Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIKORS GĦALL-ĦRUĠ TA' MANDAT TA' INIBIZZJONI AI TERMINI TAL-ART. 874 TAL-KAP. 12 – **NRU 578/2024** FL-ISMIJIET: **GODWIN BUHAGIAR (KI. 515060M) V. IBRAĠĠ PROPERTIES LIMITED (C79482)**

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

8 ta' April 2024

IL-QORTI,

wara li reġgħet rat ir-rikors ta' Godwin Buhagiar (msejjaħ "il-kreditur" jew "ir-rikorrent") ippreżentat fit-12 ta' Marzu 2024[1] b'talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront ta' Ibraġġ Properties Limited (msejjħa "id-debitriċi" jew "l-intimata") ai termini tal-Art. 874 tal-Kap. 12, f'liema rikors ingħad is-segwenti:

> **'Illi l-esponenti għandu interess li jħares il-jeddijiet tiegħu;**
>
> **Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu, jixtieq iżomm lis-soċjetà intimata milli: tbiegħ, tneħħi, titrasferixxi jew tiddisponi inter vivos sew b'titolu oneruż jew gratuwitu xi proprjetà, u b'mod partikolari, il-proprjetà numru għoxrin (20), qabel tmienja u erbgħin (48) u qabel numru wieħed u erbgħin (41) ġewwa Pace Street, Sliema.**
>
> 1. **Il-preżenti talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni qed issir sabiex tikkawtela l-kreditu tal-esponenti fl-ammont ta' €15,000, hekk kif senjalat fl-avviż ref. nru. 49/2022 VGA u kif korrett permezz tad-digriet tas-17 ta' April 2023.**
>
> 2. **It-talba fil-mertu tirrappreżenta kreditu ta' danni pre-likwidati fl-ammont ta' €600 fix-xahar illi jkopru minn Ġunju 2020 sal-lum. It-talba ġiet limitata għas-somma ta' €15,000, b'riżerva għal azzjonijiet ulterjuri spettanti lill-esponenti.**

---

[1] Fol 1-14

3. **Dawn il-flejjes huma dovuti stante illi s-soċjetà intimata naqset milli tlesti l-iżvilupp ta' sit ġewwa Triq il-Markiż Zimmerman Barbaro, Tas-Sliema sal-31 ta' Diċembru 2019 hekk kif intrabtet li tagħmel fil-kuntratt tat-18 ta' Settembru 2018 in atti tan-Nutar Joseph Smith La Rosa. Id-danni pre-likwidati fl-ammont ta' €600 mensilment ġew stabbiliti f'dan l-istess kuntratt.**

4. **Il-kawża fil-mertu ('Dok. GB 1') ġiet preżentata fit-22 ta' Frar 2022 u kontestwalment l-esponenti intavola mandat ta' sekwestru kontra l-istess soċjetà intimata ref. nru. 328/2022. Il-mandat ta' sekwestru ('Dok. GB 2') ġie akkoljat iżda l-ebda ċedoli ta' depożitu ma ġew preżentati minn jew f'isem is-soċjetà intimata.**

5. **B'hekk, l-esponenti għadu sal-lum mingħajr l-ebda tip ta' kawtela għall-kreditu tiegħu.**

Għalhekk, id-drittijiet tar-rikorrenti sejrin jiġu serjament u severament preġudikati kemm-il darba l-inibizzjoni ma tintlaqax.

Għaldaqstant, u kif ukoll għar-raġunijiet illi sejjer jispjega r-rikorrenti waqt is-smigħ ta' dan l-istess mandat, jeżistu l-elementi meħtieġa mil-liġi biex din it-talba tintlaqa'.

Ir-rikorrenti umilment jitlob li din l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talba proviżorjament ai termini tal-artikolu 875 (2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.'

wara li rat li permezz tad-digriet tagħha tat-12 ta' Marzu 2024 il-Qorti fost affarijiet oħra:

- ai termini tal-Art. 875(2) **<u>laqgħet it-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni proviżorjament</u>** sakemm jiġi deċiż ir-rikors b'mod definittiv

- ordnat li r-rikors promotur u d-digriet jiġu notifikati lid-debitriċi u tal-aħħar ingħatat żmien sat-22 ta' Marzu 2024 sabiex tippreżenta risposta.

- appuntat ir-rikors għas-smiegħ għall-25 ta' Marzu 2024 f'12.10pm

- ordnat in-notifika tad-digriet lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet.

wara li rat ir-risposta tal-intimata li ġiet ippreżentata fit-22 ta' Marzu 2024 li permezz tagħha laqgħet għat-talbiet tar-rikorrent b'dan il-mod:

'Illi fl-ewwel lok, fil-waqt illi jidher ċar li t-talba għall-mandat ta' inibizzjoni qed issir fir-rigward ta' immobbli speċifiċi, din it-talba hija nieqsa mill-partikolaritajiet u l-ħtiġijiet imsemmija fl-Artikolu 874(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk għandha tiġi miċħuda;

Illi skont l-imsemmi artikolu, ir-rikorrenti jeħtieġ juri żewġ affarijiet ewlenija, u ċioè li fl-ewwel lok il-pretensjoni tammonta għal iktar minn €11,646.86, u fit-tieni lok li jiddeskrivi b'mod preċiż u speċifiku liema huwa dak il-ġid tas-soċjetà tal-intimata li għandu jintlaqat mill-mandat ta' inibizzjoni;

Illi fil-waqt li l-pretensjoni ta' €15,000 tar-rikorrenti tiżboq is-somma ta' €11,646.86, ir-rikorrenti ma jistax jikkawtela din il-pretensjoni b'talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni li jolqot il-proprjetà numru 20, fi Triq Pace Street, Sliema, li hija vvalutata għall-prezz ta' ċirka tmien mija u ħamsin elf ewro (€850,000), għaliex il-valur tagħha huwa ferm iktar mil-pretensjoni tar-rikorrenti ta' €15,000 u għalhekk it-talba hija waħda sproporzjonata;

Illi fil-fatt fid-digriet finali tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili dwar il-mandat ta' inibizzjoni numru 1227/2021 fil-kawża fl-ismijiet ta' in-Nutar Dr Sylvana Borg Caruana vs Sharon Ellul Bonici, mogħti fis-seduta ta' nhar it-03 ta' Settembru 2021, dik il-Qorti qieset li fir-rigward ta' pretensjoni li kienet tammonta għal erbgħin elf ewro (€40,000) ma kienx meħtieġ li din il-pretensjoni tiġi kkawtelata b'żewġ proprjetajiet kif kien intalab mir-rikorrenti n-Nutar Dr Sylvana Borg Caruana peress illi waħda mill-proprjetajiet, li kellha valur ta' ħamsin elf ewro (€50,000), kienet biżżejjed sabiex tiġi kkawtelata l-pretensjoni tar-rikorrenti;

Illi t-talba tar-rikorrenti tonqos ukoll milli tiddeskrivi l-proprjeta' li għandha tiġi milquta mill-mandat ta' inibizzjoni skont l-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku dwar in-noti tal-iskrizzjoni, u ċioè billi ssir referenza għad-data ġeografika inkwistjoni u kif ukoll billi jiġi mehmuż ma' din it-talba abbozz sħiħ tan-nota ta' iskrizzjoni biex tiġi reġistrata fir-Reġistru Pubbliku f'każ li jintlaqa l-mandat;

Illi r-rikorrenti lanqas biss ippreżenta kopja tal-kuntratt tal-akkwist ta' din il-proprjetà li tista' tintlaqat mill-mandat ta' inibizzjoni sabiex jiġi stabbilit min huwa s-sid jew sidien tagħha u għalhekk ir-rikorrenti naqas milli jipprova wieħed mill-element ewlieni li dwaru jista' jinħareġ il-mandat mitlub mir-rikorrenti;

Illi r-rikorrenti naqas ukoll milli jehmeż abbozz sħiħ tan-nota ta' iskrizzjoni meħtieġa skont l-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku u għalhekk din it-talba tista' titqies bħala waħda nulla;

Illi fil-fatt fl-istess digriet finali msemmi hawn iktar 'il fuq, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili għamlet referenza għad-digriet tal-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) mogħti fl-10 t'Awwisu 2017 fil-kawża fl-ismijiet Elizabeth Azzopardi Abdilla vs John Paul Azzopardi li bih ċaħdet talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni preċiżament għaliex ir-rikorrenti kien naqas milli jehmeż mat-talba l-imsemmi abbozz tan-nota ta' iskrizzjoni;

Illi t-talba tar-rikorrenti lanqas tissodisfa t-tliet presupposti kumulattivi għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni li jirriżultaw mis-subinċiż (2) tal-Artikolu 873 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li huwa marbut mas-subinċiż (1) tal-istess artikolu;

Illi l-presupposti li jirriżultaw mis-subinċiżi msemmija huma s-segwenti:-

1. Li jkun sejjer isir xi att li jista' jkun ta' preġudizzju ta' xi jedd tar-rikorrenti;

2. Li ż-żamma tal-imsemmi att tkun meħtieġa biex jiġi mħares dan il-jedd; u

3. Li jkun jidher prima facie li r-rikorrent għandu dak il-jedd;

Illi fir-rigward tat-tieni presuppost, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili osservat fir-rigward tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1710/16 fil-kawża fl-ismijiet ta' Mary Grace D'Amato vs

> **Raymond Micallef, li sabiex jiġi akkordat il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni l-grad tal-ħsara jew tal-preġudizzju għandu jkun tali li din il-ħsara jew preġudizzju ma jkunux jistgħu jiġu rrimedjati;**
>
> **Illi però l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet imsemmija ddekretat illi l-ħsara jew preġudizzju ma jitqiesux bħala rrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju, ċioè telf ta' qliegħ jew flus;**
>
> **Illi fid-digriet finali fil-kawża fl-ismijiet ta' Francis Barbara et vs. Carmelo Barbara et, deċiża fit-13 ta' Mejju, 2014, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili speċifikat f'dan ir-rigward illi l -ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma jingħatax fejn il-pretensjoni ta' min jitolbu tkun waħda li tirreferi għal kumpens kwantifikabbli u ħlas ta' danni meta dan jista' jitħares b'rimedju proċedurali kawtelatorju ieħor skont il-liġi;**
>
> **Illi huwa ċar li l-pretensjoni tar-rikorrenti tirreferi għal kumpens kwantifikabbli u/jew ħlas ta' danni li jista' jitħares b'rimedju proċedurali kawtelatorju ieħor, kif effettivament għamel permezz tal-mandat ta' sekwestru bin-numru ta' referenza 328/2022;**
>
> **Għalhekk, għar-raġunijiet hawn fuq esposti u għar-raġunijiet li ser jiġu spjegati aħjar waqt is-smiegħ ta' din it-talba, din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talba tar-rikorrenti kif magħmula.'**

wara li rat id-dokumenti kollha proċesswali inkluż in-nota li ġiet ippreżentata mir-rikorrent fis-seduta tal-25 ta' Marzu 2024,

wara li semgħet it-trattazzjoni finali li saret bil-fomm fis-seduta tal-25 ta' Marzu 2024:

- għan-nom tar-rikorrent, mill-Avukat Dr. Celine Cuschieri Debono,
- għan-nom tal-intimata, mill-Avukat Dr. Beryl Jean Buttigieg.

qed tagħti dan id-

Digriet

1. Ir-rikorrent talab il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tal-intimata sabiex din titwaqqaf milli tbiegħ proprjetà partikolari tagħha ħalli jiġi kkawtelat kreditu li jgħid li għandu kontriha fl-ammont ta' € 15,000. Dan l-ammont jirrappreżenta danni pre-likwidati li r-rikorrent jgħid li akkummulaw kontra l-intimata wara li din naqset milli tlesti żvilupp ta' sit ġewwa post f'Tas-Sliema bi ksur ta' kuntratt pubbliku datat 18 ta' Settembru 2018. Dan il-kreditu pretiż huwa s-suġġett ta' kawża miftuħa fit-22 ta' Frar 2022 li tinsab pendenti quddiem din il-Qorti kif presjeduta.

2. Flimkien mal-kawża kien ġie intavolat ukoll mandat ta' sekwestru bin-numru 328/2022 liema mandat però ma ħalliex il-frott mixtieqa peress illi l-ebda sekwestratarju ma kellu proprjetà jew flus appartjanenti lil jew li jmissu lill-intimata u li setgħu jiddepożitaw taħt l-awtorita' tal-Qorti sabiex iservu ta' garanzija għall-pretensjonijiet tar-rikorrent.

3. Flimkien mar-rikors promotur ir-rikorrent ippreżenta ukoll l-abbozz tan-nota tal-insinwa bil-konnotati kif rikjesti *ad validatem* mill-Art. 874(2) tal-Kap. 12.

4. Il-proprjetà in kwistjoni hija dik bin-numru uffiċjali għoxrin (20), ġewwa Triq Pace, tas-Sliema.

5. Fis-seduta tal-25 ta' Marzu 2024 ir-rikorrent ppreżenta nota b'kopja ta' riċerki mir-Reġistru Pubbliku li skond hu juru li l-intimata hija l-propjetarja tal-fond imsemmi.

6. L-intimata qed tikkontesta l-ħruġ ta' dan il-mandat għal numru ta' raġunijiet li jistgħu jiġu sintesizzati kif ġej:

    1. it-talba hija nieqsa mill-partikolaritajiet rikjesti fl-Art. 874(2) tal-Kap. 12 billi ma ġietx ippreżentata n-nota tal-insinwa, m'hemmx deskrizzjoni tal-proprjetà li għandha tiġi milquta u ma saret l-ebda riferenza għad-data ġeografika in kwistjoni,
    2. it-talba hija sproporzjonata billi l-valur tal-proprjetà in kwistjoni (€ 850,000) tiżboq bil-wisq il-pretensjoni tar-rikorrent (€ 15,000),
    3. ir-rikorrent naqas milli jippreżenta kopja tal-kuntratt t'akkwist tal-proprjetà in kwistjoni sabiex jipprova illi l-intimata hija s-sid tagħha,
    4. it-talba ma tissodisfax it-tlett presupposti kumulattivi meħtieġa għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni li jirriżultaw mill-Art. 873(2) tal-Kap. 12, ossia r-rekwiżit illi t-trasferiment tal-fond ser jikkawża preġudizzju rrimedjabbli lir-rikorrent, billi l-ġurisprudenza stabbiliet illi telf pekunjarju ma jista' qatt isarraf fi preġudizzju rrimedjabbli
    5. it-talba m'għandhiex tintlaqa għaliex jeżisti rimedju proċedurali ieħor, ossia dik tal-mandat ta' sekwestru, li jista' jikkawtela l-pretensjoni tar-rikorrent.

7. Kif ingħad minn din il-Qorti fis-sentenza fl-ismijiet **Dr. Stefan Zrinzo Azzopardi noe v. Goldenegg Entrerprises Limited** (QTM, Avv. 386/2008 CSH, 04/02/2009):

> "minn ezami ta' l-artikoli 873 sa 877 tal-Kapitolu 12, jirrizulta li hemm erba' tipi ta' Mandat t'Inibizzjoni, u cioe`:
>
> - dak imsemmi taht l-artikolu 873 li wiehed jista' jsejjahlu generali;
> - dak imsemmi taht l-artikolu 874 li wiehed jista' jsejjahlu aljenatorju;
> - dak imsemmi taht l-artikolu 876 meta parti fiz-zwieg tkun ghamlet jew ser taghmel kawza ghal separazzjoni personali;
> - dak imsemmi taht l-artikolu 877 li hu intiz biex izomm persuna milli tiehu persuna minuri barra minn Malta.
>
> …

A tenur ta' l-artikolu 874 Mandat t'Inibizzjoni jista' jintalab ukoll minn kreditur biex jizgura dejn, jew kull pretensjoni ohra li tkun tammonta ghal mhux inqas minn hamest elef lira[2], u dan bl-iskop li izomm lid-debitur milli jbiegh, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos mill-proprjetà li tigi ndikata fir-rikors.

Dan il-Mandat t'Inibizzjoni aljenatorju huwa intiz biex izomm lill-intimat milli jaljena beni in kawtela tal-kreditu pretiz mir-rikorrent, w ghalhekk iwassal ghal talba biex l-allegat debitur jigi inibit milli jaljena beni msemmija fil-mandat. Hawn trid tintuza l-formola 25."

8. Kif ingħad tant tajjeb fis-sentenza ċitata mill-intimata fir-risposta tagħha, ossia dik mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Nutar Dr. Sylvana Borg Caruana v. Sharon Ellul Bonici** (PA, Rik. 1227/2021 CFS, 03/09/2021):

"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-ewwel lok, 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-tieni lok, ir-rikorrent irid jispeċifika l-ġid li huwa qiegħed jitlob li jinżamm milli jiġi trasferit;

17. Dwar l-ewwel ħtieġa, 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

[2] Illum € 11,646.86

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) ...

27. Ngħaddu issa għat-tieni element, *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"

9. Applikat l-insenjament tal-ġurisprudenza fuq ċitata għall-mertu ta' dan ir-rikors flimkien mal-artikoli rilevanti tal-liġi ossia l-Art. 874 u 875 tal-Kap 12, il-Qorti tirritjeni illi kuntrarjament għal dak eċċepit mill-intimata fir-risposta tagħha, l-elementi kumulattivi rikjesti sabiex jinħareġ mandat t'inibizzjoni taħt l-Art. 873 **ma japplikawx** għall-mandat t'inibizzjoni rikjest taħt l-Art. 874. Filfatt filwaqt li għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni hekk imsejjaħ *ġenerali* taħt l-Art. 873 huwa meħtieġ (i) prova *prima facie* tad-dritt tal-kreditur, (ii) prova li l-mandat huwa neċessarju sabiex jitħares dak id-dritt u (iii) prova li dak li qed jiġi miżmum milli jseħħ ikun ta' preġudizzju rrimedjabbli għall-kreditur jekk jitħalla iseħħ**, għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni hekk imsejjaħ *aljenatorju* taħt l-Art. 874 huwa meħtieġ:**

(i) li ai termini tal-Art. 874(1) tinġieb prova li l-kreditur għandu *prima facie* kreditu jew pretensjoni kontra d-debitur f'ammont li jiżboq il-€ 11,646.86, u

(ii) li ai termini tal-Art. 874(2) jiġu indikati fir-rikors il-partikolaritajiet kollha li għandhom x'jaqsmu mad-debitur li l-liġi tirrikjedi meta tkun sejra tiġi reġistrata trasferiment ta' proprjetà fir-Reġistru Pubbliku, u

(iii) li ai termini tal-Art. 874(2) jiġi individwat fir-rikors bil-mod previst fl-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku l-proprjetà illi għandha tiġi milquta, u

(iv) li ai termini tal-Art. 874(2) jiġi anness mar-rikors abbozz sħiħ tan-nota ta' iskrizzjoni biex tiġi reġistrata fir-Reġistru Pubbliku.

L-ewwel element: prova prima facie tal-kreditu

10. Fir-rigward tal-ewwel element, il-kreditu pretiż mir-rikorrent huwa dikjarat bħala dak ta' € 15,000 u għalhekk jeċċedi l-ammont minimu ta' € 11,646.86. Kif ġa ngħad mhuwiex meħtieġ illi l-Qorti toqgħod tindaga jekk il-pretensjoni hijiex waħda mistħoqqa jew le għaliex dan huwa l-kompitu tal-Qorti li tkun qed tistħarreġ il-mertu tal-pretensjoni (li f'dan il-każ huwa l-istess Qorti kif presjeduta iżda fi proċedura oħra separata li ġġorr in-numru uffiċjali 49/2022). Huwa għal din ir-raġuni li l-Qrati tagħna dejjem irritenew illi s-suċċess o meno ta' kreditur li jottjeni mandat kawtelatorju (inkluż dak odjern) bl-ebda mod u taħt l-ebda ċirkustanzi ma jsarraf fis-suċċess o meno tal-istess kreditur li jipprova l-każ tiegħu fil-mertu quddiem il-Qorti. Dan għaliex dak li għall-Qorti mad-daqqa t'għajn jista' jidher bħala dritt li huwa ġustifikat, jista' imbagħad wara stħarriġ fid-dettal fil-kawża jirriżulta illi m'huwiex hekk ġustifikat. Hekk pereżempju fil-każ *de quo* għalkemm il-Qorti hija sodisfatta li *prima facie* ir-rikorrent għandu pretensjoni x'jikkawtela fil-konfront tal-intimata, madanakollu m'għandix l-iċken ideja (u anqas għandu jkollha) jekk effettivament dik il-pretensjoni, ossia' danni prelikwidati minħabba inadempjenza kuntrattwali, hijiex ġustifikata jew le.

It-tieni element: il-partikolaritajiet tad-debitur

11. Fir-rigward tat-tieni element, l-Art. 874(2) jitlob illi jiġu indikati fir-rikors il-partikolaritajiet kollha li għandhom x'jaqsmu mad-debitur li l-liġi tirrikjedi meta tkun sejra tiġi reġistrata trasferiment ta' proprjetà fir-Reġistru Pubbliku. F'dan ir-rigward l-Art. 8(1) tal-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku (Kap. 56 tal-Liġijiet ta' Malta) jipprovdi illi:

    '8.(1) In-nota tal-insinwa għandu jkun fiha d-dettalji tal-partijiet skont l-artikolu 2042 tal-Kodiċi Ċivili'

    Issa dan it-tieni element jirrikjedi biss li d-dettalji tad-debitur għandhom ikunu skond kif trid il-liġi u mhux ukoll id-dettalji tal-kreditur[3] u għalhekk il-parti relattiva li tapplika mill-Art. 2042 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta hija s-segwenti:

    '2042. Biex issir l-iskrizzjoni hu meħtieġ li tiġi ppreżentata lid-Direttur tas-Reġistru Pubbliku nota li jkun fiha dawn il-partikolaritajiet li ġejjin:
    ...
    (b) fir-rigward tad-debitur:
    i. **l-isem, il-kunjom attwali, u l-kunjom tat-twelid tiegħu, fejn dan ikun differenti mill-kunjom attwali;**
    ii. **in-numru ta' dokument ta' identifikazzjoni legalment validu tiegħu miktub bil-figuri biss, u fejn ma jistax ikollu tali dokument, in-numru f'dokument ieħor ta' identifikazzjoni;**
    iii. **il-lok u d-data tat-twelid;**
    iv. **fejn joqgħod;**
    v. **jekk huwiex miżżewweġ jew le; f'unjoni ċivili jew le, f'koabitazzjoni jew le, separat, divorzjat, annullat jew armel; u**
    vi. **l-isem, il-kunjom attwali, u l-kunjom tat-twelid tal-ġenituri tiegħu, fejn dan ikun differenti mill-kunjom attwali...'**

    Fil-każ in eżami l-intimat debitriċi hija kumpanija reġistrata Malta mwaqqfa taħt il-Kap. 386 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk ma japplikawx għaliha r-rekwiżiti msemmija. Ġaladarba la d-disposizzjonijiet relattivi tal-Art. 8(1) tal-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku u lanqas tal-Art. 2042 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikaw għal persuni legali, dan it-tieni element rikjest għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni taħt l-Art. 874 tal-Kap. 12 huwa xi ftit jew wisq superfluwu meta d-debitur ikun kumpanija. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tara illi fl-abbozz tan-nota tal-insinwa ppreżentata mar-rikors promotur ir-rikorrent għamel biżżejjed sabiex

[3] Għalkemm kif ser jintwera d-dettalji tal-kreditur skond il-liġi huma rikjesti fir-raba' element.

jidentifika b'mod suffiċjenti d-debitriċi billi ppreżenta l-isem uffiċjali tagħha, in-numru ta' reġistrazzjoni u l-indirizz reġistrat tagħha.

12. Għalhekk anke dan it-tieni element ġie sodisfatt mir-rikorrent.

It-tielet element: id-dettalji tal-proprjetà

13. Fir-rigward tat-tielet element, l-Art. 874(2) jirrikjedi illi 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.

14. Il-kliem *"fejn il-mandat jirreferi għall-immobbli speċifiċi"* użat għal darba darbtejn fl-Art. 874(2) jista' jagħti wieħed x'jifhem illi f'rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ta' din ix-xorta m'huwiex neċessarju illi l-kreditur jispeċifika liema immobbli speċifiċi jrid jolqot bil-mandat u li jista' jagħmlu b'mod ġenerali fuq il-proprjetà kollha tad-debitur.

15. Madanakollu kif intqal fil-ġurisprudenza suċitata, l-iskop aħħari tal-mandat ta' inibizzjoni mhuwiex li jweġġa' lill-intimat billi jinżamm milli jiddisponi minn kull ġid li għandu, iżda li jinżamm biżżejjed ġid tal-esekutat biex dan jagħmel tajjeb għall-pretensjoni tal-kreditur. Il-partikolaritajiet speċifiċi tal-ġid immobbli huma sewwasew meħtieġa għaliex l-għan tal-mandat huwa li jiġi identifikat dak il-ġid tal-intimat li ma jistax jiġi mibjugħ jew trasferit. Dawn jistgħu ikunu iżjed minn proprjetà waħda iżda fi kwalsiasi każ għandhom ikunu identifikati skond dak li jiddisponi l-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku. Wara kollox hemm espressament indikat fl-Art. 874(1) li *"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 ..."*

16. L-Art. 7 tal-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku jipprovdi s-segwenti:

> **'7. 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: jekk il-bini ma jkollux numru u jkun qiegħed fi triq li ma jkollhiex isem, fin-nota għandu jkun hemm imsemmija din iċ-ċirkostanza u għandu jkun hemm indikazzjoni ta' mill-anqas tlieta mill-irjieħ tiegħu;**
>
> **(b) fil-każ ta' raba', hu biżżejjed li jkun imsemmi r-rabat jew ir-raħal li ġewwa l-limiti tiegħu jkun qiegħed, il-laqam tiegħu, jekk ikollu, mill-anqas tlieta mill-irjieħ tiegħu, u kemm fih kejl, bejn wieħed u ieħor.'**

17. L-intimata eċċepiet illi l-Qorti għandha tiċħad it-talbiet tar-rikorrent għaliex m'hemmx deskrizzjoni tal-proprjetà li għandha tiġi milquta u ma saret l-ebda riferenza għad-data ġeografika in kwistjoni. Il-Qorti ma taqbilx. F'dan il-każ il-fond in kwistjoni għandu numru uffiċjali u jinsab fi triq li għandha isem u għalhekk skond ma jipprovdi l-Art. 7(a) imsemmi m'hemm l-ebda ħtieġa li jiġu ndikati tlieta mill-erba' irjieħat tiegħu. Huwa suffiċjenti illi jiġu ndikati n-numru uffiċjali, it-triq u l-belt jew raħal fejn ikun jinsab u huwa proprju dan li r-rikorrent għamel fir-rikors billi huwa indika b'mod ċar is-segwenti: *"il-proprjetà numru għoxrin (2), qabel tmienja u erbgħin (48) u qabel numru wieħed u erbgħin (41) ġewwa Pace Street, Sliema"*

18. Għalhekk anke dan it-tielet element ġie sodisfatt.

Ir-raba' element: l-abbozz tan-nota tal-insinwa

19. Jonqos biss ir-raba' element u ċioe illi anness mar-rikors il-kreditur għandu jehmeż **abbozz sħiħ** tan-nota ta' iskrizzjoni biex tiġi reġistrata fir-Reġistru Pubbliku malli u **jekk** it-talba għall-ħruġ tal-mandat tintlaqa' mill-Qorti.

20. Dan l-abbozz biex ikun sħiħ irid ikun *mutatis mutandis* skond id-dispożizzjonijiet tal-Art. 8 tal-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku u l-Art. 2042 tal-Kodiċi Ċivili:

> **'8.(1) In-nota tal-insinwa għandu jkun fiha d-dettalji tal-partijiet skont l-artikolu 2042 tal-Kodiċi Ċivili, id-data u x-xorta tal-att, indikazzjoni tal-ħaġa li għaliha jirreferi l-att skont id-dispożizzjoni tal-artikolu ta' qabel dan, flimkien ma' indikazzjoni tal-valur fil-każ ta'atti li fihom il-valur jista' jkun determinat ...'**

L-Art. 2042 tal-Kodiċi Ċivili, apparti d-dettalji tad-debitur (rikjesti kif ġa ngħad fit-tieni element) jitlob ukoll is-segwenti:

> **'2042. Biex issir l-iskrizzjoni hu meħtieġ li tiġi ppreżentata lid-Direttur tas-Reġistru Pubbliku nota li jkun fiha dawn il-partikolaritajiet li ġejjin:**
>
> **(a) fir-rigward tal-kreditur:**
>
> i. **l-isem, il-kunjom attwali, u l-kunjom tat-twelid tiegħu, fejn dan ikun differenti mill-kunjom attwali;**
> ii. **in-numru ta' dokument ta' identifikazzjoni legalment validu tiegħu miktub bil-figuri biss, u fejn ma jistax ikollu tali dokument, in-numru f'dokument ieħor ta' identifikazzjoni;**
> iii. **il-lok u d-data tat-twelid;**
> iv. **fejn joqgħod;**
> v. **jekk huwiex miżżewweġ jew le; f'unjoni ċivili jew le, f'koabitazzjoni jew le, separat, divorzjat, annullat jew armel; u**
> vi. **l-isem, il-kunjom attwali, u l-kunjom tat-twelid tal-ġenituri tiegħu, fejn dan ikun differenti mill-kunjom attwali...**

(b) ...

(ċ) il-kawża tal-kreditu jew jedd ieħor, u d-data u x-xorta tal-att li minnu dak il-kreditu jew jedd jitnissel;

(d) is-somma tal-kapital li d-debitur ikollu jagħti, jew is-somma ddikjarata fil-każijiet imsemmijin fl-artikolu 2027;

e) indikazzjoni dwar jekk ikunux ġew miftiehma jew le l-imgħaxijiet fuq il-kreditu;

(f) ...

(g) indikazzjoni dwar jekk l-iskrizzjoni hix tintalab għal privileġġ jew għal ipoteka, u, fil-każ ta' ipoteka, jekk din hix ġenerali jew speċjali;

(h) fil-każ ta' privileġġ jew ta' ipoteka speċjali, indikazzjoni tal-immobbli u l-mobbli suġġetti għall-privileġġ jew għall-ipoteka'

L-abbozz ippreżentat mir-rikorrent mar-rikors jidher li josserva d-dispożizzjonijiet fuq imsemmija, fejn applikabbli. Jingħad il-kliem "*fejn applikabbli*" għaliex huwa ovvju li xi ftit minn tali dispożizzjonijiet ma jagħmlux sens fil-kuntest ta' reġistrazzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni, iżda huma meħtieġa biss f'kuntest ta' reġistrazzjoni ta' privileġġi jew ipoteki speċjali.

21. Ċertament m'huwiex il-każ, kif eċċepit mill-intimata, illi t-talba tar-rikorrent hija monka għax ma ġietx ippreżentata n-nota tal-insinwa u dan għaliex kif intwera, l-abbozz ta' din in-nota ġie filfatt anness mar-rikors promotur.

22. Għalhekk jirriżulta li dan ir-raba' element ukoll ġie sodisfatt.

Il-proporzjonalita' o meno tat-talba

23. Fir-risposta tagħha l-intimata eċċepiet ukoll illi t-talba tar-rikorrent hija sproporzjonata billi l-valur tal-proprjetà in kwistjoni (€ 850,000) tiżboq bil-wisq il-pretensjoni tiegħu (€ 15,000). In sostenn ta' dan l-argument huwa ċċita s-sentenza fl-ismijiet **<u>Nutar Dr. Sylvana Borg Caruana v. Sharon Ellul Bonici</u>** (PA, Rik. 1227/2021 CFS, 03/09/2021), liema sentenza l-Qorti diġà għamlet riferenza ampja għaliha. Però, kif sew insistiet l-avukat difensur tar-rikorrent fit-trattazzjoni finali, il-fatti fil-kawża msemmija ma tantx huma ta' soljev għat-teżi tal-intimata billi hemmhekk il-kwistjoni, jekk tista' ssejjħilha hekk, kienet jekk il-pretensjoni tar-rikorrenti (ammont ta' € 40,000) kienetx adegwament kawtelata b'inibizzjoni ta' trasferiment ta' *garage* stmat li jiswa € 50,000 jew inkella kienx hemm il-ħtieġa li tintlaqat ukoll proprjetà oħra indikata fir-rikors, ossia appartament ġewwa Marsaskala. Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet illi kien biżżejjed li l-mandat jinħareġ biss fir-rigward tal-*garage* u għalhekk ċaħdet it-talba sa fejn din kienet tolqot l-appartament. Fil-każ de *quo* r-rikors ġie mitlub biss fil-konfront ta' proprjetà waħda u għalhekk il-kawża ċitata bl-ebda mod ma tista' tgħin lill-intimata fil-posizzjoni tagħha.

24. Biex jingħad kollox din il-Qorti ma tantx taqbel mal-pożizzjoni adottata mill-Prim' Awla fil-kawża msemmija. Apparti mill-fatt illi f'dik il-kawża ienet ir-rikorrenti stess illi fil-mori kienet permezz ta' nota rrinunzjat għall-mandat sa fejn dan kien mitlub li jolqot l-appartament ġewwa Marsaskala (u għalhekk strettament anqas kien kompitu tal-Qorti li tiddeċiedi dwar xi ħaġa li ma baqgħetx tiġi mitluba), il-Qorti tħoss illi n-numru ta' proprjetajiet milquta u/jew il-valur tagħhom **m'għandux ikun fattur li jingħata piż** fil-kunsiderazzjoni tagħha partikularment f'kuntest fejn il-mandat t'inibizzjoni jintalab wara li l-kreditur ikun diġà ttenta jottjeni garanziji suffiċjenti permezz ta' mandati oħra li ma jkunux ħallew il-frott tagħhom. Wara kollox l-intenzjoni tal-kreditur hija – jew tal-inqas għandha tkun – dik illi somma flus li tkun suffiċjenti titwarrab fil-ġenb sabiex tagħmel tajjeb f'każ illi eventwalment il-Qorti tirrikonoxxi d-dritt vantat minnu.

25. Fil-prattika li jiġri huwa illi d-debitur li jkun jrid li l-bejgħ jipproċedi, jilħaq ftehim mal-kreditur sabiex parti mill-prezz tal-bejgħ jiġi depożitat fil-Qorti in kawtela tal-pretensjoni tiegħu sabiex b'hekk il-bejgħ jitħalla jsir. Il-Qorti ma tara xejn ħażin illi sabiex il-kreditur jimmassimizza ċ-ċansijiet tiegħu li jsir dan huwa jittenta jolqot proprjetà li tkun tiswa ferm iżjed mill-ammont pretiż jew inkella illi jolqot iżjed minn proprjetà waħda. Hekk jew b'hekk fil-mument li debitur jiġi f'sitwazzjoni li ser ibiegħ proprjetà milquta mill-mandat, huwa dejjem jista' jeħles mill-effetti tal-mandat taħt l-Art 830(2) tal-Kap. 12 billi jagħmel depożitu li jkun biżżejjed fl-opinjoni tal-Qorti sabiex iqiegħed fiż-żgur il-jedd pretiż mir-rikorrent. Inoltre jeżistu rimedji oħra għad-debitur jekk jirriżulta illi l-intenzjoni tal-kreditur tkun waħda malinna u intiża biss biex tivvessa l-interessi tiegħu u ċċaħħdu milli jiddisponi minn ħwejjġu.

Il-prova li l-proprjetà hija tal-intimata

26. L-intimata eċċepiet ukoll illi r-rikorrent naqset milli tipprova illi l-proprjetà in kwistjoni hija tal-intimat. Huwa minnu illi mar-rikors promotur ma ġiet ippreżentata l-ebda evidenza li turi dan però imbagħad fl-ewwel seduta r-rikorrent ppreżenta permezz ta' nota kopja ta' riċerki mir-Reġistru Pubbliku kif ukoll kopja ta' kuntratt ta' akkwist li juri li l-intimata kienet xtrat il-post in kwistjoni fit-22 ta' Marzu 2018.

27. Fit-trattazzjoni l-avukat difensur tal-intimata sostniet illi anke din in-nota m'hijiex suffiċjenti peress illi l-perjodu kopert mir-riċerki (ossia minn qabel id-data ta' reġistrazzjoni tal-kumpanija sat-23 ta' Novembru 2023) m'huwiex eżawrenti u ma jeskludix illi l-intimata setgħet laħqet iddisponiet mill-proprjetà fil-frattemp.

28. Il-Qorti tħoss illi din is-sottomissjoni tqarreb sew lejn il-fieragħ għaliex li kieku kien il-każ illi l-intimata laħqet iddisponiet mill-proprjetà in kwistjoni bejn l-24 ta' Novembru 2023 u d-data tal-preżentata tar-rikors, din ċertament kienet tkun l-

ewwel difiża li tressaq u ċioe illi t-talba ma tistax tintlaqa' proprju għaliex m'hijiex is-sid tal-proprjetà in kwistjoni.

29. Għalhekk fuq bilanċ ta' probabiltajiet u abbażi tad-dokumenti esebiti l-Qorti tara li huwa ferm iżjed probabbli illi l-proprjetà in kwistjoni hija tabilħaqq il-proprjetà tal-kumpanija intimata.

Garanzija oħra xierqa permezz ta' sekwestru kawtelatorju

30. Finalment l-intimata eċċepiet illi l-Qorti m'għandiex tilqa' t-talba tar-rikorrent għaliex il-jedd tiegħu jista' jiġi mħares b'rimedju proċedurali kawtelatorju ieħor, ossia permezz tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 328/2022 li huwa ppreżenta flimkien mal-kawża.

31. Il-Qorti ma tqisx però illi tali mandat kawtelatorju joffri garanzija xierqa lir-rikorrent ġaladarba ħadd mis-sekwestratarji ma ddepożita l-ammont pretiż minnu. Kienet tkun totalment differenti l-istorja li kieku rriżulta illi filfatt ġie ddepożitat dan l-ammont fir-Reġistru tal-Qorti. Biex jingħad kollox, jekk wara l-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni odjern isir depożitu ta' dik ix-xorta fl-atti tas-sekwestru msemmi, l-intimata tkun imbagħad intitolata illi titlob ir-revoka ta' dan il-mandat taħt id-dispożizzjonijiet tal-Art. 836(1) tal-Kap. 12.

Deċiżjoni

32. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tipprovdi dwar ir-rikors tat-12 ta' Marzu 2024 billi:**

1. **Tilqa' t-talba tar-rikorrent għall-ħruġ tal-mandat t'inbizzjoni u b'hekk tinibixxi lill-intimata milli tbiegħ, tittrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* b'titolu oneruż jew gratuwitu il-proprjetà numru 20, fi Triq Pace, Tas-Sliema, jew milli b'xi mod toħloq piż jew drittijiet reali u, jew personali fuq tali proprjetà.**

2. **Tordna ai finijiet tal-Artikolu 874(3) tal-Kap. 12 li dan id-digriet jiġi notifikat a spejjeż tar-rikorrent, lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur ta' l-Artijiet fi żmien erbgħa u għoxrin (24) siegħa biex jirreġistraw il-mandat kif trid il-liġi.**

3. **Tordna li l-ispejjeż ta' din il-proċedura jitħallsu mill-intimata.**

V.G. Axiak — Y.M. Pace

Maġistrat — Dep. Reġistratur