QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum it-Tlieta 23 ta` April 2019

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta' Inibizzjoni Numru 397/2019 JZM fl-ismijiet :

Perit Arkitett Ian Zammit, perit, iben Andre` Zammit u Victoria xebba Galea, imwieled Floriana u residenti Naxxar, detentur tal-karta ta` l-identita` bin-numru 348064(M)

kontra

Ullrich Kurt Salomo, direttur, iben Kurt u Margaret, xebba Resing, imwieled Werth, Germanja, u residenti Sliema, detentur tal-passaport Germaniz bin-numru C4VNW798M

Il-Qorti :

I. Preliminari

Fis-26 ta` Marzu 2019, ir-rikorrent ipprezenta rikors fejn, in kawtela ta` kreditu likwidat biss ghall-finijiet ta` dan il-procediment fl-ammont ta` **€500,000,** minghajr ebda pregudizzju ghal kull

ammont verjuri spettanti, talab il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni ("**<u>il-Mandat</u>**") kontra l-intimat :

sabiex jinzamm milli jbiegh, inehhi, jittrasferixxi, jew jiddisponu inter vivos sew b`titolu oneruz jew gratuwitu xi propjeta`u b`mod partikolari l-appartamenti, ossia penthouses, internament numerati sbatax (17) u tmintax (18), illum inkorporati flimkien, formanti parti mill-kumpless ta` bini msejjah "Preca Court", li ghandu n-numru mija u tnejn (102), Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema, kif ahjar deskritti fl-att pubbliku ricevut min-Nutar Pierre Attard fil-wiehed u ghoxrin (21) ta` Mejju tas-sena elf disa` mija u disghin (1990).

Fis-<u>26 ta` Marzu 2019</u>, tat digriet fejn laqghet it-talba tar-rikorrent provizorjament, ordnat in-notifika tal-intimat b`ghaxart (10) ijiem zmien biex iwiegeb bil-miktub, u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-udjenza ta` <u>nhar it-Tnejn 15 ta` April 2019 fid-9.00 a.m.</u>

L-intimat kien notifikat fis-<u>26 ta` Marzu 2019</u>, u pprezenta risposta fil-<u>5 ta` April 2019</u> fejn, ghar-ragunijiet hemm indikati, kienet ikkontestata l-pretensjoni tar-rikorrent.

Semghet ix-xiehda tar-rikorrent fl-udjenza tal-15 ta` April 2019 u rat id-dokumenti li pprezenta.

Semghet is-sottomissjonijiet li ghamlu d-difensuri fl-istess udjenza.

Rat li r-rikors thalla ghal provvediment kamerali.

Ikkunsidrat :

Huwa evidenti, sahansitra mill-formola adoperata, illi r-rikorrent qieghed jitlob il-hrug tal-Mandat abbazi tal-**<u>Art 874 tal-Kap 12</u>**. Dan l-artikolu kien emendat bl-Art 21 tal-Att IV tal-2016. L-emenda giet fis-sehh bl-Avviz Legali 42 tal-2016 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.

Biex johrog Mandat ta` din ix-xorta, ghandhom jigu sodisfatti dawn ir-rekwiziti :- a) illi t-talba trid issir minn kreditur ; u b) 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. Ghax hu mahsub biex ikun hekk, jimponi rekwiziti *ad hoc,* bhal dak 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 :

Fil-kaz tal-lum, ir-rikorrent ikkonferma bil-gurament ir-ragunijiet ghalfejn talab il-hrug tal-Mandat. Xehed fl-udjenza tal-15 ta` April 2019 fejn spjega kif twieldet il-kwistjoni li ghandu mal-intimat. Fisser ukoll kif wasal ghall-quantum tad-danni li kien likwidat ghall-iskop tal-procediment odjern. Wiegeb ukoll ghal domandi in kontroezami.

Din il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrent ghamel il-prova tal-jedd, sal-livell ta` *prima facie,* liema jedd ir-rikorrent jallega li kien ivvjolat bir-rifjut tal-intimat li ma jhalliehx ikompli bil-bini tieghu fuq il-hajt divizorju ta` bejn il-fond tieghu u dak tal-intimat, b`mod u manjiera illi ghalkemm ir-rikorrent ghandu permess tal-izvilupp ghal disa` sulari bini seta` sal-lum jibni biss seba` sulari minhabba r-rifjut tal-intimat li jnehhi strutturi li qeghdin jirkbu fuq il-hajt divizorju (ara r-ritratti Dok R1 sa R9) bil-konsegwenza li r-rikorrent ma jistax ikompli bil-kostruzzjoni taz-zewg sulari l-ohra.

Id-difiza tal-preskrizzjoni akkwizittiva li gab `il quddiem l-intimat fil-procediment odjern ma ggibx fix-xejn il-prova tal-jedd *prima facie.* Hija materja din li sejra tkun trattata fil-kawza dwar il-jedd li diga` kienet istitwita mir-rikorrent, u li tinsab pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Daqstant iehor l-ilment tal-intimat illi l-quantum ta` danni pretiz mir-rikorrent ghall-fini tal-procediment tal-lum ma jirriflettix l-obbligu tar-rikorrent bhala allegat danneggjat li jimmitiga jew jimminimizza d-danni tieghu hija kwistjoni ta` mertu li trid tkun trattata u deciza fil-kawza dwar il-jedd. Certament ghall-fini ta` r-rikors odjern, il-quantum ta`danni allegatament subit mir-rikorrent taqbez il-limitu ndikat fl-Art 874 tal-Kap 12.

Ikkunsidrat :

Tajjeb li jkun riaffermat illi l-procedura tal-lum hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Huwa propju ghalhekk li l-ligi stabbiliet

zminijiet qosra u precizi li fihom it-talba ghall-hrug ta’ l-Mandat ghandha jew tintlaqa’ jew tigi michuda. Mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem din il-Qorti fi procediment bhal dak tal-lum kull ma ghandu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar il-jedd fejn il-grad tal-prova ma jkunx aktar dak ta` *prima facie.* Ghalhekk bil-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug ta’ l-Mandat, ma jfissirx li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud, allura l-jedd pretiz ma jezistix.

Unikament ghall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta’ din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Hadd mill-partijiet ma jista’ jew m’ghandu jippretendi li bil-metodu sommarju ghandha tkun propju din il-Qorti li tiddeciedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-procedura specjali u partikolari tal-Mandat ta’ Inibizzjoni. Il-mansjoni ta’ din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv Mandat ta’ Inibizzjoni.

Ikkunsidrat :

Fil-kors tat-trattazzjoni tar-rikors, l-intimat qajjem il-kwistjoni li ma kien hemm l-ebda htiega ghar-rikorrent li jitlob il-hrug tal-Mandat ghar-raguni li huwa persuna li ilu jirrisjedi Malta ghal bosta snin, ghandu l-interessi tieghu Malta, u huwa persuna affidabbli. Fl-istess waqt l-intimat ma gab `il quddiem l-ebda garanzija finanzjarja alternattiva sabiex jikkawtela l-pretensjoni tar-rikorrent *in toto* jew *in parte.* Fl-assenza ta` kawtela alternattiva, il-Qorti ssib li l-Mandat huwa mehtieg sabiex jikkawtela l-pretensjoni tar-rikorrent, ghaliex hija sodisfatta illi ma kienx hemm mod iehor kif ir-rikorrent seta` jikkawtela b`mod effettiv l-pretensjoni tieghu ghajr ghat-talba ghall-hrug tal-Mandat. Tqis li r-rikorrent ghandu kull jedd illi jikkawtela l-kreditu pretiz bil-mod l-aktar idoneju u effettiv ghad-disposizzjoni tieghu.

<u>**Provvediment**</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tilqa` t-talba tar-rikorrent billi qeghda tordna l-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni kontra l-intimat sabiex dan jinzamm milli jbiegh, inehhi, jittrasferixxi, jew jiddisponi *inter vivos* sew b`titolu

oneruz jew gratuwitu xi propjeta`u b`mod partikolari l-appartamenti, ossia penthouses, internament numerati sbatax (17) u tmintax (18), illum inkorporati flimkien, formanti parti mill-kumpless ta` bini msejjah "Preca Court", li ghandu n-numru mija u tnejn (102), Triq il-Kullegg l-Antik, Sliema, kif ahjar deskritti fl-att pubbliku ricevut min-Nutar Pierre Attard fil-wiehed u ghoxrin (21) ta` Mejju tas-sena elf disa` mija u disghin (1990).

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

L-ispejjez ta` dan il-procediment jibqghu riservati ghall-gudizzju finali fil-kawza dwar il-mertu bejn il-partijiet.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur