FIL-QORTI ĊIVILI – PRIM AWLA

IMĦALLEF
ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Hamis, 2 ta' Settembru, 2021

Rik. Nru. 1244/2021 ISB

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' **Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1244/2021 ISB** fl-ismijiet:

Ekul Holdings Limited (C-72239)

Vs

David Falzon (ID 0189485M), kok, iben Paul u Joanne nee` Vassallo, mwieled Pieta' fil-5/3/1985, residenti Mellieha

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-18 ta' Awwissu, 2021, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, il-kumpannija rikorrenti talbet li din il-Qorti toħroġ Mandat ta' Inibizzjoni biex iżżomm lill-intimat milli jbiegħ, ineħħi, jittrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruż jew gratuwitu l-ġid hemm imsemmi, u jiġifieri l-appartament internament innumerat bin-numru d-dar

bin-numru sitta (6) fit-tielet sular (second floor) ta' blokka ta' appartamenti bla numru bl-isem 'Gaglione 2', Triq Ghar u Casa, Mellieha, u dan b'ħarsien ta' pretensjoni ta' mitejn u tmintax il-elf, erba` mija u erbatax il-euro u sitta u hamsin centezmu (€218,414.56) dikjarati "għall-finijiet ta' dan il-mandat" rappreżentanti "*arretrati ta' kera, VAT relattiv u kontijiet ta' elettriku u ilma, flimkien ma' kera dovuta ghar-rimanenti perjodu di fermo skond skrittura (DOK A* mar-rikors*) u bir-rizerva ta' imghaxijiet u spejjes legali*";

Rat id-digriet tagħha tat-18 ta' Awwissu, 2021, li bih din il-Qorti laqgħet it-talba provviżorjament, ordnat in-notifika lill-intimati bi żmien għat-tweġiba u poggiet ir-rikors għas-smigħ ghall-udjenza tal-31 ta' Awwissu 2021;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat David Falzon tat-23 ta' Awwissu 2021, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħu għat-talba tal-ħruġ tal-Mandat u qalu li l-istess talba ghandha tigi michuda ghar-ragunijiet hemmek indikati.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Semghet lill-intimat jixhed kif prodott mis-socjeta` rikorrenti fl-udjenza mizmuma fil-31 ta' Awissu 2021;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt l-udjenza tal-31 ta' Awwissu, 2021, f'liema data, ir-Rikors thalla għall-provvediment in camera li qed jinghata appuntu llum.

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Ikkunsidrat:

Illi l-kumpannija rikorrenti **Ekul Holdings Limited** trid li din il-Qorti żżomm lill-intimat milli b'xi mod, kemm jekk oneruż u kif ukoll gratuwitu, jneħħ jew jiddispon minn ġid reġistrat fuq isimhu, u dan sabiex jitħarsu l-pretensjonijiet tagħha mnissla minn ftehim ta' kera li kien sar bejnha u l-intimat fl-10 ta' Gunju 2020[1], liema lokazzjoni kienet snack bar sitwat fil-fond bin-numri 156, 158 u 160, fi Triq il-Markiz Scicluna, Naxxar, bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha hemmek miftehma;

Illi fost il-kundizzjonijiet tal-kirja miftehma hemm il-kera ta' mitt elf Euro (€100,000) fis-sena ridotta ghal sitta u tletin elf u hames mija (€36,500) fis-sena sa' Awissu 2012 – l-fuq minn tlett elef Euro (€3000) fix-xahar, u li l-kera miftehma hija ghal perjodu ta' sitt snin, b'dan illi wara l-ewwel hamsa l-inkwilin jista' jittermina billi jaghti sitt xhur avviz bil-miktub.

Illi s-socjeta` rikorrenti tgħid li għandha pretensjoni kontra l-intimat fis-somma ta' mitejn u tmintax il-elf, erba` mija u erbatax il-euro u sitta u hamsin centezmu (€218,414.56) b'rabta mal-istess lokazzjoni, eskluz u b'rizerva ta' imghaxijiet u spejjes legali;

Illi s-socjeta` rikorrenti tivvanta pretensjoni fuq mitejn u tmintax il-elf, erba` mija u erbatax il-euro u sitta u hamsin centezmu (€218,414.56) rapprezentanti in kwantu ghal ghoxrin elf, mija u erbatax il-Euro u sitta u hamsin centezmu (€20,114.56) arrettrati ta' kera, VAT u kontijiet ta' dawl u ilma u in kwantu ghal mija u tmienja u disghin u tlett mitt Euro (€198,300.00) rapprezentanti l-kera ghall-perjodu rimanenti di fermo.

[1] Dok "A", fol 5

Illi s-socjeta` rikorrenti ssostni illi l-inkwilin intimat ttermina l-kirja qabel l-iskadenza tat-terminu '*di fermo*', anke jekk il-kirja bdiet f'nofs il-pandemija u hija kienet lesta toffri moratorium lill-intimat. Filwaqt illi ssostni illi kien intlahaq ftehim fil-principju u kellha ssir kostituzzjoni ta' debitu, din baqghet ma saritx, l-intimat baqa' moruz fil-hlas u lanqas ic-cwievet ma ddepositi taht l-awtorita` tal-Qorti.

Illi, fit-tweġiba tieghu, **l-intimat** jgħid li l-pretensjoni ta' Ekul Holdings Limited ghandha tigi michuda bl-ispejjes ghaliex la jezistu r-rekwiziti legali u lanqas dawk fattwali biex il-Mandat jintlaqa`.

Illi l-intimat isostni illi kellu ragunijiet validi biex jinhall mill-kuntratt lokatizju, partikolarment stante c-cirkostanzi straordinarji li nqalghu wara li sar l-istess ftehim, konessi mal-pandemija Covid19, liema cirkostanzi jiggustifikaw il-hall tal-intimat mill-istess kuntratt ta' lokazzjoni.

Bil-gurmanet tieghu, l-intimat qal illi huwa kien hallas kera sad-19 ta' Marzu 2021. Di piu`, kif gie verbalizzat, il-pussess tal-fond, sal-gurnata tas-seduta, kien ghadu f'idejn l-intimat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi din il-proċedura tal-lum tressqet ai termini ta' l-artikolu **874 tal-Kap 12** u trid titqies fil-qafas tal-ħtieġa li Mandat ta' Inibizzjoni, jekk jintlaqa', jkun jista' jintrabat ma' ġid li bla xkiel ikun identifikat u magħruf, ladarba l-għan ta' mandat bħal dak mhuwiex li jittrasferixxi l-ġid milqut imma biss li jidentifikah u jagħrfu minn ġid ieħor;

Illi għal finijiet tal-artikolu 874 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, il-kejl waħdieni li trid tqis il-Qorti huwa biss jekk kemm-il darba l-pretensjoni ta' min jitlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dak taqbiżx l-ammont ta' ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin euro u sitta u tmenin ċenteżmi (€11,646.86). Jekk taqbeż dik is-somma, dak l-element jikkostitwixxi l-jedd mad-daqqa t'għajn tar-rikorrenti biex jinħareġ il-Mandat minnha mitlub. Dan qed jinghad ukoll fl-isfond ta' sottomissjonijiet maghmula mill-intimat fir-risposta tieghu.

Tqis ukoll li l-artikolu 874(1) jgħid ċar li Mandat bħal dak jista' jinħareġ fuq is-saħħa ta' "*dejn, jew kull pretensjoni oħra"* sakemm tkun pretensjoni li taqbeż l-ammont li dwaru Mandat bħal dak jista' jinħareġ. Il-liġi ma tgħidx u ma tiddistingwix x'għamla ta' pretensjoni tista' tkun, sakemm hija pretensjoni li tissarraf f'valur ogħla mil-limitu msemmi f'dak l-artikolu. Illi dan qed jinghad anke sabiex jirrispondi ghas-sottomissjonijiet u r-riposta tal-intimat.

Illi, minkejja t-termini partikolari tal-imsemmi artikolu, huwa meħtieġ li min jitlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan juri lill-Qorti x'għamla ta' pretensjoni hi u kif il-ħruġ tal-Mandat huwa meħtieġ għall-ħarsien tagħha. Is-socjeta` rikorrenti esebiet kopja tal-ftehim lokatizju (DOK A), liema ftehim ma jidhirx illi hemm kontestazzjonijiet dwaru. Il-kontestazzjoni principali tidher illi hija jekk l-intimat kellux raguni valida bil-ligi biex ixolji l-ftehim jew le. Dik hija certament materja li trid tigi diskussa u deciza f'forum iehor jew stadju ulterjuri jekk ghandu jkun hekk il-kaz.

F'dawn il-proceduri, il-Qorti mhix mitluba li tara x'jeddijiet ghandu l-intimat izda ai termini tal-artikolu 874 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, tara

oggettivament jekk ir-rikorrenti ghandhomx pretensjoni ta' jedd. Mhix il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-mandat tara jekk il-jedd pretiz hux suxxettibbli ghal success fil-mertu, izda biss jekk il-jedd pretiz jikkwalifikax bhala tali ai finijet oggettivi tal-ligi.

Illi minn dak li xehed l-intimat stess jirrizulta *prima facie* illi, s-socjeta` rikorrenti ghandha jedd tippretendi (u dan qed jinghad biss ghal finijiet ta' dan il-mandat u digriet u minghajr pregudizzju ghal dak li talvolta ghad trid tiddeciedi l-Qorti fil-mertu), il-kera mill-20 ta' Marzu 2021 sad-data tal-udjenza mizmuma, u ghalhekk, l-ammont pretiz, fuq hekk biss, gia jeccedi dak rikjest bil-ligi ghal finijiet ta' Mandat bhal dan.

Il-Qorti ma ghandhiex dubju ghalhekk illi s-socjeta` rikorrenti wriet illi hija ghandha pretensjoni valida ai fini ta' hrug ta' dan il-Mandat. Il-hrug tal-mandat mhux dipendenti fuq il-possibilita` jew probabilita` ta' success fil-kawza izda jekk il-pretensjoni vantata hix tali li jikkostitwixxi dritt suxxettibbli ghal protezzjoni akkordata fil-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni. Ir-risposta tal-Qorti f'dan il-kaz hu fl-affirmattiv u ghalhekk il-Qorti tqis illi s-socjeta` rikorrenti ppruvat dak li kellha tipprova u kwindi t-talba taghha hija, fil-fehma tal-Qorti, gustifikata.

GHALDAQSTANT, il-Qorti qegħda:

1. **Tilqa' it-talba** tar-rikorrenti ghal hrug tal-Mandat **b'mod definittiv**.

2. **Tordna**, għall-finijiet tal-artikolu 874(3) u bi spejjeż għall-kumpannija rikorrenti, in-notifika mir-Reġistratur tal-Qorti lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet fi żmien erbgħa u għoxrin (24) siegħa biex jirreġistraw il-Mandat kif trid il-liġi.

3. **Tordna** lil-intimat iħallas l-**ispejjeż ta' din il-proċedura**.

Mogħti kameralment illum, **l-Hamis, 2 ta' Settembru, 2021**.

Onor. Ian Spiteri Bailey LL.M. LL.D.
Imħallef

Marisa Bugeja
Dep. Registratur