QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum, il-Hamis 11 ta` Jannar 2018

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1641/2017 JZM fl-ismijiet :

Emanuel Micallef u Marica Micallef (ID No. 598464M u 235369M rispettivament)

kontra

Vincent Xuereb (ID No. 82266M)

Il-Qorti :

Rat ir-rikors li r-rikorrenti pprezentaw fit-13 ta` Novembru 2017 fejn, in kawtela ta` kreditu ghal €15,600 li r-rikorrenti jikkontendu li ghandhom kontra l-intimat, talbu lill-Qorti sabiex tordna l-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kontra l-intimat sabiex jinzamm milli –

Jbiegh, inehhi, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos sew b`titolu oneruz jew gratuwitu s-sehem ta` nofs indiviz ta` maisonette bl-isem "Jane" b`entratura separata bin-numru mitejn u erbgha u sebghin (274) gia` numerata hamsa u sebghin (75) fi Triq Bwieraq, Birkirkara, flimkien mal-arja tieghu akkwistat flimkien ma` martu Maria Xuereb minghand il-venditur Marco Xuereb permezz ta` kuntratt ta` kompravendita in atti Nutar Nicholas Briffa datat 24 ta` Novembru 2006.

Rat id-dokumenti li kienu esebiti mar-rikors.

Rat id-digriet li tat fit-13 ta` Novembru 2017 fejn laqghet t-talba tar-rikorrenti provizorjament, fejn ordnat in-notifika tal-intimat b`ghaxart (10) ijiem zmien biex iwiegeb bil-miktub, u fejn appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-udjenza ta` nhar it-Tnejn 27 ta` Novembru 2017 fid-9.00 a.m.

Rat illi sal-udjenza tad-9 ta` Jannar 2018 l-intimat ma kienx ghadu notifikat bir-rikors promotur u bl-avviz tas-smigh tar-rikors.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta` Jannar 2018.

Rat illi f`din l-udjenza deher l-intimat fejn mhux biss accetta n-notifika tar-rikors promotur u tal-avviz tas-smigh, izda ddikjara illi huwa debitur tar-rikorrenti fl-ammont indikat fir-rikors ta` €15,600. Iddikjara wkoll illi ma kienx qed jopponi ruhu ghall-hrug tal-mandat.

Rat id-digriet li nghata fl-istess udjenza fejn ir-rikors thalla ghal provvediment kamerali.

Ikkunsidrat :

Huwa evidenti mill-formola adoperata illi r-rikorrenti qeghdin jitolbu l-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 jiżgura dejn, jew kull pretensjoni oħra li tkun tammonta għal mhux inqas minn ħdax-il elf sitt mija u sitta u erbgħin euro u sitta u tmenin ċenteżmu (11,646.86). L-iskop ta' dan il-mandat hu biex iżomm lid-debitur milli jbigħ, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos mill-proprjetà li tiġi indikata fir-rikors*

b'titolu oneruż jew gratuwitu jew b'xi mod joħloq piż jew drittijiet reali u, jew personali ; iżda dak il-mandat ma jgħoddx għall-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-bejgħ, it-trasferiment jew it-tneħħija oħra ta' proprjetà immobbli, ir-rikors għandu jkun fih il-partikolaritajiet kollha li għandhom x'jaqsmu mal-persuna li jinħareġ kontriha u li huma meħtieġa mil-liġi dwar ir-reġistrazzjoni ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli minn dik il-persuna fir-Reġistru Pubbliku. Fejn il-mandat jirreferi għall-immobbli speċifiċi, dawn għandhom jiġu deskritti fir-rikors, bil-mod provdut fl-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku, dwar noti tal-iskrizzjoni, jiġifieri li din għandha sseħħ b'referenza għad-data ġeografika in kwistjoni. Meta r-rikors jirreferi għal proprjetà immobbli speċifika għandu wkoll ikollu mehmuż miegħu abbozz sħiħ tan-nota ta' iskrizzjoni biex tiġi reġistrata fir-Reġistru 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*".

Ikkunsidrat :

Jirrizulta oltre l-kriterju ta` *prima facie* illi l-kreditu vantat mir-rikorrenti kontra l-intimat jaqbez l-ammont ta` €11,646.86) ghaliex huwa fatt accettat u rikonoxxjut mill-intimat innifsu.

Ikkunsidrat :

Minkejja id-dikjarazzjoni ineccepibbli li saret mill-intimat fl-udjenza ta` d-9 ta` Jannar 2018, il-Qorti jidhrilha li jkun opportun jekk tissenjala punt wiehed ghall-ahjar direzzjoni tal-partijiet.

Ghalkemm fl-*occhio* tar-rikors ma kienux indikati bl-ezatt il-partikolaritajiet kollha tal-intimat u li huma mehtiega mil-ligi dwar ir-registrazzjoni ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli fir-Registru Pubbliku, din il-Qorti fl-istess waqt tghid li l-iskop wara s-subinciz (2) tal-Art.874 huwa sabiex tigi assikurata c-certezza tal-persuna tal-intimat bil-ghan illi jekk tintlaqa` t-talba ghall-hrug tal-mandat tinzamm il-persuna proprija milli tbiegh, tittrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* mill-proprjetà li tigi indikata fir-rikors b'titolu oneruz jew gratuwitu, u mhux xi persuna ohra.

Fil-kaz tal-intimat kien indikat biss in-numru tal-karta tal-identita` tieghu.

Ghalkemm kien ikun ahjar, u aktar konformi mal-kliem tal-ligi li kieku kienu ndikati mir-rikorrenti ndikat il-partikolarijiet kollha tal-intimat inkluz in-numru tal-karta tal-identita`, tenut kont tal-fatt illi fid-data tal-presentata tar-rikors ir-rikorrenti kellhom ghad-disposizzjoni d-dokumenti esebiti a fol 8 et seq tal-process fejn huma specifikati l-partikolaritajiet tz-zewg partijiet, fl-istess waqt il-fatt li kien indikat biss in-numru tal-karta tal-identita` tal-intimat ma jgibx in-nullita` tar-rikors promotur.

Del resto ladarba huwa risaput li n-numru tal-karta tal-identita` ta` cittadin imwieled fil-Gzejjer Maltin huwa identiku ghan-numru tat-twelid tieghu, minn dan tal-ahhar, wiehed jasal minghajr diffikulta` ghall-partikolarijiet l-ohra tal-persuna koncernata.

Ikkunsidrat :

Il-Qorti hija sodisfatta illi ma kienx hemm mod iehor kif ir-rikorrenti setghu jikkawtelaw b`mod effettiv il-pretensjoni taghhom ghajr it-talba ghall-hrug tal-mandat. Del resto r-rikorrenti kellhom kull jedd illi jikkawtelaw il-kreditu taghhom bil-mod l-aktar idoneju u effettiv ghad-disposizzjoni taghhom. Ghalhekk il-hrug tal-mandat huwa gustifikat.

Provvediment

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tilqa` t-talba tar-rikorrenti billi qeghda tordna l-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kontra l-intimat sabiex jinzamm milli jbiegh, inehhi, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos sew b`titolu oneruz jew gratuwitu s-sehem ta` nofs indiviz ta` maisonette bl-isem "Jane" b`entratura separata bin-numru mitejn u erbgha u sebghin (274) gia` numerata hamsa u sebghin (75) fi Triq Bwieraq, Birkirkara, flimkien mal-arja tieghu akkwistat flimkien ma` martu Maria Xuereb minghand il-venditur Marco Xuereb permezz ta` kuntratt ta` kompravendita in atti Nutar Nicholas Briffa datat 24 ta` Novembru 2006.

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

Tordna lill-intimat sabiex ihallas l-ispejjez kollha ta` dan il-procediment.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur