PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 3 ta' Settembru, 2021

Mandat ta' Inibizzjoni Nru: 1227/2021

NUTAR DR SYLVANA BORG CARUANA

VS.

SHARON ELLUL BONICI

Il-Qorti:

1. Dan huwa digriet finali dwar talba tan-Nutar Borġ Caruana sabiex jinħareġ mandat ta' inibizzjoni taħt l-**artikolu 874 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

Daħla

2. B'rikors imressaq fit-**<u>13 ta' Awwissu, 2021</u>**, in-Nutara Borġ Caruana fissret li hija għandha pretensjoni ta' €40,000 bl-imgħax fuqhom, kontra l-intimata Ellul Boniċi, hekk kif ġie dedott b'rikors maħluf li ġie mehmuż mar-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni;

3. Biex tikkawtela din il-pretensjoni, in-Nutara Borġ Caruana qiegħda titlob lill-qorti sabiex iżżomm lill-intimata Ellul Boniċi milli tbigħ, tassenja, titrasferixxi jew b'xi mod ieħor tiddisponi mill-garaxx u mill-appartament fi Triq il-Granmastri, Marsacala, li jinsabu deskritti fir-rikors;

4. B'digriet maħruġ dakinhar stess, il-qorti laqgħet din it-talba b'mod proviżorju skont l-**artikolu 875(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. Fl-istess digriet, il-qorti ordnat ukoll in-notifika lill-intimata Ellul Boniċi, bi żmien għaxart ijiem għat-tweġiba, u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ għas-26 ta' Awwissu, 2021;

5. Sharon Ellul Boniċi ġiet notifikata fil-**<u>25 ta' Awwissu, 2021</u>** (ara paġna 34 tal-atti) u ma weġbitx għar-rikors. Hija wkoll ma dehritx għas-seduti tas-26 ta' Awwissu, 2021 u tat-3 ta' Settembru, 2021, li ġew skedati minn din il-qorti sabiex jinstema' r-rikors;

6. Waqt is-seduta tat-**<u>3 ta' Settembru, 2021</u>**, ir-rikorrenti ppreżentat nota (ara paġna 43 tal-atti), li permezz tagħha hija illimitat it-talba tagħha għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni għal fuq il-garaxx biss;

7. Dakinhar il-qorti ħalliet ir-rikors sabiex jingħata digriet *in camera*;

Fatti

8. In-Nutara Silvana Borġ Caruana ppubblikat kuntratt fis-17 ta' Ġunju, 2016, li permezz tiegħu l-intimata Sharon Ellul Boniċi xtrat garaxx fi Triq il-Granmastri Marsacala, bil-prezz ta' €50,000

9. Fir-rikors maħluf bin-numru 814/2021, li n-Nutara Borġ Caruana fetħet kontra Sharon Ellul Boniċi, hemm allegat li n-Nutara Borġ Caruana ħarġet mill-kont tagħha ċekk bis-somma ta' €40,000 biex l-intimata Ellul Boniċi xtrat dan il-garaxx;

10. Ġie mtenni f'dan ir-rikors maħluf, li dan iċ-ċekk inħareġ għaliex in-Nutara Borġ Caruana kien mingħaliha li l-intimata Ellul Boniċi kienet għadditilha dawn il-flejjes;

11. Billi skont in-Nutara Borġ Caruana, dawn il-flus fil-verità ma kinux għaddew, hija talbet lill-qorti sabiex l-intimata Ellul Boniċi tiġi kkundannata tħallas dan l-ammont ta' €40,000, magħdud magħhom l-imgħax li laħaq inġema' fuqhom;

Konsiderazzjonijiet

12. Il-mandat ta' inibizzjoni li qed titlob in-Nutara Silvana Borġ Caruana huwa dak imsemmi fl-**artikolu 874 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta Malta**;

13. L-għan ta' mandat bħal dan huwa li żżomm lill-intimat milli jbigħ, jittrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* ġid immobbli speċifiku u dan sakemm tiġi maqtugħa pretensjoni ta' kreditu li r-rikorrent ikollu kontra l-intimat. Fi kliem ieħor, il-mandat li n-Nutara Borġ Caruana qiegħda titlob il-ħruġ tiegħu jimmira biss li jikkonserva ġid immobbli milli jiġu mibjugħa jew trasferiti sabiex dawn ikunu jistgħu jagħmlu tajjeb għall-pretensjoni tagħha f'każ li hija tirbaħ il-kawża;

14. Żgur għalhekk, li dan il-mandat mhuwiex maħsub milli jżomm lill-intimata Ellul Boniċi mit-tgawdija tal-ġid imsemmi fir-rikors għall-ħruġ tal-mandat jew li jżommha milli tużah (ara ***L-Avukat Dottor Ivan Sammut noe v. Winetailors Ltd et*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Marzu, 2015);

15. Illi l-elementi li jridu jiġu murija mir-rikorrent f'mandat ta' inibizzjoni mitlub taħt l-**artikolu 874** mhumiex daqshekk iebsa bħal dawk li jridu jiġu murija għall-mandat

ta' inibizzjoni ġenerali taħt l-**artikolu 873 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** (ara *inter alia* ***Fiona Marie Aquilina v. Reuben Formosa*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Lulju, 2014 u ***IAS Limited v. George Felice et*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Awwissu, 2020);

16. F'każ ta' mandat ta' inibizzjoni taħt l-**artikolu 874 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrent jeħtieġlu juri żewġ affarijiet ewlenija. Fl-<u>ewwel lok</u>, ir-rikorrent irid juri li huwa għandu mad-daqqa t'għajn, kreditu jew pretensjoni kontra l-intimat f'ammont li huwa ogħla minn €11,646.86; u fit-<u>tieni lok</u>, ir-rikorrent irid jispeċifika l-ġid li huwa qiegħed jitlob li jinżamm milli jiġi trasferit;

17. Dwar l-<u>ewwel ħtieġa</u>, il-liġi titlob biss li l-l-kreditu jew pretensjoni tar-rikorrent ma tkunx inqas minn €11.646.86. F'dan is-sens, il-ġurisprudenza tgħallimna li dwar il-jedd *prima facie*, il-liġi fl-**artikolu 874 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** timxi biss fuq il-pretensjoni u mhux fuq jekk dik il-pretensjoni hijiex waħda mistħoqqa jew meqjusa (ara ***Avv. Etienne A. Calleja nomine et v. Peppercorn Limited et proprio et nomine*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Ottubru, 2019);

18. Il-liġi ma tgħidx u ma tiddistingwix x'għamla ta' dejn jew pretensjoni hemm bżonn illi jkun hemm. Jekk id-dejn jew pretensjoni taqbeż il-€11,646.86, allura dan jitqies bħala jedd li mad-daqqa t'għajn huwa biżżejjed biex jinħareġ il-mandat (ara ***Alfred Testa v. Carmel sive Charles Giordmaina et*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Frar, 2016);

19. Ta' min jgħid hawnhekk ukoll, li fil-kuntest ta' mandat ta' inibizzjoni taħt l-**artikolu 874 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, ma hemmx bżonn li r-rikorrent juri li dan il-mandat huwa meħtieġ sabiex tiġi evitata ħsara irrimedjabbli jew ħsara li ma tistax tissewwa mod ieħor bħal fil-każ ta' mandat ta' inibizzjoni taħt l-**artikolu 873** (ara ***Joseph Portelli v. St. John Development Limited*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Lulju, 2016). Mod ieħor, għall-finijiet ta' mandat ta' inibizzjoni taħt l-**artikolu 874**, il-possibilità waħedha li l-parti intimata tista' titħajjar titrasferixxi,

tgħabbi jew tgħaddi minn idejha xi ġid li jkun jista' jservi bħala garanzija għall-pretensjonijiet tal-parti rikorrenti kreditriċi huwa biżżejjed biex isejjes il-ħtieġa tal-mandat (ara ***Joseph Demicoli et noe v. Angelic Mifsud*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju, 2016);

20. Fil-każ tagħna, in-Nutara Borġ Caruana qiegħda tgħid li hija għandha tieħu s-somma ta' €40,000 mingħand l-intimata Ellul Bonniċi minħabba ħlasijiet, li skont hi, saru b'mod ħażin. Din l-istess pretensjoni tan-Nutar Borġ Caruana ġiet ukoll dedotta f'rikors maħluf bin-numru 814/2021, li hija ressqet kontra l-intimata Ellul Boniċi;

21. Għalhekk fid-dawl ta' din il-pretensjoni, in-Nutara Borġ Caruana qiegħda titlob lil din il-qorti f'din il-proċedura biex bħala miżura kawtelatorja, sakemm tiġi deċiża l-kawża 814/2021 dwar dawn l-€40,000 u l-imgħax, l-intimata Ellul Bonniċi tinżamm milli tbigħ jew titrasferixxi l-garaxx f'Marsacala, li huwa deskritt fil-mandat. In-Nutara Borġ Caruana trid li dan il-garaxx jibqa' miżmum, ħalli jekk tingħata raġun fil-pretensjonijiet tagħha, hija tkun tista' ddur fuqu jekk l-intimata tonqos milli tħallasha l-€40,000 u l-imgħax li nġema' fuqhom;

22. Il-qorti tqis li din il-pretensjoni tan-Nutara Borġ Caruana tissodisfa l-ewwel element biex jinħareġ mandat taħt l-**artikolu 874 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. Il-pretensjoni tan-Nutara Caruana mhux biss tiżboq sew is-somma ta' €11,646.86 iżda ġiet ukoll mressqa f'kawża permezz ta' rikors maħluf;

23. Naturalment b'daqshekk, din il-qorti mhijiex qiegħda tgħid li n-Nutara Borġ Caruana għandha raġun fil-pretensjoni tagħha kontra l-intimata Ellul Boniċi. Dan mhuwiex xogħol din il-qorti biex tgħidu f'din il-proċedura tal-mandat ta' inibizzjoni għaliex dak huwa xogħol il-qorti li sejra tiddeċiedi l-mertu tar-rikors maħluf 814/2021 (ara f'dan is-sens ***Il-Prim Ministru Joseph Muscat et v. Mark Gaffarena et*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Frar, 2016). Li qed tgħid hawnhekk din il-qorti, huwa biss li għall-għanijiet tal-**artikolu 874 tal-Kap**

12 tal-Liġijiet ta' Malta, in-Nutara Borġ Caruana wriet li hija għandha pretensjoni mad-daqqa ta' għajn biex titlob il-ħruġ ta' mandat bħal dan;

24. Il-qorti tqis li l-pretensjoni tan-Nutara Borġ Caruana fl-ammont ta' €40,000 flimkien mal-imgħax, m'għandhomx għalfejn jiġu kkawtelati b'żewġ proprjetajiet;

25. Il-garaxx waħdu li bil-kuntratt tas-17 ta' Ġunju, 2016 inxtara bil-prezz ta' €50,000, huwa biżżejjed biex iħares il-pretensjonijet tan-Nutara Borġ Caruana. Kemm hu hekk, jidher li anke r-rikorrenti stess għarfet dan, għaliex hija ressqet nota fis-seduta tat-3 ta' Settembru, 2021, li biha rrinunzjat biex il-mandat ta' inibizzjoni jolqot ukoll l-appartament tal-intimata Ellul Boniċi;

26. Għalhekk il-qorti qiegħda tqis li m'għandhiex tilqa' l-mandat ta' inibizzjoni safejn jolqot l-appartament numru 2, li jinsab fil-blokka *Windsor Court*, fi Triq il-Granmastri, Masrascala;

27. Ngħaddu issa għat-<u>tieni element</u>, *viz*. id-deskrizzjoni tal-ġid li qiegħed jintalab li jinżamm milli jiġi trasferit;

28. L-**artikolu 874(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** jeżiġi li r-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 inkwistjoni. 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;

29. Il-partikolaritajiet tal-intimat huma meħtieġa għax hemm bżonn li jiġi żgurat li l-intimat huwa s-sid tal-ġid li huwa suġġett għall-mandat. Jekk l-intimat ma jkunx is-sid tal-post li dwaru ntalab il-mandat, allura jonqos element ewlieni li dwaru

jista' jinħareġ il-mandat mitlub mir-rikorrent (ara ***Dylan Azzopardi v. Peter Zammit et*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Novembru, 2013);

30. Mill-banda l-oħra, il-partikolaritajiet speċifiċi tal-ġid immobbli huma meħtieġa għaliex l-għan tal-mandat ta' inibizzjoni taħt l-**artikolu 874** huwa li jidentifika u jagħraf dak il-ġid tal-intimat li ma jistax jiġi mibjugħ jew trasferit (ara ***Ronald Abela v. Maple Leaf Construction And Development Company Limited*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-19 ta' Novembru, 2013). Wara kollox, il-mandat ta' inibizzjoni ma jistax jinħareġ b'mod ġenerali fuq il-ġid kollu tal-intimat. Il-mandat jinħareġ speċifikatament dwar il-ġid speċifiku msemmi fil-mandat u mhux ukoll dwar ġid ieħor tal-esekutat li mhuwiex imsemmi fir-rikors. Huwa sewwasew għalhekk li r-rikorrent jeħtieġlu jindika b'mod preċiż u speċifiku liema huwa dak il-ġid li għandu jintlaqat bil-mandat;

31. Wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh, li l-iskop aħħari tal-mandat ta' inibizzjoni mhuwiex li jweġġa' lill-intimat biex dan jinżamm milli jiddisponi minn kull ġid li għandu, iżda l-iskop tal-mandat huwa li żżomm biżżejjed ġid tal-esekutat biex dan jagħmel tajjeb għall-pretensjoni tal-kreditur (ara ***Antoinette Farrugia pro et noe v. Nicholas sive Kola Farrugia pro et noe*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Awwissu, 2013);

32. Huwa importanti ħafna li l-partikolaritajiet u l-ħtiġijiet imsemmija fl-**artikolu 874(2)** jiġu osservati kollha għaliex in-nuqqas tagħhom jistgħu jwasslu għan-nullità tiegħu. Hekk pereżempju fid-digriet ***Elizabeth Azzopardi Abdilla v. John Paul Azzopardi*** deċiż mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) fl-10 ta' Awwissu, 2017, mandat ġie miċħud għaliex ir-rikorrent naqas milli jehmeż abbozz ta' nota ta' iskrizzjoni biex tiġi reġistrata fir-Reġistru Pubbliku;

33. Għalkemm huwa minnu li hemm bżonn li dawn il-partikolaritajiet jiġu mdaħħla fir-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, però dan ma jfissirx li wieħed għandu joqgħod isib ix-xagħra fl-għaġina biex jipprova jannulla r-rikors tal-mandat. Ma

ninsewx li l-iskop wara t-tismija tal-partikolaritajiet huwa biex jiġi identifikat il-ġid li jrid jintlaqat bil-mandat u mhux biex iservi ta' xkiel biex il-mandat ma jinħariġx;

34. Kemm hu hekk, kien hemm ċirkostanzi fejn eċċezzjonijiet ta' nullità tar-rikors ma ġewx milqugħa, bħal fil-każ ta' meta sar abbozz ta' nota ta' iskrizzjoni waħda għall-ġid kollu msemmi fil-mandat, minflok nota ta' iskrizzjoni separata għal kull ġid immobbli msemmi fil-mandat (ara ***Mpm Capital Investments Limited v. Alfred Anton Zarifa et*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Awwissu, 2018);

35. Hekk ukoll f'mandat ieħor separat, eċċezzjoni ta' nullità tar-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ma ġietx milqugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-digriet ***Istituto per le Opere di Religione v. Tözsdepalota Ingatlanforgalmazó és Fejlesztö Korlátolt Felelösségü Társaság*** mogħti fil-25 ta' Awwissu, 2020, għaliex qalet li l-bżonn tat-tismija tal-partikolaritajiet meħtieġa għar-reġistrazzjoni skont l-**Att dwar ir-Reġistru Pubbliku** jgħoddu biss meta l-ġid immobbli jkun jinsab Malta u mhux meta l-ġid ikun jinsab barra minn xtutna, bħalma kien hemm f'dak il-każ;

36. Imħaddma dawn il-prinċipji għall-każ li għandna quddiemna, jirriżulta qabel xejn, li l-intimata Ellul Boniċi hija sidt tal-garaxx inkwistjoni, kif joħroġ mis-sett ta' riċerki li ġew mehmuża mar-rikors maħluf;

37. Barra minn hekk, jirriżulta li n-Nutara Borġ Caruana osservat l-ħtiġijiet kollha li hemm imsemmija fl-**artikolu 874(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. In-Nutara Borġ Caruana ddeskriviet b'mod tajjeb il-garaxx li jrid jintlaqat bil-mandat u ħejjiet ukoll l-abbozz tan-nota ta' skrizzjoni meħtieġa skont l-**Att dwar ir-Reġistru Pubbliku** sabiex tkun tista' tissokta r-reġistrazzjoni f'każ li jintlaqa' dan il-mandat;

38. Jiġi b'hekk, li dan it-tieni element tal-mandat ġie sodisfatt ukoll safejn jolqot il-garaxx;

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-qorti qiegħda tipprovdi dwar ir-rikors tat-13 ta' Awwissu, 2021 billi **tilqa'** t-talba tan-Nutar Silvana Borġ Caruana għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni **iżda biss** fejn għandu x'jaqsam mal-garaxx li jifforma parti mill-binja *Windsor Court*, fi Triq il-Granmastri, Marsascala u **mhux ukoll** fejn għandu x'jaqsam mal-appartament numru 2, li jinsab fl-istess binja *Windsor Court*;

L-ispejjeż marbuta ma' dawn il-proċeduri huma mħollija għas-sentenza finali fil-kawża mibdija bir-rikors maħluf numru 814/2021.

____

Christian Falzon Scerri
Imħallef