# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Fl-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni nru: 447/2024**

**Christel Limited (C-3515)**

**Vs**

**Carmel *sive* Charlot Pisani (K.I. 148970M) u Colleen Maryanne Rita *sive* Colleen Pisani *nee* Pace (K.I. 325989M)**

## Illum, il-25 ta' Marzu 2024;

**Il-Bord;**

Reġa' ra r-rikors għal-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni magħmul ai termini tal-artikolu 874 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, mressaq fit-13 ta' Marzu 2024[1].

Ra d-digriet tiegħu tal-istess ġurnata[2] fejn ai termini tal-artikolu 875(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, il-mandat ġie milqugħ proviżorjament u bi tħaris tal-artikolu 875(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimati ngħataw għaxart ijiem għar-risposta. Bl-istess digriet ir-rikors ġie appuntat għal-lum il-25 ta' Marzu 2024.

[1] A fol 1 tal-proċess.
[2] A fol 3 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fit-18 ta' Marzu 2024[3] fejn, bażikament, l-istess jiċċitaw *in extensio* minn digriet mogħti fil-proċeduri fl-ismijiet **Charles Mugliett vs Saviour Bonnici**[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-lum[5] fejn seħħet trattazzjoni ulterjuri mid-difensuri tal-partijiet u r-rikors tħalla għal digriet kamerali.

**Ikkunsidra**

Illi kif jirriżulta mill-*iter* hawn fuq riprodott, dan tal-lum huwa provvediment għal talba mressqa mis-soċjetà rikorrenti bbażata fuq l-artikolu 874 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi mill-ewwel jingħad li dan il-Bord ma tantx huwa mpressjonat bir-risposta tal-intimati għal dan il-mandat. Dan qiegħed jingħad għaliex huma sempliċiment jagħmlu kopja tal-kontenut ta' digriet uniku, li però ma kienx provvediment konċernanti l-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni ai termini tal-artikolu 874 tal-Liġijiet ta' Malta iżda kien jittratta inibizzjoni ai termini tal-artikolu 873 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk dak hemm raġunat u deċiż ma jista' jkun ta' ebda fejda għalihom, għaliex kif sejjer jingħad aktar l'isfel l-elementi ta' wieħed ma jgħoddux għall-ieħor.

Illi l-għan wara t-talba tas-soċjetà rikorrenti hija li l-intimati jinżammu milli jbiegħu, jneħħu, jittrasferixxu jew jiddisponu *inter vivos* l-immobbli minnhom

[3] A fol 24 tal-proċess.
[4] Mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Jannar 2005.
[5] A fol 29 tal-proċess.

identifikat. B'hekk il-mira hija l-konservazzjoni tal-ġid u mhux iż-żamma tat-tgawdija tiegħu mis-sid[6].

Illi wkoll fil-kuntest ta' mandat bħal dak hawn mitlub, ma hemmx il-ħtieġa li r-rikorrent jipprova li l-ħruġ tal-mandat huwa neċessarju sabiex ma ssirx ħsara li ma tistax tissewwa mod ieħor[7]. Għalhekk intqal ukoll li l-elementi li għandhom jiġu murija u mħarsa m'humiex tal-istess daqs bħal talba magħmula ai termini tal-artikolu 873 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[8]. Huwa propju b'hekk li dan il-Bord qajla jista' jifhem kif dan kien l-unika raġunament (bil-miktub) mogħti mill-intimati.

Illi ż-żewġ elementi rikjesti huma li l-pretensjoni tkun tiżboq l-ammont ta' €11.646.86ċ u li tkun saret deskrizzjoni tal-ġid li jkun qiegħed jiġi mitlub. Dwar l-ewwel element, huwa ben magħruf li dan il-jedd, f'dawn il-proċeduri, jitkejjel fuq livell ta' *prima facie*, b'mod li ma jkunx qiegħed jiġi deċiż jekk dik il-pretensjoni hijiex waħda mistħoqqa jew le[9].

---

[6] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għall-provvediment mogħti fl-ismijiet **Dr. Ivan Sammut *noe* vs Winetailors Ltd *et*,** (Mandat Nru: 99/2015/1) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-5 ta' Marzu 2015 fejn ingħad hekk: *"Tqis ukoll li l-Mandat li r-rikorrenti qiegħda titlob il-ħruġ tiegħu huwa wieħed li jimmira li jikkonserva ġid – mobbli jew immobbli – milli jkun trasferit jew li b'xi mod jitgħabba b'xi piż jew dejn ġdid b'mod tali li 'l quddiem ma jkunx jista' jissoddisfa l-pretensjonijiet tar-rikorrent "kreditur" u mhuwiex maħsub milli jżomm lis-sid mit-tgawdija tiegħu jew li jżommu milli (jibqa') jużah;"*

[7] Issir referenza għad-digriet mogħti fil-proċeduri fl-ismijiet **Joseph Portelli vs St. John Development Limited,** (Mandat Nru: 909/2016) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-5 ta' Lulju 2016 fejn ingħad hekk: *"Tqis li dwar il-kwestjoni mqajma minn SJD li r-rikorrent irid juri xi ħsara irrimedjabbli sejjer iġarrab jekk kemm-il darba l-Qorti ma tilqax it-talba tiegħu għall-ħruġ tal-Mandat, irid jingħad li f'għamla ta' Mandat bħal dan il-possibilita' 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 ilħtieġa tal-Mandat u l-ħsara li ma titreġġax lura li tista' tiġri jekk id-debitur ma jinżammx bl-effetti tal-Mandat maħruġ kontrih."*

[8] Issir referenza għad-digriet mogħti fil-proċeduri fl-ismijiet **IAS Limited vs George Felice *et*,** (Rik Nru: 1062/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-31 ta' Awwissu 2020.

[9] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għad-digriet mogħti fil-proċeduri fl-ismijiet **Philip *sive* Pinu Azzopardi vs Raphael Scerri,** (Mandat ta' Inibizzjoni Nru: 813/2022) mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Lulju 2022.

Illi fil-każ tagħna, r-rikorrenti qiegħda titlob il-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni fuq ammont ta' mija u sitta u ħamsin elf, disa' mija u ħamsin Ewro (€156,950) u dan rappreżentanti allegati ħlas ta' kera dovuti u penali rigwardanti l-lokazzjoni tal-fond 144, Paola Square, Paola, liema pretensjoni hija miġjuba fi proċeduri appożiti quddiem dan il-Bord kif impoġġi, fil-kawża bin-numru ta' referenza 434/2023. B'hekk dan il-Bord isib li dan l-element huwa sodisfatt.

Illi t-tieni element jeżiġi, ai termini tal-artikolu 874(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li r-rikors jkun fih dawk il-partikolaritajiet neċessarji kemm fir-rigward tal-persuna li kontriha jrid jinħareġ il-mandat u dawk relattivi għar-reġistrazzjoni ta' trasferiment tal-propjetà immobbli. Huwa propju għalhekk li l-mandat ma jistax jinħareġ b'mod ġenerali fuq il-ġid kollu tal-intimat[10]. Tajjeb jingħad ukoll li l-ħtieġa ta' dawn il-partikolaritajiet, huma meħtieġa *ad validitatem*, tant li kien hemm ċirkostanzi fejn mandat bħal dan ġie riġettati minħabba nuqqas t'abbozz tan-nota t'iskrizzjoni[11].

Illi fit-trattazzjoni mwettqa llum, l-intimati ħarġu bl-argument li s-soċjeta rikorrenti kellha l-oneru tipprova biċ-ċar li l-propjetà mertu tal-mandat kien fil-fatt tal-intimati. Dan l-argument, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-mandat, huwa żbaljat. Fl-ewwel lok m'huwiex sew li, wara risposta li kif ingħad aktar qabel, sempliċiment tiċċita minn digriet wieħed, fit-trattazzjoni mbagħad jitqajjem punt

[10] Dwar dan, il-Bord jagħmel referenza għad-digriet mogħti fil-proċeduri fl-ismijiet **Nutar Dr Sylvana Borg Caruana vs Sharon Ellul Bonici,** (Mandat ta' Inibizzjoni Nru: 1227/2021) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-3 ta' Settembru 2021.

[11] Dwar l-artikolu 874(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord jagħmel referenza għad-digriet mogħti fil-proċeduri fl-ismijiet **Elizabeth Azzopardi Abdilla vs John Paul Azzopardi,** (Rik Nru: 140/2017) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-10 ta' Awwissu 2017 fejn ġie osservat hekk: *"Tqis ukoll li l-Mandat li r-rikorrenti qiegħda titlob il-ħruġ tiegħu huwa wieħed li jimmira li jikkonserva ġid – mobbli jew immobbli – milli jkun trasferit jew li b'xi mod jitgħabba b'xi piż jew dejn ġdid b'mod tali li 'l quddiem ma jkunx jista' jissoddisfa l-pretensjonijiet tar-rikorrent "kreditur" u mhuwiex maħsub milli jżomm lis-sid mit-tgawdija tiegħu jew li jżommu milli (jibqa') jużah".*

ġdid. Fit-tieni lok, imkien fit-trattazzjoni ma kien hemm ċaħda li l-immobbli huwa fil-fatt tal-intimati, iżda sempliċiment ġie ivventilat dan l-argument *in extremis*. Fit-tielet lok, għal darba oħra bil-kejl tal-*prima facie,* il-Bord isib li skond l-abbozz tan-nota ta' iskrizzjoni, hemm riferiment għall-kuntratt li bih ġie akkwistat l-fond immobbli mill-intimati. Dan juri li saru riċerki mis-soċjetà rikorrenti, għalkemm kien ikun aħjar li dawn jiġu eżebiti mal-mandat. Fl-aħħarnett, dan il-Bord iqis li dan l-argument m'għandux neċessarjament iwassal għaċ-ċaħda tat-talba, iżda semmai, effetivament, jekk jinstab li l-propjetà immobbli ma tkunx tappartjeni lill-intimati jkun ifisser li fir-realtà l-inibizzjoni jkun wieħed ineffikaċi.

Illi għal dan il-Bord jirriżulta lis-soċjetà' rikorrenti qagħdet sew ma dan it-tieni rekwiżit billi l-immobbli huwa ben identifikat u ġie mħejji wkoll abbozz tan-nota ta' iskrizzjoni meħtieġa. Għalhekk anke dan it-tieni rekwiżit jinsab sodisfatt.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jilqa' t-talba tas-soċjetà rikorrenti Christel Limited (C3515) għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni u dan fir-rigward tal-ħanut, bl-arja libera tiegħu, mmarkat bin-numru uffiċjali mija u tnax (112) u mija u tlettax (113), fi Triq Ħal Tarxien, Paola.

L-ispejjeż ta' dan il-provvediment jibqgħu riżervati għas-sentenza finali fil-kawża fl-ismijiet premessi bin-numru 434/2023.

**Digriet mogħti kameralment illum il-25 ta' Marzu 2024.**

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur