PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Mandat t'Inibizzjoni Nru **1623/2021 (AD)**

MASSIMO TRAPANI (KI 103760A)

vs

MARK SCIBERRAS (KI 465185M)
ANTHONY SCIBERRAS (KI 145139A)
MANUELA MARIA ROWENA ELLINS
(PASSAPORT INGLIŻ 550791378)

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali wara talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni permezz ta' rikors ta' Massimo Trapani ai termini tal-Artikolu 874 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, datat l-ewwel (1) ta' Novembru 2021;

Preliminari

2. B'rikors preżentat nhar l-ewwel (1) ta' Novembru 2021, ir-rikorrent Massimo Trapani, sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta' formalment bin-numru 176, *"Corto Maltese"*, ġewwa Triq Salini, Marsascala, talab lil din il-Qorti tordna l-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni kontra l-intimati sabiex jinżammu milli jbiegħu, ineħħu, jittrasferixxu jew jiddisponu *inter vivos*, sew b'titolu oneruż jew gratuwitu l-istess proprjeta';

3. Il-Qorti, b'digriet mogħti nhar l-ewwel (1) ta' Novembru 2021 stess, laqgħet it-talba provviżorjament ai termini tal-Artikolu 875(2) tal-Kap 12, u rriżervat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri. In oltre, din il-Qorti appuntat ir-rikors għas-smiegħ għas-seduta tal-ħdax (11) ta' Novembru 2021, u ordnat notifika tar-rikors u tad-digriet lill-intimati;

4. Waqt is-seduta tal-ħdax (11) ta' Novembru 2021, deher biss il-legali tar-rikorrent, u rriżulta illi l-intimati kienu għadhom ma ġewx notifikati bir-rikors għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni. Ir-rikors ġie differit għas-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2021;

5. Waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2021, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti tawtorizzah jinnotifika lill-intimati permezz tal-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni. Din il-Qorti laqgħet it-talba, u awtorizzatu jinnotifika lill-intimati bil-proċedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern u f'żewġ gazzetti lokali, waħda bil-lingwa Maltija u waħda bil-lingwa Ngliża;

6. Skont l-estratt mill-Gazzetta tal-Gvern a fol 22 tal-proċess, jirriżulta illi l-pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern saret nhar id-dsatax (19) t'April 2022, filwaqt illi skont l-estratti mill-ġurnali *The Times* u *L-Orizzont*, esebiti permezz ta' nota waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Ġunju 2022 (a fol 28 *et seq* tal-proċess), il-pubblikazzjoni fil-gazzetti lokali saret nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 2022 u s-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju 2022 rispettivament;

7. Nonostante illi l-inimati ġew debitament notifikati bil-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni skont il-liġi, huma baqgħu ma ntavolaw l-ebda risposta għar-rikors tar-rikorrent għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni fil-konfront tagħhom, u naqsu wkoll milli jidhru għas-seduta tal-għaxra (10) ta' Ġunju 2022;

8. Il-Qorti semgħet it-trattazzjoni tar-rikorrent fis-seduta tal-għaxra (10) ta' Ġunju 2022;

Fatti tal-Każ

9. Ir-rikorrent jippremetti illi huwa daħal fi skrittura ta' kera datat sitta (6) ta' Marzu 2018 mal-intimati għall-kirja tal-proprjeta' bin-numru 176, "Corto Maltese", Triq Salini, Marsascala, liema proprjeta' tappartjeni lill-intimati, u dan sabiex ir-rikorrent jopera din il-proprjeta' bħala ristorant / bar. Ir-rikorrent jispjega illi huwa ġie informat mill-intimati lejn April / Mejju tas-sena 2020 li kienu daħlu fi ftehim ma' terzi sabiex il-proprjeta' li kienet qed tiġi mikrija lir-rikorrent, tiġi demolita totalment u terġa' tinbena mill-ġdid, sabiex isiru numru ta' benefikati u jsir xi tkabbir illi minnhom seta' jgawdi wkoll ir-rikorrent. Għaldaqstant, ir-rikorrent u l-intimati emendaw il-kuntratt oriġinali tal-kirja permezz ta' kuntratt datat sitta (6) ta' Mejju 2020, fejn il-partijiet qablu illi l-kirja għandha tiġi sospiża mill-għoxrin (20) t'April 2020 u terġa' tissokta meta l-proprjeta' tkun lesta skont il-kundizzjonijiet imniżżla fil-kuntratt. L-intimati ngħataw mhux aktar minn seba' xhur mill-għoxrin (20) t'April 2020 sabiex jagħtu lura s-sit lest u komplut lir-rikorrent;

10. Madanakollu, isostni r-rikorrent, sal-preżentata tar-rikors odjern, il-proprjeta' kienet ġiet biss parzjalment demolita, u kienet fi stat diżastruż, f'abbandun totali u ta' periklu għall-pubbliku, fi stat inoperabbli għar-rikorrent sabiex ikompli jopera kif kien qabel, minkejja illi l-intimati kienu obbligaw ruħhom illi l-proprjeta' kienet ser tkun kompluta kif maqbul fil-

kuntratt datat (6) ta' Mejju 2020 u fi żmien seba' (7) xhur mill-għoxrin (20) t'April 2020, u cioe sal-għoxrin (20) ta' Novembru 2020;

11. Ir-rikorrent jikkontendi illi qabel ma s-sit ġie mwaqqa', huwa kien għamel numru ta' benefikati u diversi servizzi fil-proprjeta' illi spiċċaw intradmu meta bdew ix-xogħolijiet, u li l-valur tagħhom intilef, b'dannu lir-rikorrent., In oltre, is-sit kien ta' introjtu importanti għar-rikorrent, u minħabba l-fatt illi s-sit mhux komplut u qiegħed fi stat ta' abbandun, ir-rikorrent qed isofri telf ta' introjtu mill-ġestjoni tal-istess sit. Difatti r-rikorrent ressaq talba għal danni (rikors ġuramentat numru 887/2021); iżda apparti t-talba għad-danni, l-interess tar-rikorrent huwa li jseħħ dan l-iżvilupp sabiex ikun jista' jerġa' jopera fil-fond isemmi, u jekk l-intimati b'xi mod jiddisponu minn dan is-sit mertu tal-mandat, ir-rikorrent la jkun jista' jopera kif maqbul bejn il-partijiet, u lanqas ikun jista' jeżegwixxi t-titolu eżekuttiv tiegħu fuq dan il-fond f'każ ta' eżitu favorevoli fil-kawża minnu intavolata;

12. Il-kreditu illi qiegħed jiġi kawtelat mir-rikorrent huwa fl-ammont ta' sittin elf Ewro (€60,000).

Il-Qorti

13. Wara illi rat l-atti u d-dokumenti esebiti mir-rikorrent;

14. Wara illi rat illi l-intimati ġew debitament notifikati, ngħataw terminu illi fih kellhom jirrispondu għat-talba tar-rikorrent, iżda naqsu milli jirrispondu għat-talba tar-rikorrent fit-terminu lilhom mogħti minn din il-Qorti u/jew jidhru għas-seduta miżmuma quddiem din il-Qorti;

15. Wara illi semgħet it-trattazzjoni tar-rikorrent fis-seduta tal-għaxra (10) ta' Ġunju 2022;

16. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

17. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tinnota illi t-talba għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni odjern ma saritx fil-forma "ġenerika" għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni ai termini tal-Artikolu 873 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta bl-użu tal-Formola Numru 21 tal-iSkeda B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda fil-forma stabbilita fl-**Artikolu 874 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, u cioe mandat sabiex jiżgura dejn jew pretensjoni illi tkun tammonta għal mhux inqas minn ħdax-il elf sitt mija u sitta u erbgħin Ewro u sitta u tmenin ċenteżmu (€ 11,646.86) bl-użu tal-Formola Numru 25. Dan jirriżulta kemm mill-fatt illi r-rikors jindika minnu nnifsu fil-kantuniera ta' fuq fin-naħa tax-xellug tal-ewwel paġna illi huwa *"Mandat t'Inibizzjoni (fejn it-talba teċċedi €11,646.86)"*, kif ukoll mill-fatt illi ġew indikati fir-rikors il-kapijiet *"Kreditu"* u *"Titolu"* kif rikjesti mill-Formola Numru 25;

18. L-**Artikolu 874 tal-Kap 12** jistabbilixxi illi:

> *(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 Ewro 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.*
>
> *(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 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.

[...]

19. Id-distinzjoni bejn l-elementi rikjesti sabiex tintlaqa' talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fit-termini tal-Artikolu 874 tal-Kap 12 u l-elementi rikjesti sabiex tintlaqa' talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fit-termini tal-Artikolu 873 tal-Kap 12 ġiet senjalata fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Rose Marie Galea et vs Maria Dolores sive Doreen Desira et***[1], fejn ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta illi:

*Tajjeb jingħad illi l-Art 874(1) m'għandux jinqara bħallikieku jikkonfliġġi mal-Art 873 tal-Kap 12 għaliex fir-realta' ma hemm l-ebda konflitt bejn iż-żewġ disposizzjonijiet. L-Art 873 huwa aktar ġeneriku mill-Art 874. Għax hu maħsub biex ikun hekk, jimponi rekwiżiti ad hoc, bħal dak tal-"preġudizzju rrimedjabbli" li kien koltivat u żviluppat mill-ġurisprudenza, aktar milli mit-test **strett** tal-liġi, rekwiżit dan illi **mhuwiex** inkluż fl-Art 874.*

*It-talba għall-ħruġ tal-Mandat skont l-Art 874 hija għodda **oħra** (innota l-frażi **"ukoll"**) li għandu mhux kull min jallega li għandu jedd "prima facie" li se jkun preġudikat b'mod*

[1] Mandat t'Inibizzjoni Nru 277/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 23 ta' Ġunju 2020

irrimedjabbli, iżda li għandu kreditur b'debitu favur tiegħu li jaqbeż €11,646.86. Kif taraha din il-Qorti, il-punto d'incontro bejn iż-żewġ disposizzjonijiet huwa, anke għall-fini tal-Art 874(1), li l-kreditu jrid jirriżulta minn dritt "prima facie".

20. L-istess prinċipji ġew esposti f'aktar dettall fid-digriet mogħti riċentement minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Adrian Puglisevich et vs Vladimir Joseph Puglisevich***[2]:

> *15. 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;*
>
> *16. Dwar l-<u>ewwel ħtieġa</u>, il-liġi titlob biss li 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);*
>
> *17. 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-*

---

[2] Mandat t'Inibizzjoni Nru 1800/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Christian Falzon Scerri, 11 ta' Jannar 2022. Ara wkoll Mandat t'Inibizzjoni 1227/2021 fl-ismijiet ***Nutar Dr Sylvana Borg Caruana vs Sharon Ellul Bonici***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Christian Falzon Scerri, 3 ta' Settembru 2021

*mandat (ara **Alfred Testa v. Carmel sive Charles Giordmaina et**, deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Fraar 2016);*

*18. Għal darb'oħra kontra dak li jgħid l-intimat fir-risposta tiegħu, 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 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** (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 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-possibilta' waħedha li l-parti intimata tista' titħajjar tittrasferixxi, 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);*

21. Huwa evidenti għalhekk illi, hekk kif ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Steve Agius vs Carmel sive Charles Deguara*[3]*:***

Fil-fehma tal-Qorti r-rekwiżiti meħtieġa għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fit-termini tal-Artikolu 874 tal-Kap 12 ma humiex rigorużi daqs ir-rekwiżiti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ai termini tal-Artikolu 873 tal-Kap 12 u dan għaliex fejn si tratta ta' pretensjoni ta' kreditu li għad trid tiġi deċiża f'kawża fil-mertu, una volta li r-rikorrent jipprova

[3] Mandat t'Inibizzjoni Nru 1439/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Robert G Mangion, 12 ta' Ottubru 2021

sodisfaċentement illi għandu prima facie jedd x'jikkawtela, jinkombi fuq l-intimat li juri illi anke f'dawk iċ-ċirkostanzi l-ħruġ tal-mandat mhux meħtieġ.

22. Ġie ritenut ukoll fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Carmelo sive Charles Deguara vs Anthony Deguara et***[4]:

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 Ewro 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.

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, minkejja t-termini partikolari tal-imsemmi artikolu, <u>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</u>.

[...]

F'dawn il-proċeduri, il-Qorti mhix mitluba li tara x'jeddijiet għandu l-intimat iżda ai termini tal-artikolu 874 tal-Kap 12

---

[4] Mandat t'Inibizzjoni Nru 1924/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Ian Spiteri Bailey, 20 ta' Jannar 2022

tal-Liġijiet ta' Malta, <u>tara oġġettivament jekk ir-rikorrenti għandhomx pretensjoni ta' jedd</u>. Mhix il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-mandat tara jekk il-jedd pretiż hux suxxettibbli għal suċċess fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż jikkwalifikax bħala tali ai finijiet oġġettivi tal-liġi.

23. Dwar dan il-punt tal-aħħar esprimiet ruħha wkoll din il-Qorti kif diversement presjeduta fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Rose Marie Galea et vs Maria Dolores sive Doreen Desira et*** suċitat:

Tajjeb li jkun riaffermat illi l-proċedura tal-lum hija maħsuba biex tkun waħda sommarja. Huwa propju għalhekk li l-liġi stabbiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ tal-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda. Mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem din il-Qorti fi proċediment bħal dak tal-lum kull ma għandu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar il-jedd, u fejn il-grad tal-prova ma jkunx aktar dak ta' prima facie. Għalhekk bil-fatt illi tintlaqa' talba għall-ħruġ tal-Mandat, ma jfissirx li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant ieħor m'għandux ifisser li jekk il-ħruġ tal-Mandat ikun miċħud, allura l-jedd pretiż ma jeżistix.

Unikament għall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta' din il-qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Ħadd mill-partijiet ma jista jew m'għandu jippretendi li bil-metodu sommarju għandha tkun propju din il-qorti li tiddeċiedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-proċedura speċjali u partikolari tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Il-mansjoni ta' din il-qorti mhuwiex li tiddeċiedi finalment dwar il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu iżda huwa limitat u ċirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-liġi sabiex ikun operattiv Mandat ta' Inibizzjoni.

24. Premess dan kollu, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tapplika l-prinċipji legali suesposti għaċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami;

25. Dwar dik illi hija l-**<u>pretensjoni tar-rikorrent</u>**, din il-Qorti tosserva illi l-mandat odjern sar in kawtela għall-pretensjoni tar-rikorrent kif dedotta fir-rikors ġuramentat numru 887/2021. Mir-rikors ġuramentat esebit mir-rikorrent permezz ta' nota waqt is-seduta tal-10 ta' Ġunju 2022 (a fol 34 *et seq* tal-proċess), jirriżulta illi dak illi huwa pretiż mir-rikorrenti huwa *"danni inkorsi mir-rikorrenti għal materjal, benefikati u servizzi magħmula fil-proprjeta' formalment bin-numru 176, "Corto Maltese", ġewwa Triq Salini, Marsascala"*, u *"telf ta' introjtu mitluf mir-rikorrenti minħabba l-inadempjenza tal-intimati sabiex jagħtu l-post lura kif miftiehem u sa mhux aktar tard mill-20 ta' Novembru 2020"*, liema pretensjonijiet ir-rikorrent ikkwantifika fl-ammont globali ta' *"Sittin elf Ewro - €60,000 – ammont likwidat ai fini ta' dan il-mandat"*;

26. L-ammont pretiż kif kwantifikat jeċċedi s-somma ta' €11,646.86, u jista' għalhekk jiġi kkunsidrat illi dan l-element huwa sodisfatt;

27. Mill-provi dokumentarji miġjuba quddiema, din il-Qorti tinnota illi:

    a. Jirriżulta sodisfaċentement pruvat illi permezz ta' skrittura ffirmata mir-rikorrent u l-intimat Anthony Mark Sciberras, ir-rikorrent akkwista b'titolu ta' lokazzjoni l-fond in kwestjoni (vide **Dok A** anness mar-rikors odjern, a fol 5 *et seq* tal-proċess);

    b. Jirriżulta sodisfaċentement pruvat illi permezz ta' skrittura datata sitta (6) ta' Mejju 2020, l-iskrittura oriġinali suriferita ġiet emendata, b'dana illi l-partijiet qablu dwar il-kundizzjonijiet kif deskritti fir-rikors odjern mir-rikorrent, inkluż is-sospensjoni tal-kirja mill-għoxrin (20) t'April 2020 sa massimu ta' seba' (7) xhur mis-sitta (6) ta' Mejju 2020 (vide **Dok B** anness mar-rikors odjern, a fol 8 *et seq* tal-proċess);

    c. Jirriżulta sodisfaċentement pruvat (u mhux kontestat) illi l-istat preżenti tal-fond in kwestjoni huwa kif muri fir-ritratti a fol 41 *et seq* tal-

proċess, esebiti mir-rikorrent waqt is-seduta tal-għaxra (10) ta' Ġunju 2022. Jidher ċar mill-istess ritratti illi x-xogħol ta' kostruzzjoni fil-proprjeta' għadu għaddej, u li l-proprjeta' mhix fi stat illi tintuża għal skopijiet ta' kummerċ fl-istat preżenti;

d. Jirriżulta sodisfaċentement pruvat illi r-rikorrent għad għandu drittijiet lokatizji x'javvanta fuq il-proprjeta' in kwestjoni, u dan fit-termini tal-kundizzjonijiet pattwiti fl-iskrittura datata sitta (6) ta' Mejju 2020 (**Dok B** anness mar-rikors odjern a fol 8 *et seq* tal-proċess);

28. Tenut kont tal-premess, u in konsiderazzjoni tal-fatt illi dawn huma proċeduri sommarji, u li għalhekk mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti illi tindaga jekk ir-rikorrent għandux possibilta' t'eżitu favorevoli fil-mertu u/jew jekk din il-pretensjoni hix mistħoqqa jew meqjusa f'dan l-istadju, din il-Qorti tqis illi ġie sodisfaċentement pruvat illi **mad-daqqa t'għajn, jidher illi r-rikorrent għandu pretensjoni x'jikkawtela**, liema pretensjoni qiegħda tiġi trattata f'kawża fil-mertu (rikors ġuramentat 887/2021);

29. F'dak illi jirriwgarda t-tieni element, u cioe illi l-**ġid illi qiegħed jintalab illi jiġi miżmum huwa speċifikat**, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għall-Artikolu 7(a) tal-Att Dwar ir-Reġistru Pubbliku, illi jistabbilixxi illi *"Fl-indikazzjoni ta' immobbli għandhom jitħarsu dawn ir-regoli: (a) fil-każ ta' bini, hu biżżejjed li tkun imsemmija l-belt, rabat jew raħal, u t-triq fejn ikun qiegħed, u n-numru li bih hu immarkat [...]"*. Fil-każ odjern, ir-rikorrent jindika l-proprjeta' bħala *"formalment bin-numru 176, "Corto Maltese", ġewwa Triq Salini, Marsascala"*. Għaldaqstant jirriżulta sodisfaċentement pruvat dan l-element;

30. F'dawk illi huma *"il-partikolaritajiet kollha li għandhom x'jaqsmu mal-persuna li jinħareġ kontriha u li huma meħtieġa mil-liġi dwar ir-reġistrazzjoni ta' trasferiment ta' proprjeta' immobbli minn dik il-persuna fir-Reġistru Pubbliku"*[5], din il-Qorti tinnota illi fir-rikors promotur ġew indikati biss in-numri ta' karta t'identita' tal-intimati, u l-indirizzi fejn kellhom jiġu

[5] Ara **Art 874(1)** tal-Kap 12

notifikati l-istess intimati. Madanakollu, din il-Qorti tosserva illi fid-dokumenti annessi mal-istess rikors u mmarkati **Dok A** u **Dok B,** u cioe l-iskritturi suriferiti, jirriżultaw il-partikolaritajiet kollha tal-intimati, identifikati bl-istess numru ta' karta tal-identita' indikat fir-rikors promotur. Ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Emanuel Micallef et vs Vincent Xuereb***[6]:

> *Għalkemm fl-occhio tar-rikors ma kienux indikati bl-eżatt il-partikolaritajiet kollha tal-intimat u li huma meħtieġa mil-liġi dwar ir-Reġistrazzjoni ta' trasferiment ta' proprjeta' immobbli fir-Reġistru Pubbliku, din il-Qorti fl-istess waqt tgħid li l-iskop wara s-subinċiż (2) tal-Art. 874 huwa sabiex tiġi assikurata ċ-ċertezza tal-persuna tal-intimat bil-għan illi jekk tintlaqa' t-talba għall-ħruġ tal-mandat tinżamm il-persuna proprija milli tbiegħ, tittrasferixxi jew tiddispopni inter vivos mill-proprjeta' li tiġi indikata fir-rikors b'titolu oneruż jew gratuwitu, u mhux xi persuna oħra.*
>
> *Fil-każ tal-intimat kien indikat biss in-numru tal-karta tal-identita' tiegħu.*
>
> *Għalkemm kien ikun aħjar, u aktar konformi mal-kliem tal-liġi li kieku kienu ndikati mir-rikorrenti l-partikolaritajiet kollha tal-intimat, inkluż in-numru tal-karta tal-identita', tenut kont tal-fatt illi fid-data tal-presentata tar-rikors ir-rikorrenti kellhom għad-disposizzjoni d-dokumenti esebiti a fol 8 et seq tal-proċess fejn huma speċififkati l-partikolaritajiet taż-żewġ partijiet, fl-istess waqt il-fatt li kien indikat biss in-numru tal-karta tal-identita' tal-intimat ma jġibx in-nullita' tar-rikors promotur.*

[6] Mandat t'Inibizzjoni Nru 1641/2017, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 11 ta' Jannar 2018

Del resto ladarba huwa risaput li n-numru tal-karta tal-identita' ta' ċittadin imwieled fil-Gżejjer Maltin huwa identiku għan-numru tat-twelid tiegħu, minn dan tal-aħħar, wieħed jasal mingħajr diffikulta' għall-partikolaritajiet l-oħra tal-persuna konċernata.

Din il-Qorti sejra għalhekk tqis dan l-element ukoll bħala sodisfaċentement pruvat;

31. Dak illi jirriżulta wkoll nieqes mir-rikors promotur huwa l-abbozz sħiħ tan-nota ta' iskrizzjoni biex tiġi reġistrata fir-Reġistru Pubbliku, illi, fit-termini tal-Artikolu 874(2) tal-Kap 12, kellu jiġi anness mal-istess rikors. Fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Joseph Demicoli et vs Angelic Mifsud***[7], wara illi l-Qorti għamlet osservazzjonijiet dwar il-partikolaritajiet tal-intimati identiċi għal dawk magħmula fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Emanuel Micallef et vs Vincent Xuereb*** appena ċitat, l-istess Qorti kkummentat dwar in-nuqqas ta' nota ta' iskrizzjoni kif isegwi:

Anke f'dan il-każ il-liġi ma tgħidx illi l-mankanza ġġib in-nullita'. Ċertament pero' n-nuqqas tar-rikorrenti se jirrendi l-proċedura tiegħu monka jekk ma jiħux ħsieb kif ser jingħad 'il quddiem.

Din il-Qorti kif diversament presjeduta konsegwentement għaddiet sabiex, fid-*decide*, tordna lir-rikorrenti jippreżentaw abbozz sħiħ tan-nota ta' iskrizzjoni kif mitlub mill-Artikolu 874(2) tal-Kap 12. Din il-Qorti sejra ssegwi dan l-istess insenjament, b'mod partikolari tenut kont illi: (a) l-elementi l-oħra kollha rikjesti mil-liġi għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni odjern ġew kollha pruvati fil-każ in eżami, u (b) ma kien hemm l-ebda risposta u/jew kontestazzjoni ta' kwalsiasi xorta mill-intimati għat-talba tar-rikorrent kif dedotta;

[7] Mandat t'Inibizzjoni Nru 765/2016, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 17 ta' Ġunju 2016

32. Meqjus il-premess, din il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex tilqa' t-talba kif dedotta.

Decide

33. Għal dawn il-motivi, il-Qorti qiegħda:

(i) **<u>Tikkonferma</u>** b'mod definittiv id-digriet tagħha tal-ewwel (1) ta' Novembru 2021;

(ii) **<u>Tilqa'</u>** t-talba kif dedotta għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tal-intimati;

(iii) **<u>Tordna</u>** lir-rikorrent sabiex minnufih jippreżenta abbozz sħiħ tan-nota ta' iskrizzjoni sabiex tiġi reġistrata fir-Reġistru Pubbliku, fit-termini tal-Art 874(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

(iv) **<u>Tordna</u>** illi ż-żmien ta' erbgħa u għoxrin (24) siegħa li jissemma fl-Art 874(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta għan-notifika tal-Mandat mir-Reġistratur lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet jibda jgħodd mid-data illi fiha jkun preżentat l-abbozz imsemmi fil-paragrafu preċedenti;

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Digriet kamerali mogħti llum, it-Tlieta, 21 ta' Ġunju 2022.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Dr Graziella Attard
Deputat Reġistratur