QORTI CIVILI PRIM`AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum it-Tlieta 23 ta` Gunju 2020

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni numru 277/2020 JZM fl-ismijiet :

Rose Marie Galea [K.I. nru. 502057(M)] u zewgha Carmel Galea [K.I. nru. 441761(M)]

kontra

Maria Dolores sive` Doreen Desira mart Saviour Desira bint Joseph Sammut u Theresa nee` Muscat, imwielda San Giljan, u toqghod San Giljan, detentrici tal-karta tal-identita` bin-numru K.I. nru. 727160(M)

u

Saviour Desira, iben Francesco u Vincenza nee` Desira imwieled iz-Zejtun u residenti San Giljan, detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 646955(M)

Il-Qorti :

In kawtela ta` pretensjoni ghal danni li kienet likwidata fl-ammont ta` **€117,000** ir-rikorrenti talbu l-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni ("**il-Mandat**") kontra l-intimati :

sabiex jinzammu milli jbieghu, jittrasferixxu, jew b`xi mod iehor jiddisponu minn jew jimponu xi piz jew obbligazzjoni reali jew personali fuq, jew bi kwalunkwe mod jghaddu t-tgawdija temporanja jew xort`ohra jiddisponu minn jew jimponu xi piz jew obbligazzjoni reali jew personali fuq, bi kwalunkwe mod jghaddu t-tgawdija temporanja jew xort`ohra jinnegozjaw :

il-fond bl-indirizz mija sebgha u tletin (137) u mija disgha u tletin (139), appartament numru tnejn (2) Telghet Birkirkara, San Giljan, Malta, u l-arja sovrastanti tieghu, kif illum zviluppat, f`duplex appartment, three-bedroom appartment fl-ewwel sular ; three-bedroom appartment fit-tieni sular ; u penthouse, ilkoll mibnija minflok il-fond mija sebgha u tletin (137) u mija disgha u tletin (139), appartament numru tnejn (2), Telghet Birkirkara, San Giljan, Malta.

Ir-ragunijiet ghalfejn qieghed jintalab il-hrug tal-Mandat jirrizultaw fir-rikors, u kienu kkonfermati bil-gurament miz-zewg rikorrenti. Kienu prezentati wkoll dokumenti in sostenn tal-pretensjoni tar-rikorrenti, partikolarment rapport ta` perit ex parte fejn jirrizulta likwidat l-ammont pretiz. Il-qorti hadet vizjoni ta` d-dokumenti li pprezentaw ir-rikorrenti.

Fir-risposta, li kienet ikkonfermata bil-gurament mill-intimata, tirrizulta l-kontestazzjoni tal-intimati kontra l-hrug tal-Mandat. L-intimati pprezentaw dokumenti kemm mar-risposta kif ukoll waqt l-udjenza li saret fit-18 ta` Gunju 2020. Il-qorti hadet vizjoni ta` d-dokumenti li pprezentaw l-intimati.

Fl-udjenza tat-18 ta` Gunju 2020, il-qorti semghet is-sottomissjonijiet li ghamlu d-difensuri taz-zewg nahat.

Wara r-rikors thalla ghal provvediment *in camera.*

Ikkunsidrat :

Huwa evidenti, sahansitra 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-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 :-

- illi t-talba trid issir minn kreditur ;
- 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 **<u>strett</u>** tal-ligi, rekwizit dan illi **<u>mhuwiex</u>** inkluz fl-Art 874.

It-talba ghall-hrug tal-Mandat skont l-Art 874 hija ghodda **<u>ohra</u>** (innota l-frazi "***<u>ukoll</u>***") 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-rikorrenti kkonfermaw bil-gurament ir-ragunijiet ghalfejn talbu il-hrug tal-Mandat. Fl-udjenza tat-18 ta` Gunju 2020 kien imfisser kif u ghaliex twieldet il-kwistjoni mal-intimati. Saret enfasi mir-rikorrenti li huma diga` ddeducew il-pretensjonijiet taghhom kontra l-intimati bil-prezentata ta` rikors guramentat. Kien precizat illi fil-kawza t-talba ghal-likwidazzjoni u hlas ta` danni kontra l-intimati saret bhala alternattiva ghat-talba ghall-gheluq ta` aperturi li allegatament l-intimati fethu b`mod abbuziv u llegali ghal fuq il-propjeta` tar-rikorrenti. Kien imfisser ukoll kif waslu ghall-quantum tad-danni li kien likwidat ghall-iskop tal-procediment odjern.

Ghalkemm l-intimati kkontestaw fil-mertu t-talba ghall-hrug tal-Mandat, il-qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti ghamlu l-prova tal-jedd, sal-livell ta` *prima facie.* Tasal biex tghid hekk mhux biss wara li qieset dak li xehdu z-zewg nahat (fir-rikors u fir-risposta) izda wkoll wara li qieset b`reqqa d-dokumenti li kull parti pprezentat.

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 tal-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, u 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 :

Premess dan kollu, il-qorti sejra tistharreg jekk ghandhiex tordna l-hrug tal-mandat fuq l-immobbli kollha li kienu ndikati fir-rikors tenut kont illi l-pretensjoni ghal danni hija ta` €117,000, dan anke fil-kuntest tal-ewwel eccezzjoni li kienet sollevata mill-intimati.

Tibda minn din tal-ahhar.

Dak li l-intimati kkonfermaw bil-gurament fl-ewwel eccezzjoni huwa korraborat mid-dokumenti li pprezentaw fis-seduta tat-18 ta` Gunju 2020. Jirrizulta li fid-data tal-prezentata tar-rikors odjern l-intimati ma kienux is-sidien tal-appartamenti tlieta (3) u erbgha (4) tal-blokk ta` appartamenti li kienu kostruwiti fuq l-arja tad-dar 139 u in parti fuq l-arja tal-garage 137, Telghet Birkirkara, San Giljan. Fuq bazi ta` proprjeta`, il-Mandat ma jistax u m`ghandux jolqot dawn il-fondi.

Issa ser tghaddi ghall-kwistjoni l-ohra.

Kif jidher mill-verbal tal-udjenza tat-18 ta` Gunju 2020, jirrizulta li l-uniku mod kif r-rikorrenti setghu jikkawtelaw il-pretensjoni taghhom fil-mertu hija permezz tal-procedura odjerna. Bhala fatt l-

intimati ma gabu `l quddiem l-ebda garanzija finanzjarja alternattiva sabiex jikkawtela l-pretensjoni tar-rikorrenti.

B`daqshekk pero` ma jfissirx li l-Mandat ghandu johrog fuq il-bqija tal-immobbli ndikati mir-rikorrenti, ladarba l-pretensjoni taghhom hija ghall-ammont ta` €117,000.

Wara li ghamlet il-konsiderazzjonijiet taghha fuq l-atti, il-qorti jidhrilha li l-Mandat ghandu jolqot il-penthouse biss.

Ghalhekk fl-assenza ta` kawtela alternattiva, il-qorti ssib li l-hrug tal-Mandat limitat ghall-penthouse huwa mehtieg sabiex jikkawtela l-pretensjoni tar-rikorrenti, ghaliex hija sodisfatta illi ma kienx hemm mod iehor kif ir-rikorrenti setghu jikkawtelaw b`mod effettiv l-pretensjoni taghhom.

<u>Provvediment</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tipprovdi dwar it-talba tar-rikorrenti :

billi qeghda tordna l-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni kontra l-intimati sabiex jinzammu milli jbieghu, jittrasferixxu, jew b`xi mod iehor jiddisponu minn jew jimponu xi piz jew obbligazzjoni reali jew personali fuq, jew bi kwalunkwe mod jghaddu t-tgawdija temporanja jew xort`ohra jiddisponu minn jew jimponu xi piz jew obbligazzjoni reali jew personali fuq, bi kwalunkwe mod jghaddu t-tgawdija temporanja jew xort`ohra jinnegozjaw :

it-*three bedroomed penthouse* li tinsab f`korp ta` bini li kien kostruwit fuq l-arja tad-dar 139 u in parti fuq l-arja tal-garage 137, Telghet Birkirkara, San Giljan, Malta.

Tordna r-revoka *contrario imperio* tad-digriet taghha tal-20 ta` Frar 2020 safejn dan jolqot il-proprjetajiet l-ohra (mhux il-*penthouse*) li kienu ndikati fir-rikors promotur.

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