



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta ta' l-14 ta' Marzu, 2008

Mandat Numru. 356/2008/1

Maltawide Properties Ltd (C1832)

vs

Anthony Bileci, karta ta' identita` numru 0222602L; Paul  
Joseph Gauci, karta ta' identita` numru 0206176(M);  
Adrian Zammit, karta ta' identita` numru 0125572(M);  
Quayside Properties Ltd, Reg. No. C36276

Il-Qorti,

Rat ir-rikors;

Rat ir-risposta;

Rat l-artikoli tal-ligi u senjatement l-art 829 et tal-Kap 12, l-  
artikoli 829 sa 838A dwar id Disposizzjonijiet Generali, u  
873 sa 877 dwar il-Mandat ta' Inibizzjoni;

L-iskop ta' mandat kawtelatorju huwa li kull persuna tista',  
minghajr ma hu mehtieg li jkun hemm decizjoni, tqiegħed  
fiz-zgur il-jeddijiet tagħha bil-mezz ta' wieħed jew iżjed mill-  
atti kawtelatorji. Fir-rikors għandhom jigu dikjarati bil-  
gurament l-origini u x-xorta tal-kreditu jew pretensjoni li

wiehed ikun irid iqieghed fiz-zgur. Meta jipprezenta dak ir-rikors, ir-rikorrent ghandu jsemmi l-lok li fih l-avviz ta' l-ezekuzzjoni tal-mandat ghandu jsir. L-artikolu 836 jelenka r-ragunijiet r-ragunijiet ghar-revoka ta' mandat kawtelatorju. Permezz tal-artikolu 838 id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 280 dwar il-hin ta' l-ezekuzzjoni jghoddu ghall-mandati kawtelatorji. Il-garanzija ghall-hlas ta' penali hija provduta fl-artikolu 838A, waqt li l-artikolu 838B. Kull mandat kawtelatorju ghandu jibqa' fis-sehh sakemm il-kawza tigi maqtugha b'mod konkluziv, jew ma jigix imhassar mill-Qorti jew irtirat mill-parti li tohrog il-mandat.

L-artikolu 873 tal-Kap 12 jsemmi li l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tkun li tista' tkun ta' preudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat. Il-mandat irid:

- a) ikun mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u
- b) li dak ir-rikorrent **prima facie** jidher li ghandu dawkil-jeddijiet.

A tenur tal-artikolu 874 mandat ta' inibizzjoni jista' jintalab ukoll minn kreditur biex jizgura dejn, jew kull pretensjoni ohra li tkun tammonta ghal mhux inqas minn hamest elef lira, u dan bl-iskop li izomm lid-debitur milli jbigħ, jittrasferixxi jew jiddisponi **inter vivos** mill-proprjeta' li tigi indikata fir-rikors.

Ir-rikors ghandu jigi notifikat lill-parti opposta li ghandha tipprezenta risposta fi zmien ghaxart ijiem liema terminu jista' rigi ridott mill-Qorti f'kazijiet urgenti. Il-qorti tista' ghall-ewwel tohrog provizorjament mandat ghal zmien qasir taht dawk il-pattijiet u kondizzjonijiet li jidhrilha li jkun jehtieg skond il-kaz u sussegwentement tipprovdi definittivament. Fin-nuqqas ta' oppozizzjoni, il-qorti tista' tilqa' t-talba.

Wara l-emenda bl-Att XIV 2006.102 il-Qorti ghandha, wara li tappunta ghas-smigh, tiddeciedi dan ir-rikors fl-iqsar zmien possibbli izda mhux aktar tard minn xahar [artikolu 875(3)] mill-gurnata li gie prezentat u mahluf il-mandat.

Fid-digriet ta' din il-Qorti PA – ta' din il-Qorti kif presjeduta tat-3 ta' Marzu, 2005 fl-ismijiet **Dragonara Casino Limited vs Dragonara Resort Limited** inghad:

“Minn dawn jirrizulta li **I-iskop** ta' mandat ta' inibizzjoni hu dak li:

- a) jzomm persuna milli tibda jew tissokta tibni bini jew xoghol iehor ikun li jkun
- b) jzomm persuna milli thott jew taghmel tibdil f'bini jew f'xoghol iehor
- c) jzomm persuna milli tidhol f'fond jew lok
- d) jzomm persuna taghmel xi haga tkun li tkun li tista' tkun ta' hsara lill-parti li titlob il-hrug tal-mandat.

Dwar dak li nsibu taht (d) dwar il-kliem **tkun ta' hsara** fil-kawza **Angelo Xuereb et noe vs Marin Hili et noe** inghad li “ghandha tinghata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jigi inibit, jekk ma jigix inibit, jista' jkun ta' pregudizzju fis-sens, li mhux biss jikkawza hsara pero` li jikkawza hsara li m'hemmx alternattiva ghalih almenu fil-mori tal-kawza jew li l-alternattiva hija sproporzjonata...” Ara wkoll **Victor Mizzi vs Joseph Gasan et rikors 4216/92** Imh J D Camilleri, u **Avv Dr Victor Borg Grech vs Joseph Gasan et rikors 3984/92** Imh Albert Manche`. **Ir-rekwisiti** essenzjali biex il-Qorti tordna l-Mandat ta' Inibizzjoni huma li:

- I. Il-qorti m'ghandhiex tohrog mandat bhal dak jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent [DANNI IRRIMEDJABBLI LI JINNECESSITA RIMEDJU ADEGWABBLI]
- II. Il-Qorti trid tkun sodisfatta li dak IR-RIKORRENT **PRIMA FACIE** JIDHER LI GHANDU DAWK IL-JEDDIJET.

Minn dan jidher li l-procedura bil-mandat ta' inibizzjoni hija wahda ta' natura eccezzjonali. Fil-kawza fl-ismijiet **Giacomo Galea vs Pio Bezzina** deciza mill-Qorti tal-Appell Superjuri fil-5 ta' Awissu 1954 intqal:

“Illi, fil-kliem tal-ligi, “l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli tibda jew tissokta tibni bini jew xoghol iehor, inkella milli thott jew taghmel tibdil f' bini jew f' xoghol iehor, jew li jzomm persuna milli tidhol f' fond jew

lok, jew li taghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara lill-parti li titlob il-hrug tal-mandat"; u "l-Qorti ma ghandhiex tohrog dan il-mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dan il-mandat hu mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dan ir-rikorrent "prima facie" jidher li ghandu dan id-dritt" (art. 876 Kod. Proc. Civ.);

Illi ghalhekk tlieta huma l-elementi li ghandhom jikkonkorru biex ikun jista' jigi spedit il-mandat in kwistjoni; jigifieri, l-ewwel, ir-rikorrenza ta' wiehed mill-fatti fuq enumerati enuncjati fil-ligi, fil-kaz prezenti, li l-intimat, jigifieri l-appellant, qiegheed jaghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara jew molestja lir-rikorrent, jigifieri lill-appellant; imbaghad, li jkun jidher "*prima facie*" li r-rikorrent ghandu d-dritt li jimpedixxi lill-appellant li jaghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara jew jidher "*prima facie*" li r-rikorrent ghandu d-dritt li jimpedixxi lill-appellant li jaghmel dik il-haga li biha jista' jarrekalu hsara jew molestja; u fl-ahharnett, li l-mandat ikun necessarju biex jigi konservat dak id-dritt tar-rikorrent. Dawn huma t-tliet indagini jiet li l-Qorti ghandha taghmel f'din il-kawza, u ma ghandhiex tmur aktar 'l hemm u tiddeciedi f' din il-kawza, tar-rikorrent; altrimenti tkun qiegghda taghmel f'din il-kawza, u ma ghandhiex tmur aktar 'l hemm u tiddeciedi fuq id-dritt tar-rikorrent; altrimenti tkun qiegghda tiddeciedi l-meritu tal-kawza li ghaliha jirreferixxi l-mandat; liema meritu mhux quddiem din il-Qorti;"

**DANNI IRRIMEDJABBLI LI JINNECESSITA RIMEDJU ADEGWABBLI**

L-interpretazzjoni ta' dak imsemmi taht dan l-aspett [l-bhala rekwizit] hi li mhux bizzejjed li rikorrent juri li ser isofri xi pregudizzji, izda wkoll li tali pregudizzju jrid ikun irriparabbli; ghax il-Qorti ma tohrogx il-mandat ta' inibizzjoni meta jkun hemm rimedju adegwat ghar-rikorrent. Irid ikun kif jghid it-test bl-ingliz "necessary".

Naturalment, salv dak li jinghad taht is-sub-artikolu 5, il-pregudizzju ma jridx ikun wiehed ta' natura finanzjarja ghax bhala tali dan hu rimedjabbli purche' jkun hemm l-assi ghalih.

IR-RIKORRENT **PRIMA FACIE** JIDHER LI GHANDU DAWK IL-JEDDIJET

Biex tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa necessarju li r-rikorrenti jissodisfa lill-Qorti li **prima facie** ghandu dawk il-jeddiyet u dana dejjem f' livell ta' "**prima facie**" minhabba li l-kwistjoni tigi ezaminata dettaljatament fil-kors ta' kawza istitwita **ah hoc** fejn tigi deciza b' mod definittiv. Ghalhekk ikun jinkombi fuq il-Qorti li taghti pronunzjament definittiv fi proceduri li necessarjament iridu jsegwu dawk odjerni. Infatti mandati kawtelatorji huma dipendenti u ancillari fuq l-istituzzjoni ta' azzjoni entru terminu perentorju."

Wiehed irid izomm f'mohhu u jaghmel distinzjoni bejn irrimedju ordinarju fejn wiehed jidhol u jezamina kull aspekk applikabbli waqt li fil-kaz tal-Mandat ta' Inibizzjoni rrimedju huwa wiehed straordinarju u li jirrigwarda tliet elementi ossija;

li jkun hemm **prima facie** d-dritt tar-rikorrent li jimpedixxi l-appellant li jaghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara;

l-element li dak li l-intimat ikun qed jaghmel fil-fatt ikun ta' hsara jew molestja lir-rikorrent;

u finalment li tali mandat ikun necessarju biex jigi konservat id-dritt tar-rikorrent.

Fil-kaz in ezami jirrizulta li r-rikorrenti qed titlob sabiex l-intimati jinzammu milli jaghmlu xogholijiet ta' kull xorta fil-mezzanin 83/3, The Strand, Sliema, proprjeta` tas-socjeta` rikorrenti jew jidhlu fl-istess fond b'mod partikolari fil-bitha ta' l-istess fond u bini sottostanti. Is-socjeta` rikorrenti proprjetarja tal-fond **de quo**. Is-socjeta` intimata proprjetarja tal-fondi 7, 8 u 9, Triq Sant'Agatha, Sliema li jinsabu kontigwi mal-appartament in kwistjoni, fuq l-ambjent in-naha ta' gewwa fejn jinsabu bitha u bir. Intimati qed jizviluppaw il-proprjeta` u qed jaghmlu xoghol ta' thammil u skavar.

Illi l-intimati kkonfermaw li Quayside Properties Limited hija proprjetarja tal-fondi 7, 8 u 9, Triq Sant'Agatha, Sliema u li qieghdha fil-process li tiddemolixxi u tizviluppa l-istess. Il-fond 83/3 The Strand, Sliema jinsab vojt u

Kopja Informali ta' Sentenza

f'kundizzjoni hazina hafna minhabba bini u agir ta' terzi. Kien gie suggerit li jinbena supporting wall fil-livell tal-bir kif jidher ukoll mill-Mandat 624/07AF. Sostniet li s-socjeta` intimata komplet bix-xogholijiet strettament entro l-limiti tal-proprjeta` taghha.

Rat illi waqt l-appuntament l-intimati ma dehrux.

Semghet lil Dr. Thake jittratta.

Fic-cirkostanzi l-Qorti tilqa' t-talba.

Spejjez bla taxxa.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----