tqajmet mill-intimati u l-validità tal-azzjoni tar-rikorrenti bl-ebda mod mhi qiegħda tiġi attakkata minn mart ir-rikorrent Dorianne Sammut née Pace, u dan ifisser li l-azzjoni tar-rikorrent hija valida. Hekk stabbilit li r-rikors odjern kif ippreżentat mhuwiex null, il-Qorti ser

[5] P.A., 21.06.2002.
[6] Q.A., 06.02.2015

tgħaddi biex tikkunsidra jekk jissussistux l-elementi kollha rikjesti mill-liġi sabiex jirnexxu t-talbiet tar-rikorrenti. Sabiex dan il-mandat jirnexxi jeħtieġ li jkun ibbażat fuq jedd pretiż, li r-rikorrenti *prima facie* jidhru li għandhom dak il-jedd, u li l-istess rikorrenti jkunu ser isofru preġudizzju irriparabbli jekk il-jedd *prima facie* tiegħu ma jiġix ikkawtelat bil-Mandat.

Skont l-artikolu 873(1) tal-Kap. 12 li jistabbilixxi r-rekwiżiti ġenerali għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, l-iskop ta' mandat ta' din ix-xorta huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-ħruġ tal-mandat.

Illi skont l-artikolu 873(2) tal-Kap. 12:

> "873. (2) 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 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 għal xi jedd tar-rikorrenti. Il-periklu jkun għad-dritt fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, 'l hekk imsejjaħ *periculum in mora;*[7]

---

[7] Ara f'dan is-sens **Sonia Grech *pro et noe vs. Stephanie* Manfré** – Q.A.,14.07.1988, Kollez.Vol. LXXII.ii.290 u **40, Main Street Catering Establishment Limited *vs.* L-Awtorità tal-Ippjanar**, P.A., 02.11.2010.

(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 tal-Kap. 12, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-grad ta' preġudizzju. Rikonoxxut il-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, il-grad ta' preġudizzju rikjest sabiex jiġi akkordat il-ħruġ tal-Mandat, huwa wieħed "li ma jkunx jista' jiġi rrimedjat". Irid jingħad ukoll illi 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.

Illi apparti 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***[8]:

> "Tqis illi huwa wkoll miżmum li l-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.";

Il-Qorti m'għandhiex toħroġ Mandat bħal dan jekk ma tkunx sodisfatta li l-imsemmi Mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent u ċjoè dannu irrimedjabbli li jinneċċesita rimedju adegwabbli. F'sentenzi oħrajn il-Qrati tagħna jkomplu jelaboraw fuq dak li jfisser dannu irrimedjabbli u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-proċeduri fl-ismijiet **Angelo Xuereb *et noe vs.* Marin Hili *et noe*** (Rikors Numru 3135/94) tispjega:

[8] P.A., 13.05.2014.

> "… il-frażi 'tkun ta' ħsara' (fl-Art. 873(1) tal-Kap. 12) għandha tingħata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jiġi inibit, jekk ma jiġix inibit, jista' jkun ta' preġudizzju fis-sens li mhux biss jikkawża ħsara però li jikkawża ħsara li m'hemmx alternattiva għalih almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata …".[9]

(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, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech *pro et noe vs.* Stephanie Manfré**[10] sostniet 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 huwiex suxxettibbli għal suċċess fl-azzjoni fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż jikkwalifikax bħala tali għall-finijiet oġġettivi tal-liġi.

[9] Dan l-insenjament jirrifletti duttrina illi kienet diġà ġiet stabbilita u enunċjata preċedentement mill-Qrati nostrani fosthom, *inter alia*, fil-proċeduri fl-ismijiet **Avukat Dottor Victor Borg Grech vs. Joseph Gasan et** (Rikors Nru. 3984/92), **Victor Mizzi vs. Joseph Gasan et** (Rikors Nru. 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina vs. Fithome Limited**, P.A., 28.01.2005.

[10] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

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 fil-mertu, il-Mandat jinħareġ favur dak li "jidher", fi kliem l-istess liġi, mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun, jiġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretensjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibiltà u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretensjoni jkollha probbabilità kbira li tintlaqa' fil-mertu. 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 pretensjoni 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. Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Mugliett *vs.* Saviour Bonnici**:

> "Illi … l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali. Il-ħarsien li l-liġi qegħda 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 ippruvat. Bħalma lanqas ifisser 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-għemil 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."[11];

(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 jibqax għodda li tħares il-jedd *prima facie* tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li żżomm lill-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."[12]

(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.[13]

---

[11] P.A., 25.01.2005.
[12] Ara sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr John Gauci *vs.* Direttur tal-Kuntratti**, P.A., 18.07.2008.
[13] **Marica Cassar *et vs.* Del Sol Properties Limited,** P.A., 27.12.16.

Ikkunsidrat:

Dak li din il-Qorti trid tistabbilixxi f'din il-proċedura huwa jekk fil-livell *prima facie* hemmx il-prova li r-rikorrent għandu l-jedd li qiegħed jittenta jikkawtela, għaliex il-mertu kollu għandu jiġi ttrattat u deċiż fil-kawża li qiegħda ssir bejn il-partijiet. Minkejja li kif eċċepew l-intimati, ir-rikorrenti naqsu milli jippreżentaw prospett jew prova dettaljata dwar il-krediti li jippretendu li huma dovuti lilhom, madanakollu il-fatt li l-ammonti pretiżi mir-rikorrenti konsistenti fl-ammonti li r-rikorrenti jippretendu li għandhom jieħdu mingħand l-intimati, ġew maħlufa minn Carmelo Sammut innifsu, f'rikors ġuramentat li ġie anness mar-rikors li permezz tiegħu qiegħed jintalab l-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni, u li ġie ppreżentat fir-Reġistru tal-Qorti, kontestwalment mat-talba għall-ħruġ ta' dan il-mandat, għandu jitqies li hu prova biżżejjed li r-rikorrenti mad-daqqa t'għajn, għandhom il-jedd li qegħdin jippruvaw jikkawtelaw.

Illi kif intqal fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Karmena Callus et *vs.* Dione Cassar et**[14]:

> "mkien ma huwa mitlub fil-liġi li l-kreditur eżekutant ta' Mandat kawtelatorju irid tabilfors iressaq ukoll xi dokumenti li juru jew isaħħu t-talba. Dak li titlob il-liġi huwa li r-rikorrenti, bil-ġurament tiegħu, jsemmi x'inhu l-oriġini tad-dejn u, ladarba l-pretensjoni hija dwar dejn jew talba li tkun sodisfatta bi ħlas ta' ammont ta' flus, 'l-ammont li għalih tammonta t-talba."

Dan però ma jfissirx li l-Qorti li qiegħda tisma' l-kawża fil-mertu ta' bilfors ser taqbel mal-ammonti pretiżi mir-rikorrenti, speċjalment f'dak li jirrigwarda l-ħlas għas-serviġi li qiegħed jippretendi r-rikorrent Carmelo Sammut *pro et*

[14] P.A., 21.04.2014.

noe, stante li l-likwidazzjoni tal-ammonti dovuti f'dak ir-rigward tkun tista' tiġi stabbilita wara eżerċizzju rigoruż ta' provi u xhieda li għad iridu jinstemgħu mill-Qorti li qed tisma' l-kawża fil-mertu. Madanakollu, għall-finijiet tal-ħruġ ta' dan il-mandat, din il-Qorti tinsab sodisfatta li r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw li mad-daqqa t'għajn għandhom il-jedd li qegħdin jippruvaw jikkawtelaw.

Il-Qorti kkunsidrat li sabiex jitħarsu dawn il-jeddijiet li jippretendu li għandhom ir-rikorrenti, ma tistax tippermetti sitwazzjoni fejn l-intimati jitħallew jittrasferixxu, ibiegħu jew b'xi mod jiddisponu mill-assi tagħhom konsistenti fid-diversi proprjetajiet indikati mir-rikorrenti, u dan sabiex jiġi evitat li tinħoloq sitwazzjoni fejn wara li tiġi deċiża l-kawża fil-mertu, ir-rikorrenti jispiċċaw f'sitwazzjoni fejn ma jistgħux jeżegwixxu l-jeddijiet rikonoxxuti mill-Qorti, jekk hija ssib li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jintlaqgħu fil-mertu, stante li l-assi kollha tal-intimati jistgħu jiġu sparpaljati jew ittrasferiti fuq terzi. Il-Qorti hi sodisfatta li l-mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet li mad-daqqa t'għajn jidher li għandhom ir-rikorrenti, u li huwa biss b'deċiżjoni li tipprekludi t-trasferiment tal-proprjetajiet indikati almenu sakemm ikun hemm deċiżjoni finali mill-Qorti li trid tisma' l-kawża fil-mertu, li jista' jiġi evitat dannu irrimedjabbli għar-rikorrenti.

Illi kwantu għall-valur tal-proprjetajiet immobbiljari tad-debituri eżekutati kolpiti bil-Mandat, fl-ambitu tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12) jeżistu rimedji appożiti li jistgħu jirrikorru għalihom id-debituri eżekutati fejn irid jiġi ppruvat illi l-valur tal-proprjetajiet immobiljari tagħhom

li qed jikkawtelaw il-jeddijiet pretiżi mill-kredituri eżekutanti, huwa eċċessiv a paragun tal-jeddijiet pretiżi minnhom. F'dak il-każ il-Qorti tista' tillibera parti minn dawk il-proprjetajiet immobiljari mill-effetti tal-Mandat ai termini tal-artikolu 836(1)(d) tal-Kap. 12. Barra minn hekk f'każ illi jiġi ppruvat illi l-kredituri eżekutanti kienu malizzjużi jew frivoli jew vessatorji fil-konfront tad-debituri eżekutati meta kkawtelaw il-jeddijiet pretiżi minnhom b'mod eċċessiv u sproporzjonat, il-Qorti tista' timponi fuqhom penali li titħallas direttament lill-intimati u dawn jistgħu jiġu kkundannati ukoll iħallsu d-danni rekati lid-debituri eżekutati. Imma dan l-eżerċizzju li jista' jinvolvi valutazzjonijiet tekniċi ta' periti arkitetti, eżami ta' riċerki eċċ, irid isir fl-ambitu ta' proċeduri appożiti ai termini tal-artikolu 836(8) u (9) tal-Kap. 12 u mhux fil-kors tal-proċeduri fejn jintalab il-ħruġ tal-Mandat fejn irid jiġi stabbilit biss jekk jeżistux ir-rekwiżiti stipulati mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat.

<u>Decide</u>

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda tilqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex l-intimati jiġu inibiti milli jbiegħu, jittrasferixxu, jew jiddisponu *inter vivos* b'titolu oneruż jew gratuwitu l-proprjetà konsistenti fil-White Farm, Triq l-Imtaħleb, ir-Rabat, il-fond bin-numru 166, Triq il-Vanilja, l-Imġarr, il-fond bl-isem 'Springfield Farmhouse', Farmhouse Numru 2, Sqaq il-Palma, Żabbar, l-ishma kollha li għandhom jew li jista' jkollhom fuq l-art fi Triq Santa Domenica, Ħaż-Żabbar, l-art b'garaxx mibni fuqha bin-numru 82/84, Freesia, Valletta Road, Paola, il-*maisonette* numru 55, Triq

Azzopardi, il-Marsa, il-garaxxijiet bl-arja tagħhom, mhux uffiċjalment immarkati 9A, 9B, 10, 11, 12, 13 u 14 fi Triq Ħal Qormi, Santa Venera, id-dar bl-isem 'De Porres', Fleur de Lys Junction, Fleur de Lys, inkluż il-ġnien retropost għaliha, il-porzjoni diviża ta' art f'Tan-Nigret, kontrada tas-Salvatur, limiti tar-Rabat, il-garaxx bin-numru 35, inkluż l-arja u l-arja sovrapposta għall-garaxx numru 33 fi Qui-Si-Sana Place, Sliema, il-garaxx numru 34, inkluż l-arja fuqu, fi Qui-Si-Sana Place, Sliema, l-arja tal-garaxx numru 32, Qui-Si-Sana Place, Sliema, il-garaxx inkluż l-arja, bin-numru 31, Qui-Si-Sana Place, Sliema, il-garaxx numru 33, fi Qui-Si-Sana Place, Sliema, u l-garaxx numru 30, Qui-Si-Sana Place, Sliema, u kull proprjetà oħra li għandhom l-intimati kemm jekk huma proprjetarji tas-sehem indiviż jew tal-proprjetà sħiħa.

Il-Qorti tordna lir-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili sabiex fi żmien erbgħa u għoxrin (24) siegħa jinnotifika l-atti ta' dan il-Mandat lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet.

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura jitħallsu mill-intimati.

Mogħti kameralment fid-29 ta' Mejju, 2018.