QORTI CIVILI PRIM'AWLA

Onor. Imhallef Miriam Hayman LL.D.

Fl-Atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni nru. 473/2024

Fl-ismijiet:

Mario Tarcisio sive Mario Vella et

Vs

Jake Micallef et

Illum 28 ta' Marzu, 2024

Il-Qorti

Rat ir-rikors ai terminu ta' l-Artikolu 874 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta fejn in suċċint minħabba li r-rikorrenti jridu jikkawtelaw kreditu ta' mitejn u ħamest elef, tlett mija u sebgħa u sittin ewro u sebgħin ċenteżmu (€205,367.70) in kwantu għal azzjoni *actio aestimatoria* li ressqu kontra r-rikorrenti għax jallegaw li immedjatament wara l-kompro-vendita ta' penthouse u garaxx ġewwa Ħ'Attard minn għand l-intimati Jake u Jessica Micallef, l-għada stess li nxtrat il-propjetà', is-sit beda jsofri minn ingress ta' ilma. USB esibita turi ingress ta' ilma sostanzjali.

Isostnu li l-propjetà' mixtrija versu l-prezz ta' €55,000 kienet mogħnija b'difett moħbi.

Fuq rapport tal-Perit Lanfranco *(ex parte)* li wasal għal konklużżjoni illi *"...if one had to consider the property without its garage and without the use of the lift,*

....the current market value of the property (with its described defects) would stand at €370,000." [1], huma waslu għas-somma in kawtela.

Jingħad illi jirriżulta kemm mir-rikors promotur ukoll mit-trattazzjoni, illi fil-fatt mill-entita' akkwistata bil-bejgh imsemmi, il-partijiet affettwati l-aktar bl-ingress tax-xita huma dawk komuni, l-lift u l-użu tal-garaxx.

Ikkunsidrat.

Illi kif jidher sew mir-risposta tal-intimati, din it-talba hija fermament opposta. L-argument prinċipali għal dan kif ben espost fit-trattazzjoni jistrieħ fuq l-ammont mitlub bażi tal-kawtela, li għall-intimati ma jirriflettix dak li għandu jiġi ridott fl-azzjoni aestimatoria ġia avvanzata. Dan ovvjament apparti argumenti oħra fattwali konċernanti dak li jmiss il-mertu tal-kawża proprja li għar-ragunijiet marbuta man-natura ta' dawn il-proċeduri din il-Qorti mhux se tindaga oltre.

Mil-lat ta' ġurisprudenza il-provediment fl-ismijiet **Alfred Anton Zarifa et. vs Alexander Mangion et.**[2] igħid hekk in tematika:

"Rat li l-mandat kif ifformulat sar fit-termini ***tal-artikolu 874 tal-Kap 12*** *u ghalhekk, skont l-istess disposizzjoni kif assodata wkoll fil-gurisprudenza taghna, ir-rikorrent m'ghandux ghalfejn jipprova li l-hrug tal-mandat huwa mehtieg irrimedjabbilment ghall-kawtela tal-jeddijiet pretizi minnu, izda huwa tassattiv li l-kreditu ghandu jeccedi l-ammont ta' €11,646.86 u l-kreditu jrid jirrizulta prima facie.*

Ir-rikorrent ghalhekk ghandu juri biss li jkun jidher li ghandu 'prima facie' dawk il-jeddijiet.[3] *Ir-rwol ta` din il-Qorti fi procediment specjali bhal dak tal-lum huwa limitat f`li tistabbilixxi jekk ir-rikorrenti ghandhomx jedd prima facie li jiddeducu kontra l-intimati. Kif sostniet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawza* ***"Grech pro et noe vs Manfre"*** *ir-rekwizit tal-jedd 'prima facie' huwa oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant; jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel*

1

2 2/11/2018 rikors 1703/2018/1 LSO

3 Ara f'dan is-sens "***Emmanuel Sammut -v- Josephine Sammut***" P.A.(TM)-dec.5.06.2003.

daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat. Hu pacifiku li l-ezami tal-Qorti f'dan l-istadju preliminari tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet m'ghandhiex tkun wahda approfondita imma limitata ghall-apprezzament tal-elementi guridici u fattwali fuq bazi prima facie. Wieħed irid jagħraf ukoll li l-jedd li jeħtieġ jitħares mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikulta`, disaġju jew tħassib.[4]

*Il-Qorti trid tkun gwidata mill-principju li d-dritt ghal azzjoni gudizzjarja ma ghandux jigi mxejjen jew imgarrab b'leggerezza u l-iehor daqstant siewi li huwa dritt li persuna thares l-interessi taghha sakemm il-jedd sostantiv lilha kkontestat jigi definit minn Qorti. ("***Vincent Mercieca vs George Galea***" – P.A. (RCP) 29 ta' Novembru 2001;*

***"Technobroadcast s.r.l. vs Mediterranean Broadcasting Limited"** - P.A. (RCP) 5 ta' Gunju 2007).*

Illi fi procedura ta' natura specjali bhal ma hi din odjerna, l-analizi krucjali ghandu jistabilixxi jekk ir-rikorrenti ghandhomx jedd prima facie kontra l-intimati fl-ammont superjuri ghal dak indikat fl-artikolu 874 tal-Kap 12.

F'dan il-kuntest, ta' min ighid, li l-artikolu 874(1) m'ghandux jinqara bhallikieku *jikkonfliggi mal-artikolu 873 tal-Kap 12, ghaliex m'hemm l-ebda konflitt bejn iz-zewg disposizzjonijiet tal-Ligi. Difatti, t-talba ghal hrug ta' Mandat skont l-artikolu 874 hija ghodda ohra 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. Ghalhekk, il-punto d'incontro bejn iz-zewg disposizzjonijiet, ai fini tal-artikolu 874(1), li l-kreditu jrid jirrizulta minn dritt "prima facie". (Ara* ***Saviour Vella et vs Dominic Farrugia et*** *Rik ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Nru.794/2015 - 4 ta' Gunju 2015).*

Tajjeb li jkun riaffermat li l-fatt li tintlaqa' talba ghall-hrug ta' Mandat m'ghandux ifisser 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. Mhux il-kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li

[4] Qorti tal-Kummerċ 26.05.1995 fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **Cassar Pullicino *noe. vs.* Caruana Curran *noe. et.*** (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387).

tiddeciedi finalment dwar pretensjonijiet fil-mertu, izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt ghal dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

*Rat ukoll li ai fini tal-**artikolu 874(2**) kif emendat bl-Att XIV tas-sena 2016, gie esebit abbozz ta' nota ta' iskrizzjoni biex tigi registrata fir-Registru Pubbliku f'kaz li t-talba odjerna tigi milqugha."*

Ikkonsidrat:

Illi bla tlaqliq il-Qorti tiddikjara u ssib li bażi ta' dik li hi l-azzjoni aestimatoria hu jedd, il-*fumus boni juris*, li jeżisti a favur ir-rikorrenti ġia mad-daqqa t'għajn. Jekk dan isibx suċċess fil-kawża propja mhux ta' kompetenza ta' din il-Qorti f'dan l-istadju.

Argument imressaq mill-intimati biex jilqa' għal din ix-xilja huwa kif ġia ingħad il-valur bażi tal-kawtela, ighidu li dan hu wieħed eseġerat ikkunsidrat il-fatt illi l-ammont ta' ingress ta' ilma okkorra f'inċidenti iżolati u ma jimpedix l-użu f'dak it-tnaqqqis ta' valur ekonomiku indikat.

Il-Qorti mhux se tidħol f'dak li hu t-tagħlim ġurisprudenzjali ta' dak li għandu jkun it-tnaqqis u kif jiġi kkalkulat jekk l-azzjoni aestimatoria ssib suċċess. Tgħid biss li mad-daqqa t'għajn ir-rikorrenti ressaq indikazzjoni, dejjem *ex parte*, ta' dak li qed jippretendi. Periti nominati appożitu fil-kawża proprja jissodisfaw dan ir-rekwiżit fi stadju ulterjuri.

Oltre dan tqies ukoll fattur ieħor li jinħtieg jiġi meħud in konsiderazzjoni. Kif inhu miżmum, mandat ta' inibizzjoni huwa provvediment eċċezzjonali fin-natura tiegħu u għandu jintuża biss meta m'hemmx kawtela oħra li tista' sservi l-għan mfittex. Fil-fatt il-liġi tipprovdi meżżi oħra ta' kawtela u ta' spiss ġie sostnut li l-ewwel għandu jsir rikors għal dawn il-meżżi qabel ma wieħed jmur għal estrem ta' inibizzjoni fejn jolqot, fis-sens li jillimita, d-drittijiet proprjetarji/reali tas-sidien l-intimati.

Detto ċioe' tara kif intqal mir-rikorrenti li huma għażlu wkoll li jimxu b'kawtela inqas ingombruża dik tas-sekwestru kawtelatorju, pero' fil-Qorti riżultat ta' dan ġiet depositata **biss** is-somma ta' €9,632.30. Fil-verita' *a far cry* mill-kawtela opportuna anke jekk għal ġrazzja tal-argument is-somma in kawtela mitluba tirriżulta ferm ogħla mit-tnaqqis tal-prezz li jiġi konċess.

Konsegwentement, magħmula dawn il-kunsiderazzjonijet, wara li qieset li anke ġiet esebita n-nota ta' iskrizzjoni llum tassattiva ex lege kif ingħad, tqies li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu milqugħa bi spejjez għall-intimat.

Onor Miriam Hayman.

Rita Falzon

Dep Reg.