QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum, il-Hamis 19 ta` Jannar 2017

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 1852/2016 JZM fl-ismijiet :

Mary Nellie Borg (bil-Karta tal-Identita` Numru 449238M) ta` "Ekaterina", 7 Triq San Frangisk, Rabat

kontra

Dominic Micallef, fil-kummerc, bin il-mejtin Paul Micallef u Catherine nee` Grech, imwieled il-Belt Valletta, bil-karta tal-Identita` Numru 524957M flimkien ma` martu Raymonda maghrufa bhala Renee Micallef, bint il-mejtin Emanuel Attard u Frances nee` Cassar, imwielda Marsa, bil-Karta tal-Identita` Numru 766053M, it-tnejn residenti "Sandrigan", Triq Sir Ugo Mifsud, Ta` Xbiex

Il-Qorti :

Fis-16 ta` Dicembru 2016, ir-rikorrenti pprezentat rikors fejn, gharragunijiet hemm imfissra, talbet lill-Qorti sabiex tordna l-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni ("**il-Mandat**") sabiex izzomm lill-intimati milli –

Jbieghu, inehhu, jittrasferixxu jew jiddisponi inter vivos sew b`titolu oneruz jew gratuwitu :

1) L-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-blokk ta` appartamenti bla numru ufficjali u bl;-isem ta` "Menina Flats" fi Triq San Guzepp, Gwardamangia, limiti tal-Pieta` konfinanti l-imsemmi blokk mit-tramnuntana ma` Triq San Guzepp, mil-lvant in parti ma` beni ta` Paul Sammut u in parti ma` beni ta` John Azzopardi u mill-punent in parti ma` beni ta` John Azzopardi u in parti ma` beni ta` Antoine Mifsud jew l-aventi kawza minnhom jew irjieh ohra verjuri.

2) L-appartament internament immarkat bin-numru erbgha (4) formanti parti mill-blokk ta` appartamenti bla numru ufficjali u bl;-isem ta` "Menina Flats" fi Triq San Guzepp, Gwardamangia, limiti tal-Pieta` konfinanti l-imsemmi blokk mit-tramnuntana ma` Triq San Guzepp, mil-lvant in parti ma` beni ta` Paul Sammut u in parti ma` beni ta` John Azzopardi u mill-punent nin parti ma` beni ta` John Azzopardi u in parti ma` beni ta` Antoine Mifsud jew l-aventi kawza minnhom jew irjieh ohra verjuri.

3) Il-fond urban ossija corner terracted house inkluz it-tliet garaxxijiet sottostanti ghaliha, ilkoll minghajr numru ufficjali u liema fond ghandu l-isem "Sandrigan" fi Triq Sir Ugo Mifsud, Ta` Xbiex, liema fond u t-tliet garaxxijiet sottostanti jikkonfinaw mil-lbic ma` Triq Sir Ugo Mifsud (minn lioema triq l-imsemmi fond huwa accessibbli) mill-grigal ma` beni tal-familja Testaferrata Moroni Vini jew aventi kawza minnhom u mill-majjistral ma` triq bla isem jew irjieh ohra verjuri, liema propjetajiet immobbli gew mibnija u kostruwiti fuq il-porzjon diviza ta` art immarkata bin-numru wiehed (1) fuq il-pjanta annessa mal-att publiku ta` kompravendita datat 9 ta` Gunju 1979 in atti Nutar Dottor George Bonello DuPuis soggetta ghal cens annwu kif indikat fl-imsemmi kuntratt bid-drittijiet gustijiet u pertinenzi taghhom kollha.

Il-Qorti rat id-dokumenti li kienu annessi mar-rikors promotur.

Fis-16 ta` Dicembru 2016, il-Qorti tat digriet fejn laqghet it-talba tar-rikorrenti provvizorjament, ordnat in-notifika tar-rikors lill-intimati, tathom ghaxart ijiem zmien biex iwiegbu bil-miktub, u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghat-Tlieta 27 ta` Dicembru 2016 fil-hin ta` 11.45 a.m.

L-intimati kienu notifikati fl-10 ta` Jannar 2017 u pprezentaw risposta bil-miktub fis-16 ta` Jannar 2017 fejn, ghar-ragunijiet illi fissru, sostnew li t-talba tar-rikorrenti ma kenitx gustifikata, u ghalhekk kellha tkun respinta.

Fl-udjenza tas-16 ta` Jannar 2017, id-difensuri tal-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom.

Fl-istess udjenza, il-Qorti halliet ir-rikors ghal provvediment *in camera.*

Dan huwa l-provvediment.

II. L-Art 874(1) u (2) tal-Kap 12

Huwa evidenti mill-formola adoperata illi r-rikorrenti qeghda titlob il-hrug tal-Mandat abbazi tal-Art 874 tal-Kap 12.

Dan l-artikolu kien emendat bl-Art 21 tal-Att IV tal-2016. L-emenda giet fis-sehh bl-Avviz Legali 42 tal-2006 u tghodd ghal talbiet ghall-hrug ta` Mandati li jkunu saru wara l-15 ta` Frar 2016, kif huwa l-kaz tal-lum.

Il-Qorti sejra tirreferi ghas-subartikoli (1) u (2) tal-Art 874 li jghidu hekk :-

(1) Mandat ta' inibizzjoni jista' jintalab ***ukoll*** *minn kreditur biex jizgura dejn, jew kull pretensjoni ohra li tkun tammonta ghal mhux inqas minn hdax-il elf sitt mija u sitta u erbghin euro u sitta u tmenin centezmu (11,646.86). L-iskop ta' dan il-mandat hu biex izomm lid-debitur milli jbigh, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos mill-proprjetà li tigi indikata fir-rikors b'titolu oneruz jew gratuwitu jew b'xi mod johloq piz jew drittijiet reali u, jew personali ; izda dak il-mandat ma jghoddx ghall-kostituzzjoni ta' xi dritt fuq, jew trasferiment ta', proprjetà li jsir skont ordni tal-qorti, jew fuq garanziji bankarji u ittri ta' kreditu.* (enfasi u sottolinear tal-qorti)

(2) Meta mandat jipprojbixxi l-bejgh, it-trasferiment jew it-tnehhija ohra ta' proprjetà immobbli, ir-rikors ghandu jkun fih il-partikolaritajiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-persuna li jinhareg kontriha u li huma mehtiega mil-ligi dwar ir-registrazzjoni ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli minn dik il-persuna fir-Registru Pubbliku. Fejn il-mandat jirreferi ghall-immobbli specifici, dawn ghandhom jigu deskritti fir-rikors, bil-mod

provdut fl-Att dwar ir-Registru Pubbliku, dwar noti tal-iskrizzjoni, jigifieri li din ghandha ssehh b'referenza ghad-data geografika in kwistjoni. Meta r-rikors jirreferi ghal proprjetà immobbli specifika ghandu wkoll ikollu mehmuz mieghu abbozz shih tan-nota ta' iskrizzjoni biex tigi registrata fir-Registru Pubbliku.

Ir-rekwiziti ghall-hrug ta` Mandat tax-xorta tal-lum huma :-

i) Illi t-talba trid issir minn kreditur ; u
ii) Illi l-kreditu ma jridx ikun ta` inqas minn €11,646.86.

Tajjeb jinghad illi l-Art 874(1) m`ghandux jinqara bhallikieku jikkonfliggi mal-Art 873 tal-Kap 12 ghaliex fir-realta` ma hemm l-ebda konflitt bejn iz-zewg disposizzjonijiet.

L-Art 873 huwa aktar generiku mill-Art 874, u ghax hu mahsub biex ikun hekk, jimponi rekwiziti *ad hoc* l-aktar ir-rekwizit tal-"*pregudizzju rrimedjabbli*" li kien koltivat u zviluppat mill-gurisprudenza, aktar milli mit-test **strett** tal-ligi, rekwizit dan illi **mhuwiex** inkluz fl-Art 874.

It-talba ghall-hrug tal-Mandat skont l-Art 874 hija ghodda **ohra** (innota l-frazi "***ukoll***") li ghandu mhux kull min jallega li ghandu jedd "*prima facie*" li se jkun pregudikat b`mod irrimedjabbli, izda li ghandu kreditur b`debitu favur tieghu li jaqbez l-€11,646.86.

Kif taraha din il-Qorti, il-*punto d`incontro* bejn iz-zewg disposizzjonijiet huwa, anke ghall-fini tal-Art 874(1), li l-kreditu jrid jirrizulta minn dritt "*prima facie*".

III. Risultanzi

B`titolu ta` enfitewsi temporanju akkwistat minghand ir-rikorrenti, l-intimati kellhom fil-pussess taghhom l-ambjenti (ghalkemm mhux kollha) ta` dak li llum jaghmel id-discotheque bl-isem *Tattingers* li jinsab fit-telgha tas-Saqqajja r-Rabat. Il-Qorti tuza l-frazi *mhux kollha* ghaliex waqt it-trattazzjoni tar-rikors irrizulta illi wara li sar il-kuntratt mar-rikorrenti, l-intimati kisbu minghand il-Gvern u minghand il-privat xi ambjenti *ohra* li b`zieda ma` dak li kien inkiseb minghand ir-rikorrenti lum jaghmlu parti minn *Tattingers* stante li matul iz-zmien sar tniffid ta` fondi.

Dan premess, irrizulta illi sal-lum bejn il-partijiet hemm zewg kawzi, istitwiti t-tnejn mir-rikorrenti kontra l-intimati : dik bin-Nru 991/2014 fejn ir-rikorrenti qeghda titlob l-izgumbrament tal-intimati ghaliex ghalaq il-kuntratt tac-cens temporanju ; u dik bin-Nru 1180/2016 fejn ghaliex ghalaq ic-cens, u ghaliex l-intimati baqghu ma zgumbrawx, ir-rikorrenti qeghda titlob il-likwidazzjoni u l-hlas ta` danni mill-intimati.

Ghall-fini tal-prosediment tal-lum, ir-rikorrenti ndikat id-danni taghha fl-ammont ta` €338,000.

Mhuwiex il-kompitu ta` ***din*** il-Qorti illi tghid jekk il-pretensjoni tar-rikorrenti kif dedotta hijiex fondata nkella le **fil-mertu**. Dak l-accertament jrid isir fil-procediment diga` pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza bin-Nru 180/2016, procediment fejn sejjer jigi trattat *funditus* il-mertu tal-pretensjoni tar-rikorrenti, u d-difiza tal-intimat kontra l-azzjoni tas-socjeta` rikorrenti.

Ir-rwol ta` din il-Qorti fi procediment specjali bhal dak tal-lum huwa limitat f`li tistabilixxi jekk ir-rikorrenti ghandhiex inkella le jedd *prima facie* kontra l-intimati. Kif sostniet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-14 ta` Lulju 1988 fil-kawza "**Grech pro et noe vs Manfre**" ir-rekwizit tal-*jedd prima facie* huwa *oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant ; jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.*

Fil-kaz tal-lum, *din* il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ghandha jedd *mad-daqqa t`ghajn* li tavvanza l-pretensjoni taghha fuq ammont li bil-qabda jaqbez il-limitu stabbilit mill-Art 874 tal-Kap 12.

Din il-Qorti tirrileva illi r-rikorrenti ghandha kull jedd li tikkawtela l-allegat kreditu taghha kontra l-intimati skont il-ligi, u bil-mod l-aktar idoneju u effettiv ghad-disposizzjoni taghha.

Tajjeb jinghad ukoll illi l-intimati ma gabu l-ebda garanzija ohra li tista` sservi in alternattiva u li tista` taghmel tajjeb ghall-pretensjoni tar-rikorrenti minflok l-immobbli tal-intimati ndikati mir-rikorrenti.

Meqjus l-assjem ta` fatti u cirkostanzi tal-kaz, il-Qorti hija tal-fehma illi l-Mandat ghandu johrog ghaliex it-talba tar-rikorrenti tinkwadra ruhha fl-ambitu ta` l-Art 874 tal-Kap 12.

Provvediment

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda :

1) Tilqa` t-talba tar-rikorrenti.

2) Tordna l-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni li bis-sahha tieghu l-intimati qeghdin jinzammu milli jbieghu, inehhu, jittrasferixxu jew jiddisponu inter vivos sew b`titolu oneruz jew gratuwitu –

a) L-appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-blokk ta` appartamenti bla numru ufficjali u bl;-isem ta` "Menina Flats" fi Triq San Guzepp, Gwardamangia, limiti tal-Pieta` konfinanti l-imsemmi blokk mit-tramnuntana ma` Triq San Guzepp, mil-lvant in parti ma` beni ta` Paul Sammut u in parti ma` beni ta` John Azzopardi u mill-punent in parti ma` beni ta` John Azzopardi u in parti ma` beni ta` Antoine Mifsud jew l-aventi kawza minnhom jew irjieh ohra verjuri.

b) L-appartament internament immarkat bin-numru erbgha (4) formanti parti mill-blokk ta` appartamenti bla numru ufficjali u bl;-isem ta` "Menina Flats" fi Triq San Guzepp, Gwardamangia, limiti tal-Pieta` konfinanti l-imsemmi blokk mit-tramnuntana ma` Triq San Guzepp, mil-lvant in parti ma` beni ta` Paul Sammut u in parti ma` beni ta` John Azzopardi u mill-punent nin parti ma` beni ta` John Azzopardi u in parti ma` beni ta` Antoine Mifsud jew l-aventi kawza minnhom jew irjieh ohra verjuri.

c) Il-fond urban ossija corner terracted house inkluz it-tliet garaxxijiet sottostanti ghaliha, ilkoll minghajr numru ufficjali u liema fond ghandu l-isem "Sandrigan" fi Triq Sir Ugo Mifsud, Ta` Xbiex, liema fond u t-tliet garaxxijiet sottostanti jikkonfinaw mil-lbic ma` Triq Sir Ugo Mifsud (minn lioema triq l-imsemmi fond huwa accessibbli) mill-grigal ma` beni tal-familja Testaferrata Moroni Vini jew aventi kawza minnhom u mill-majjistral ma` triq bla isem jew irjieh ohra verjuri, liema propjetajiet immobbli gew mibnija u kostruwiti fuq il-porzjon diviza ta` art immarkata bin-numru wiehed (1) fuq il-pjanta annessa mal-att publiku ta` kompravendita datat 9 ta` Gunju 1979 in atti Nutar Dottor George Bonello DuPuis soggetta

ghal cens annwu kif indikat fl-imsemmi kuntratt bid-drittijiet gustijiet u pertinenzi taghhom kollha.

3) Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex joqghod ma` dak li jrid minnu l-Art 874(3) tal-Kap 12.

4) Tordna li l-ispejjez ta` dan il-procediment jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali fil-kawza ta` bejn il-partijiet li ggib in-numru 1180/2016 SM.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur