MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum il-21 ta' Ottubru, 2019

Mandat ta' Inibizzjoni Numru: 1330/2019/1 LM

Xavier Joseph Debattista, fil-kummerċ, iben il-mejjet Joseph Mary Debattista u Theresa Elizabeth Louise Mary Debattista née Taylor, imwieled Londra, nhar it-tmienja ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija sitta u tmenin (08.10.1986), detentur tal-Passaport tar-Renju Unit bin-numru 801393773, f'ismu personali u in rappreżentanza ta' ħuh Philip Saviour Debattista, fil-kummerċ, iben il-mejjet Joseph Mary Debattista u Patricia Debattista née Hancock, imwieled Londra nhar it-tlieta ta' Mejju tas-sena elf disa' mija tmienja u sebgħin (03.05.1978), detentur tal-Passaport tar-Renju Unit bin-numru 561041403 u residenti ġewwa Worthing ir-Renju Unit,
kif debitament awtorizzat permezz ta' prokura ġenerali.

vs.

Alan Xuereb, fil-kummerċ, iben Alfred Xuereb u Maureen Xuereb née Webb, imwieled il-Pietà, detentur tal-karta tal-identità Maltija bin-numru 38862(M) u residenti s-Swieqi, u June Xuereb, bint John Bateson u Cathleen nee Dunne, imwielda Leeds ġewwa l-Ingilterra, detentriċi tal-karta tal-identità Maltija bin-numru 0010849A u residenti s-Swieqi.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tar-rikorrenti **Xavier Joseph Debattista** (Passaport tar-Renju Unit Numru 801393773) f'ismu proprju u f'isem ħuh **Philip Saviour Debattista** (Passaport tar-Renju Unit Numru 561041403) (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"), li ġie ppreżentat fit-2 ta' Ottubru, 2019, li jgħid:

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtelaw il-kreditu hawn taħt imsemmi kontra l-intimati, umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti li tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati sabiex jinżammu milli jbiegħu, ineħħu, jittrasferixxu, jew jiddisponu inter vivos sew b'titolu oneruż jew gratuwitu xi proprjetà, u b'mod partikolari:

Il-korp ta' appartamenti li ġew kostruwiti mir-raba' sular 'il fuq, sovrapposti fuq l-appartamenti internament immarkati bin-numru ħamsa (5) u sitta (6) ġewwa l-blokka ta' appartamenti magħrufa bħala 'Philip Court' ġewwa Triq it-Turisti, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar, konfinanti mil-Lvant ma' Triq it-Turisti, mit-Tramuntana mal-beni ta' Rita Sant u min-Nofsinhar mas-suċċessuri fit-titolu ta' Lands Investments Limited;

Illi l-esponenti huma l-eredi universali tal-mejjet Giuseppi Maria Debattista li ġie nieqes nhar l-ewwel ta' April tas-sena elfejn u dsatax (01.04.2019) fl-età ta' ħamsa u sebgħin (75) sena;

Illi minn kif jista' jiġi kkonfermat mid-Dikjarazzjoni Causa Mortis tal-eredità tal-mejjet Giuseppi Maria Debattista li kopja tagħha tinsab tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dokument A', l-esponenti wirtu mingħand missierhom iċ-ċens perpetwu tal-appartament, internament numerat bin-numru sitta (6), sottopost għall-beni tal-intimati u sovrappost beni ta' terzi, ġewwa l-korp ta' appartamenti mingħajr numru u bl-isem 'Philip Court' ġewwa Triq it-Turisti, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar. Illi minn kif jidher minn 'Dokument A', l-esponenti wirtu wkoll mingħand missierhom iċ-ċens perpetwu ta' garaxx f'basement level mingħajr numru uffiċjali u sottopost taħt il-korp ta' appartamenti bl-isem 'Philip Court' ġewwa Triq it-Turisti, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar;

Illi permezz ta’ kuntratt pubbliku datat dsatax ta’ Settembru tas-sena elf disa’ mija sitta u disgħin (19.09.1996), missier l-esponenti ttrasferixxa l-arja sovrapposta l-korp ta’ appartamenti bl-isem ‘Philip Court’ ġewwa Triq it-Turisti, Buġibba, lill-intimati. Illi minn kif jidher mill-att ta’ trasferiment, hawn anness u mmarkat ‘Dokument B’, il-mejjet Giuseppi Maria Debattista ttrasferixxa din l-imsemmija arja lill-intimati għal skop ta’ bini ta’ ‘penthouse’;

Illi permezz ta’ Applikazzjoni ta’ Żvilupp Nru PA/04933/16, l-intimati applikaw sabiex ikunu jistgħu jibnu sitt appartamenti u żewġ penthouses fuq l-arja li huma akkwistaw mingħand il-mejjet Giuseppi Maria Debattista, liema applikazzjoni ġiet debitament approvata mill-awtoritajiet kompetenti;

*Illi waqt li l-intimati bdew iwettqu xogħol ta’ kostruzzjoni ta’ sitt (6) appartamenti u żewġ (2) penthouses, l-intimati jew min minnhom naqsu milli jieħdu l-prekawzjonijiet neċessarji sabiex jevitaw li jwettqu ħsara fil-proprjetà tal-esponenti. Illi fost l-oħrajn l-intimati jew min minnhom naqsu milli jieħdu l-prekawzjonijiet neċessarji sabiex iwaqqfu l-perkolazzjoni tal-ilma fl-appartamenti sottoposti għal dan l-iżvilupp. Illi konsegwenza ta’ dan in-nuqqas u diversi nuqqasijiet oħra ġew ikkawżati danni kbar fl-appartament tal-esponenti u dan minn kif jirriżulta mir-rapport tal-perit Jonathan Grech liema rapport sar wara aċċess f’Diċembru tas-sena elfejn u tmienja (sic!) (2018) u li kopja tiegħu tinsab tiġi hawn preżentata u mmarkata bħala ‘Dokument D’***.** *Illi dawn id-danni jvarjaw minn danni estetiċi, għal danni fil-mobbli u danni strutturali;*

Illi sussegwentement fi Frar tas-sena elfejn u dsatax (2019) waqgħet parti mill-kostruzzjoni tal-intimati bil-konsegwenza li ġew danneġġati diversi aperturi tal-appartament tal-esponenti u l-maġġoranza tas-servizzi li jservu lill-appartament, u dan minn kif jidher mir-rapport addizzjonali tal-Perit Jonathan Grech li kopja tiegħu tinsab tiġi hawn annessa u mmarkata bħala ‘Dokument E’. Illi kawża ta’ dawn il-ħsarat kbar missier l-esponenti ingħata ordni mill-Pulizija sabiex jivvaka u joħroġ mir-residenza tiegħu minħabba raġunijiet ta’ sigurtà u kellu jsib a spejjeż tiegħu akkomodazzjoni alternattiva sakemm isiru riparazzjonijiet;

Illi minkejja li l-intimati ġew interpellati diversi drabi, inkluż bi Protest Ġudizzjarju Nru 104/19, sabiex jagħmlu tajjeb għall-ħlas tad-danni li ġew ikkawżati fil-proprjetà tal-esponenti, l-intimati baqgħu inadempjenti; - (kopja tal-protest ġudizzjarju hawn annessa u mmarkata bħala ‘Dokument F’);

Illi kawża tal-inadempjenza tal-intimati illi jagħmlu tajjeb għad-danni li ġew ikkawżati fl-appartament bin-numru sitta (6) ġewwa 'Philip Court' fi Triq it-Turisti, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar, l-appartament għadu fi stat inabittabbli u konsegwentement l-esponenti Xavier Joseph Debattista kellu a spejjeż tiegħu jfittex akkomodazzjoni alternattiva tul iż-żmien li huwa ġie Malta sabiex ikun jista' jieħu ħsieb tal-esiġenzi tiegħu li nqalgħu wara l-mewt ta' missieru;

Illi minn kif jidher mir-rapport tal-Perit Jonathan Grech l-ispejjeż sabiex jiġu riparati l-ħsarat fl-appartament tal-esponenti jitilgħu għal eluf ta' euro u għaldaqstant l-esponenti għandhom kull interess li jikkawtelaw id-dritt tagħhom għall-ħlas tad-danni;

Illi l-proprjetà tal-intimati hija l-uniku assi tanġibbli li jista' jservi bħala kawtela u garanzija għall-ħlas tal-imsemmija danni, liema danni mhux biss huma ta' natura strutturali iżda jinkludu wkoll ħsara fis-sistema tal-elettriku u tal-ilma kif ukoll ħsarat estensivi fil-mobbli sitwati fl-imsemmija proprjetà. Illi kawża ta' dawn il-ħsarat il-fond huwa inabitabbli stante li l-elettriku mhux qed jiffunzjona u dan fost l-akbar difetti li wasslu sabiex l-esponenti u missierhom ikollhom jirrikorru u jikru residenza alternattiva. Illi nonostante diversi promessi ta' ħlas dawn il-wegħdiet baqgħu ma ġewx onorati.

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni kontra l-intimati.

Rat illi l-intimati **Alan** u **June Xuereb** ġew debitament notifikati bir-Rikors fit-2 ta' Ottubru, 2019.

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Ottubru, 2019 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 tal-intimati **Alan Xuereb** u **June Xuereb** (minn issa 'l quddiem "l-intimati"), ippreżentata fis-7 ta' Ottubru, 2019 fl-atti ta' dan il-mandat, li tgħid kif ġej:

1. *Illi l-esponenti jilqgħu għat-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni odjern billi jgħidu li tali talba għandha tiġi sommarjament miċħuda bl-ispejjeż stante li din hija manifestement infondata fil-fatt u fid-dritt;*

2. *Illi in linea preliminari, u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' wara, l-esponenti jeċċepixxu li June Xuereb mhix il-leġittima kontradittriċi għall-pretensjonijiet attriċi liema pretensjonijiet jikkonċernaw materja u kwestjonijiet li June Xuereb m'għandha l-ebda kapaċità proċesswali li tirrispondi u/jew tirrimedja għalihom kif domandat mir-rikorrenti. Dan peress li l-konjugi Xuereb kienu sseparaw permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Lulju, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Elena Farrugia u l-immobbli in kwistjoni ġie assenjat lil Alan Xuereb. Għaldaqstant, June Xuereb għandha tiġi liberata ab observantia iudicii bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti billi l-istess ġiet imħarrka frivoložament u inutilment;*

3. *Illi in linea preliminari, u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, ir-rikorrenti għandhom juru li huma s-sidien tal-proprjetà internament innumerata bin-numru sitta (6) ġewwa 'Philip Court', fi Triq it-Turisti, Buġibba, limiti ta' San Pawl il-Baħar kif ukoll tal-garaxx sottostanti, u dan billi jressqu provi tajbin u idonei li permezz tagħhom juru li d-defunt Giuseppi Maria Debattista kien is-sid tal-immobbli in kwistjoni u li konsegwentement huma ġew ikkonfermati bħala l-uniċi eredi tal-istess mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni Volontarja). Tali eċċezzjoni qiegħda ssir billi huma r-rikorrenti li għandhom jagħtu prova sħiħa u sodisfaċenti tal-jedd reklamat minnhom fuq bażi ta' prima facie u tal-ħtieġa tal-mandat sabiex jiġu mħarsa l-pretiżi jeddijiet tagħhom, u dan in virtu tal-Art. 562, 558 u 559 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi in linea preliminari, u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, il-mandat odjern huwa irritu u null billi jonqos milli jirrispetta r-rekwiżiti meħtieġa mill-Artikolu 874(2) tal-Kap. 12 u dan billi jirreferi għal 'korp ta' appartamenti' mingħajr ma jirreferi għall-appartamenti li jippretendu li jiġu milquta bil-mandat b'mod speċifiku kif provdut fl-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku;*

5. *Illi fil-mertu, l-esponenti jisħqu li ma jeżistux ir-rekwiżiti meħtieġa a tenur tal-Artikolu 873(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap. 12 tal-Liġijiet sabiex dan il-mandat jirnexxi;*

6. *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."

7. *Illi hekk kif kellha okkażjoni tqis din l-Onorabbli Qorti stess kif presjeduta f'numru ta' deċiżjonijiet, minn dan l-artikolu jirriżultaw 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;[1]

(2) Iż-żamma tal-imsemmi mandat 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 rimedjat". 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 jitqiesx bħala irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju ċioe telf ta' qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet ***Francis Barbara et vs Carmelo Barbara et****:*[2]

"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 ċioe dannu irrimedjabbli li jinneċessita 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:*

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

[2] 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 li m'hemmx alternattiva għalih almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata …".[3]

*(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 lij jkun sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib. Dwar il-prova tal-jedd prima facie, il-Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech pro et noe vs Stephanie Manfre** sostniet is-segwenti:[4]*

"… huwa rekwiżit oġġettiv u mhux suġġettiv, 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."[5]

8. *Illi fuq l-iskorta ta' dak hawn fuq espost l-esponenti jemmnu li fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, ma jeżistux l-elementi meħtieġa biex dan il-mandat jintlaqa' b'mod definittiv u dan billi u ma nġiebet ebda prova tal-pretiż kreditu – liema kreditu mhux dovut – u tal-fatt li r-rikorrenti għandhom xi jedd li jipproċedu kontra l-esponenti għall-istess. Di piu anki kieku dawn l-elementi kellhom jirriżultaw, f'kull każ ma hux ġustifikat iż-żamm fis-seħħ ta' dan il-mandat eċċezzjonali fuq numru ta' appartamenti li jiżbqu bil-bosta l-kreditu pretiż – u dan mingħajr ma r-rikorrenti l-ewwel ittentaw jużufruwixxu ruħhom minn mezzi kawtelatorji oħrajn;*

9. *Illi mandat ta' inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali u għalhekk 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 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 t-talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser

---

[3] Dan l-insenjament jirrifletti duttrina illi kienet diġà ġiet stabbilita u enunċjata preċedentement mill-Qrati tagħna 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.
[4] 14.07.1988, Kollezz. LXXII.II.295.
[5] **Alan Abdilla et *vs* McKay,** 23 ta' Mejju 2019, Mandat ta' Inibizzjoni Numru: 556/2018/LM

li l-jedd huwa ppruvat. Bħal ma 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-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.";[6]

10. *Illi b' żieda ma dan skont l-insenjament prevalenti r-rekwiżiti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni huma kumulattivi mhux alternattivi. Għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;*[7]

11. *Illi fid-dawl ta' dan l-esponenti umilment jissottomettu li l-eżami li trid tagħmel il-Qorti f'dan l-istadju huwa dwar jekk il-kreditu pretiż mir-rikorrenti jeċċedix is-somma ta' €11,646.86,*[8] *u jekk dan il-jedd pretiż jirriżultax minn analiżi prima facie tal-fatti kif miġjuba quddiem il-Qorti;*

12. *Illi bid-dovut rispett ir-rikorrenti naqsu li juru kif waslu għall-kreditu minnhom pretiż ta' għoxrin elf Euro (€20,000) u wisq anqas li huma r-rikorrenti li għandhom il-jedd li jipproċedu kontra l-esponenti;*

13. *Illi r-rikorrenti jippretendu li fil-kors tal-kostruzzjoni saret xi ħsara lill-fond li jgħidu li huwa tagħhom, b'dan li l-ħsarat li jallegaw li ġew sofferti ċertament ma jammontawx għas-somma ta' €20,000, liema somma hija f'kull każ altament eċċessiva u għalekk dan ir-rikors huwa f'dan is-sens wieħed odjuż;*

14. *Illi tabilħaqq huwa indikattiv li, għalkemm ir-rikorrenti ppreżentaw rapport ex parte tal-perit tagħhom, tali rapport ma jindika ebda kwantifikazzjoni tad-danni pretiżi u wisq anqas ma huwa kapaċi jindika liema mill-ħsarat huma attribwibbli għal xi aġir jew nuqqas da parte tal-esponenti;*

15. *Illi in atti ma hemm assolutament ebda prova dwar il-quantum tad-danni pretiżi u anki abbażi ta' hekk dan il-mandat ma jissodisfax ir-rekwiżiti meħtieġa mil-Liġi;*

16. *Illi di più, iżda mingħajr preġudizzju għas-suespost għandu jingħad li anki kieku ex gratia argomenti l-kreditu pretiż kellu jitqies dovut - ħaġa li l-esponenti*

---

[6] P.A., 25.01.2005.

[7] **Marica Cassar et vs. Del Sol Properties Limited**, P.A., 27.12.16.

[8] Illi jiġi sottolineat li l-ħruġ ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni qiegħed jintalab ai termini tal-Artikolu 874 (1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, liema dispożizzjoni tal-liġi tistipula illi mandat ta' din ix-xorta jista' jintalab minn kreditur biex jiżgura dejn, jew kull pretensjoni oħra li tkun tammonta għal mhux anqas minn ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin Euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€11,646.86);

jikkontestaw b'mod sħiħ - xorta waħda dan il-mandat m'għandux jintlaqa' fl-intier tiegħu billi f'każ li jiġi ppruvat quddiem il-Qorti li ser tisma' l-kawża fil-mertu li s-somma totali dovuta lis-soċjetà rikorrenti hija ta' €20,000, kull waħda mill-proprjetajiet indikati mis-soċjetà rikorrenti fit-talba tagħhom għandha valur li jeċċedi l-ammont pretiż mir-rikorrenti;

17. *Illi dan qed jingħad billi l-bini indikat fil-mandat jikkonsisti f'numru ta' appartamenti u żewġ penthouses, b'dan li għalhekk għandu jkun ovvju res ipsa loquitur li l-kreditu pretiż mir-rikorrenti jkun sodisfatt ampjament anki kemm il-darba l-effetti tal-mandat ikunu jolqtu biss proprjetà waħda minn dawk indikati mir-rikorrenti fit-talbiet tagħhom;*

18. *Illi fil-verità r-rikorrenti rrikorrew għal użu ta' dan il-mandat b'mod drakonjan u sproporzjonat, fejn jippretendu li jżommu mat-tmien appartamenti in kawtela ta' pretensjoni ta' €20,000, b'dan li għalhekk irrikorrew b'mod abbużiv għal aktar att kawtelatorju straordinarju sabiex sempliċiment tiġi kkawtelata pretensjoni ta' ħlas li tista' ipotetikament ikun dovut fil-futur;*

19. *Illi tabilħaqq huwa prinċipju ormai paċifiku li ħsara jew preġudizzju ma titqiesx bħala irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju ċjoè telf ta' qligħ jew flus. Il-ġurisprudenza tagħna, fil-fatt, irretjeniet li "l-mandat ta' inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli";*[9]

20. *Illi l-esponenti jagħmlu umli referenza għall-prinċipji stabbiliti fil-kawża* ***Angelo Joseph Said v Ronald Said*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell nhar it-8 ta' Marzu, 1968 fejn intqal hekk: "il-mandati kawtelatorji, appuntu għaliex isiru fi żmien meta l-kreditu jew pretensjoni għad ma jkunux ġudizzjarjament aċċertati u stabbiliti, huma odjużi u d-disposizzjonijiet tal-liġi dwarhom għandhom jirċievu interpretazzjoni rigoruża";*

21. *Illi f'dan id-dawl ma hux permissibbli li r-rikorrenti jagħmlu użu minn mezzi ġudizzjarji straordinarji, u dan sew lil hinn milli fil-qies li jmiss, sabiex jikkawtelaw ruħhom fir-rigward ta' somma ipotetika, li ma ġietx ippruvata, li mhux neċessarjament hija dovuta lilhom, u li ma hix tali li tiġġustifika l-mandat de quo*

[9] Digriet mogħti nhar is-7 ta' Frar, 2011 fl-atti tar-rikors bin-numru 33/2011/JRM għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet *Carmelo Gauci et v Carmel Grima et*.

fl-assenza ta' prova dwar l-irrimedjabilita tal-preġudizzju li ser tiġi sofferta kemm il-darba l-mandat ma jintlaqax;

22. *Illi huwa wkoll għalhekk li mill-atti kif esebiti jidher ċar li dan il-mandat huwa wieħed li jieħu natura biss ta' mandat li sar b'mod mgħaġġel u mingħajr bażi fattwali u legali li tista' mad-daqqa t'għajn minn aspett prima facie tal-anqas jiġi ġġustifikat;*

23. *Illi sfortunatament, fid-dawl ta' dak li għadu kif ġie sottomess, jingħad li din il-proċedura ġiet abbużata mir-rikorrenti u ntavolata b'mod vessatorju għall-aħħar. F'dan ir-rigward l-esponent jikkondividi bis-sħiħ l-għaref pronunzjament ta' din l-Onorabbli Qorti fejn qalet li;*

    "r-rabta ta' mandat ta' inibizzjoni m'għandhiex tintuża bħala arma ta' theddid jew ġegħil (arm twisting) lill-parti initmata 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 hija tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-liġi li mandat ta' inibizzjoni jinbidel f'arma bħal din."[10]

24. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permess bil-Liġi;*

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja li tirrevoka contrario imperio d-digriet tagħha ta' nhar it-tieni (2) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019) li bih laqgħet it-talba għall-ħruġ provviżorju tal-mandat ta' inibizzjoni odjern, u tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

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

Semgħet it-trattazzjoni mill-avukati difensuri tal-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-8 ta' Ottubru, 2019, fejn ir-Rikors tħalla għal provvediment kamerali, li qed jingħata llum.

---

[10] Digriet mogħti minn din l-Onorabbli Qorti nhar it-18 ta' Lulju, 2008 fl-atti tar-rikors bin-numru: 976/2008/JRM fl-ismijiet **L-Avukat Dottor John Ludovic Gauci nomine v Id-Direttur tal-Kuntratti.**

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 ta' dan il-mandat *ai termini* tal-artikolu 874 tal-Kap. 12, ir-rikorrenti qegħdin jittentaw iżommu lill-intimati milli jbigħu, ineħħu, jittrasferixxu jew jiddisponu *inter vivos* b'titolu oneruż jew gratuwitu xi proprjetà u b'mod partikolari s-sitt (6) appartamenti u ż-żewġ (2) *penthouses* mibnija mill-intimati fuq l-arja tal-korp ta' bini bl-isem ta' 'Philip Court' fi Triq it-Turisti, Buġibba. It-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq jedd li huma jippretendu li għandhom għall-ħlas ta' danni allegatament sofferti minnhom bix-xogħol ta' kostruzzjoni mwettaq mill-intimati, peress li jsostnu li l-intimati naqsu milli jieħdu l-prekawzjonijiet neċessarji sabiex ma tiġri l-ebda ħsara fi proprjetà tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li bix-xogħlijiet li għamlu l-intimati, l-appartament numru sitta (6), li huwa sottopost għall-arja żviluppata mill-intimati, u li huma wirtu mingħand missierhom, sofra diversi ħsarat, fosthom ħsara fl-istruttura tal-fond u fl-għamara minħabba ingress ta' ilma, kif wkoll fis-sistema tad-dawl u l-ilma tiegħu, bir-riżultat li missier ir-rikorrenti kien ġie ordnat mill-Pulizija jivvaka din il-proprjetà, sakemm ftit wara ġie nieqes. Ir-rikorrenti jgħidu li l-ħsara sofferta minnhom fl-appartament bin-numru sitta (6) tammonta għal madwar għoxrin elf Euro (€20,000) u għalhekk qegħdin jipprovaw iżommu lill-intimati milli jittrasferixxu l-proprjetajiet żviluppati

minnhom in kawtela tal-kreditu li r-rikorrenti jippretendu li huwa dovut lilhom bħala l-eredi ta' missierhom.

Min-naħa tagħhom l-intimati eċċepew li l-intimata June Xuereb mhix leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri peress li l-intimati kienu sseparaw b'att notarili, u l-proprjetà mertu ta' dan il-mandat kienet ġiet trasferita kollha kemm hi lill-intimat Alan Xuereb. Intqal ukoll li r-rikorrenti jridu jġibu prova li huma tassew eredi tal-proprjetà inkwistjoni jew li huma sidien tagħha. L-intimati eċċepew li da parti tar-rikorrenti ma nġabet ebda prova tal-kreditu pretiż minnhom, u li r-rikorrenti kellhom mezzi kawtelatorji oħrajn għad-dispożizzjoni tagħhom li naqsu li jagħmlu użu minnhom. Ġie eċċepit ukoll li r-rapport peritali ppreżentat mir-rikorrenti ma jikkwantifikax id-danni pretiżi mir-rikorrenti u lanqas ma jindika liema ħsarat huma attribwibbli għal xi aġir jew nuqqas tal-intimati. In vista ta' dan, isostnu l-intimati, għandu jirriżulta li r-rikorrenti għamlu użu minn proċedura straordinarja sabiex jikkawtelaw somma ipotetika li ma ġiex ippruvat li hija dovuta lilhom.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Flimkien mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret minnhom in segwitu għall-mewt ta' missierhom Giuseppi Maria Debattista fid-19 ta' Settembru, 2019, fejn ġiet inklużа l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri fil-lista tal-assi li kellu d-decujus, sabiex tkun tista'

titħallas taxxa fuqhom.[11] Ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar John Patrick Hayman tad-19 ta' Settembru, 1996, li permezz tiegħu missier ir-rikorrenti biegħ l-arja sovraposta l-korp ta' sitt appartamenti mingħajr numru uffiċjali, bl-isem ta' 'Philip Court', Triq it-Turisti, Buġibba, u li fuqha diġà kien hemm permess maħruġ u approvat għall-bini ta' *penthouse.*[12] Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja ta' rapport peritali redatt mill-Perit Jonathan Grech f'Diċembru tal-2018 fuq inkarigu ta' missier ir-rikorrenti [13], fejn ġie dettaljat li kienet saret kostruzzjoni fuq l-arja tal-appartament bin-numru sitta (6), imma din kienet tħalliet fi stat ta' abbandun, bir-riżultat li kien hemm ingress ta' ilma fl-appartament bin-numru sitta (6) u fil-partijiet komuni li jwasslu għal dan l-appartament. Il-Perit Grech ikkonstata li konsegwenza ta' dan l-ingress ta' ilma, kienet saret ħsara kbira fl-istruttura ta' dan l-appartament kif ukoll fil-mobbli li kien hemm fih, qtugħ fis-servizz tad-dawl, irqajja ta' moffa u nefħa fl-għamara. Sussegwentement għar-rapport oriġinali tal-Perit Grech, sar rapport addizzjonali fis-6 ta' Marzu, 2019[14], u dan minħabba li parti mill-istruttura mibnija mill-intimati waqgħet kawża tal-maltemp u kkawżat aktar ħsarat u danni fl-appartament bin-numru sitta (6). Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-Protest Ġudizzjarju ppreżentat minnhom kontra l-intimati fil-5 ta' Marzu, 2019[15], fejn l-intimati ntalbu jieħdu dawk il-passi neċessarji sabiex jirripristinaw il-proprjetà tar-rikorrenti u jagħmlu tajjeb għall-ħsarat u għad-danni kollha kkaġunati fil-proprjetà tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja ta' prokura ġenerali li Philip Saviour

[11] *A fol*. 7 tal-proċess.
[12] *A fol*. 10 tal-proċess.
[13] *A fol*. 16 tal-proċess.
[14] *A fol.* 34 tal-proċess.
[15] *A fol.* 43 tal-proċess.

Debattista għamel favur Xavier Joseph Debattista, u li bis-saħħa tagħha dan jista' jirrappreżenta l-interessi ta' ħuh f'dawn il-proċeduri.[16]

Fl-udjenza tat-8 ta' Ottubru, 2019 l-avukat difensur tar-rikorrenti ppreżenta nota b'għadd ta' dokumenti[17], fosthom stima minn kuntrattur ta' xogħlijiet ta' tiswija fuq is-sistema tal-elettriku; stima ta' xogħlijiet ta' kisi, żebgħa u bdil ta' aperturi fl-appartament numru sitta (6), 'Philip Court', Triq it-Turisti, Buġibba[18]; stima biex tinbidel parti mill-għamara li sfat danneġġjata kawża ta' umdità u perkolazzjoni tal-ilma[19]; stima biex jinbidel l-*air conditioning unit* fl-appartament numru sitta (6)[20]; kopja tar-rapport tal-Pulizija li sar fit-23 ta' Frar, 2019, meta ċediet parti mill-kostruzzjoni li saret mill-intimati u kkawżat ħsara fil-proprjetà tar-rikorrenti[21]; u ritratti li juru li l-appartamenti mibnija mill-intimati għadhom ma ngħalqux u ma nksewx bir-riżultat li dawn għadhom esposti għall-ingress ta' ilma kemm fihom kif ukoll fl-appartamenti ta' taħthom.[22]

Konsiderazzjonijiet legali

Illi 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

[16] *A fol.* 46 tal-proċess.
[17] *A fol.* 63 tal-proċess.
[18] *A fol.* 65 tal-proċess.
[19] *A fol.* 66 tal-proċess.
[20] *A fol*. 73 tal-proċess.
[21] *A fol.* 75 tal-proċess.
[22] *A fol*. 79 tal-proċess.

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:

> "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;*[23]

(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.

[23] Ara f'dan is-sens **Sonia Grech pro et noe *vs. Stephanie* Manfre** - 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.

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***[24]:

> "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 soddisfatta 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:

> "… 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 …".[25]

(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*, il-

---

[24] P.A., 13.05.2014.

[25] 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.

Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech *pro et noe vs.* Stephanie Manfré**[26] 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-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 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 possibbiltà 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

[26] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

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."[27]

(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

[27] P.A., 25.01.2005.

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 hija tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-liġi li l-mandat ta' inibizzjoni jinbidel f'arma bħal din."[28]

(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.[29]

Ikkonsidrat:

Permezz tal-mandat odjern, ir-rikorrenti qegħdin jippruvaw iżommu lill-intimati milli b'xi mod ibigħu, ineħħu, jittrasferixxu, jew jiddisponu *inter vivos* b'titolu oneruż jew gratuwitu xi proprjetà iżda b'mod partikolari l-korp ta' appartamenti kostruwiti mir-raba' sular 'il fuq sovrapposti l-appartamenti numru ħamsa (5) u sitta (6) 'Philip Court', Triq it-Turisti, Buġibba, wara li r-rikorrenti ppremettew li huma saru l-utilisti tal-appartament bin-numru sitta u ta' garaxx fil-*basement level* tal-istess korp ta' bini wara li miet missierhom Joseph Mary Debattista. Ir-rikorrenti jsostnu l-appartament tagħhom sofra bosta ħsarat u ġew ikkawżati diversi danni matul iż-żmien li l-intimati kienu qegħdin jikkostruwixxu l-appartamenti mir-raba' sular 'il fuq wara li dawn kienu akkwistaw l-arja sovrapposta l-appartament bin-numru sitta (6) mingħand missier ir-rikorrenti. Ir-rikorrenti jsostnu li l-intimati ma ħadux il-

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

prekawzjonijiet meħtieġa sabiex jassiguraw li l-bini tagħhom jingħalaq u ma jkunx hemm perkolazzjoni ta' ilma minnu, u minħabba f'dawn in-nuqqasijiet, l-appartament li dak iż-żmien kien għadu abitat minn missier ir-rikorrenti, sofra diversi ħsarat.

Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja ta' rapport redatt mill-Perit Grech li kien ġie mqabbad minn missierhom, li juri li bix-xogħlijiet li saru mill-intimati kienu ġew ikkawżati diversi danni fl-appartament numru sitta (6), fosthom billi ħarġu tbajja' tal-moffa, saret ħsara lill-għamara li ntefħet bl-ilma, kif ukoll saret ħsara fis-sistema tal-elettriku, b'tali mod li missier ir-rikorrenti kellu joħroġ minn dan l-appartament u jmur jabita xi mkien ieħor fuq ordni tal-Pulizija. Ġara wkoll li kawża ta' maltempata li laqtet lill-pajjiż fi Frar ta' din is-sena, parti mill-kostruzzjoni tal-intimati ġġarrfet, u kkawżat ħsarat ulterjuri fil-proprjetà tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti jgħidu li sabiex isiru t-tiswijiet tal-ħsarat sofferti minnhom, l-ispiża mistennija tkun ta' madwar għoxrin elf Euro (€20,000). Ir-rikorrenti jgħidu li għalkemm interpellaw lill-intimati sabiex jersqu għal-likwidazzjoni u ħlas tad-danni sofferti mir-rikorrenti, l-intimati baqgħu inadempjenti.

Min-naħa tagħhom l-intimati wieġbu li r-rikorrenti għandhom iressqu prova li l-mandat mitlub minnhom huwa meħtieġ biex jiġu mħarsa l-jeddijiet tagħhom. L-intimati jsostnu r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq din il-proprjetà, u li r-rikorrenti *prima facie* għandhom dawk il-jeddijiet. Intqal ukoll li r-rikorrenti ma ġabu ebda prova tal-kreditu pretiż minnhom, kif ukoll li m'hemmx il-ħtieġa li huma jiġu inibiti milli jbigħu l-appartamenti kollha

żviluppati minnhom ladarba r-rikorrenti kkwantifikaw id-danni sofferti minnhom fl-ammont ta' għoxrin elf Euro (€20,000), minħabba li l-valur ta' imqar wieħed mill-appartamenti mibnija minnhom jisboq il-kreditu dovut lir-rikorrenti.

Il-Qorti tqis li f'dan l-istadju ta' *prima facie* għandha tistrieħ fuq ir-rapport tal-Perit Jonathan Grech u l-konstatazzjonijiet magħmula minnu, minn fejn jirriżulta li r-rikorrenti sofrew ħsarat fil-proprjetà tagħhom, liema ħsarat jeċċedu l-valur ta' €11,646.86 preskritt mil-liġi sabiex ikun jista' jitressaq mandat ta' din ix-xorta. Għall-finijiet tal-konsiderazzjonijiet li għandha tagħmel il-Qorti meta tiġi ffaċċjata b'mandat ta' din ix-xorta, tqis li *prima facie* jidher li r-rikorrenti għandhom il-jedd li qegħdin ifittxu li jikkawtelaw permezz tal-mandat. Imma l-Qorti ma tistax ma tirrimarkax rigward id-diskrepanza ovvja li tirriżulta bejn il-kreditu pretiż mir-rikorrenti u dak li huma qegħdin jittentaw li jżommu milli jinbigħ permezz tal-mandat, jiġifieri korp bini li l-valur tiegħu fis-suq huwa ferm u ferm ogħla mill-kreditu pretiż mir-rikorrenti. Ir-rikorrenti jsostnu li l-proprjetà tal-intimati hija l-uniku ass tanġibbli li r-rikorrenti li permezz tiegħu jistgħu jikkawtelaw il-ħlas tal-kreditu li huma jgħidu li huwa dovut lilhom.

Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għall-element tal-istraordinarjetà tal-mandat ta' inibizzjoni bħala att kawtelatorju, u għall-fatt li mandat bħal dan m'għandux jintlaqa' b'mod leġġer, speċjalment jekk bħalma jidher li seħħ fil-każ odjern, ir-rikorrenti ma jkunux irrikorrew għal ebda mandat kawtelatorju ieħor minn fejn seta' jirriżulta jekk l-intimati għandhomx assi oħra li jistgħu

jagħmlu tajjeb għad-danni kkawżati lir-rikorrenti. Il-Qorti tqis li fl-eventwalità li jiġi milqugħ dan il-mandat u l-intimati jiġu inibiti milli jittrasferixxu l-proprjetà tagħhom, il-possibilità li r-rikorrenti jitħallsu dak li huma jippretendu li huwa dovut lilhom tkun aktar remota milli kieku dawn il-proprjetajiet jitħallew jinbigħu. Intqal kemm-il darba li mandat t’inibizzjoni m’għandux jintuża bħala arma ta’ ġegħil jew *arm-twisting,* imma jidher li huwa proprju dan li qegħdin jippruvaw jagħmlu r-rikorrenti meta b’talba bħal din qegħdin jippruvaw jikkawtelaw il-pożizzjoni tagħhom billi jġibu lill-intimati f’sitwazzjoni fejn ma jkunux jistgħu jillikwidaw l-investiment tagħhom.

Barra minn hekk ladarba r-rikorrenti m’għamlux użu minn mandati kawtelatorji oħra li kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom, li permezz tagħhom il-kreditu pretiż minnhom seta’ xorta waħda jiġi kkawtelat u salvagwardjat, il-Qorti tqis li ma ġiex sodisfatt ir-rekwiżit tal-irrimedjabbilità. Barra minn hekk mandat ta’ inibizzjoni ma jinħariġx fejn il-pretensjoni ta’ min jitlob il-ħruġ tiegħu, tkun waħda li tirreferi għal kumpens kwantifikabbli u ħlas ta’ danni meta dan jista’ jitħares b’rimedju proċedurali kawtelatorju ieħor skont il-liġi.

In vista ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis fuq kollox li hemm sproporzjon qawwi bejn il-kreditu li qegħdin jippruvaw jikkawtelaw ir-rikorrenti u l-valur tal-proprjetà li r-rikorrenti qegħdin jittentaw iżommu milli tinbigħ permezz tal-ħruġ tal-mandat.

<u>Decide</u>

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda tirrevoka *contrario imperio* l-effetti tad-digriet tagħha tat-2 ta' Ottubru, 2019 sa fejn kienet laqgħet ir-Rikors provviżorjament, u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti in vista tal-fatt li ma jirriżultawx l-estremi maħsuba fil-liġi sabiex jintlaqa' mandat ta' din ix-xorta.

Tordna n-notifika ta' dan id-digriet lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku.

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura jitħallsu mir-rikorrenti.

Mogħti kameralment fil-21 ta' Ottubru, 2019.