BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Illum, 30 ta' Settembru 2024

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1311/2024/1 NB

fl-ismijiet:

Lou Jean Spiteri (K.I. Nru: 460492M)

vs

Ignatius Debono (K.I. Nru: 333960M) u Marla Dolores Debono (K.I. Nru: 578560M)

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni datat 5 t'Awwissu 2024 fejn ġie premess:

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela l-kreditu hawn taħt imsemmi kontra l-intimat, umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti li tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat sabiex jinżamm milli jbiegħ, ineħħi, jitrasferixxi jew jiddisponi inter vivos sew b'titolu oneruż jew gratuwitu xi proprjeta', u b'mod partikolari

Il-fond bin-numru uffiċjali sebgħa u sittin (67), qabel magħruf bħala "Buges Auto Dealer", u drabi oħra magħruf bħala "Juventus Garage" fi Triq Dun Karm, B'Kara.

Illi r-rikorrent kien kera mingħand l-intimati l-fond 67, qabel magħruf bħala "Buges Auto Dealer", u drabi oħra magħruf bħala "Juventus Garage" fi Triq Dun Karm, B'Kara u dan kif jirriżulta mill-annessa skrittura privata datata 20 ta' Frar 2023 (Dok A).

Illi oriġinarjament din il-kirja kienet saret a favur ta' l-esponent flimkien ma' ċertu Alan Xuereb u dan permezzz ta' skrittura datta 20 ta' Frar 2023. Sussegwentement pero', permezz ta' skrittura oħra tat-12 ta' Lulju 2023 Alan Xuereb kien assenja d-drittijiet tiegħu lill-esponent u dan bl-akkwjixxenza ta' l-intimati Debono li ffirmaw ukoll fuq din l-iskrittura (Dok B).

Illi, skont l-imsemmija skritturi, ġie mifthiem illi l-kirja kellha tkun għal ħames snin di rispetto pero' setgħet tiġi terminata biss mill-inkwilin.

Illi l-esponent beda jopera l-fond in kwistjoni bħala carwash u dejjem aderixxa ruħu mal-kundizzjonijiet tal-kirja.

Illi dan nonostante l-intimati qabdu u ħadu pussess tal-fond minn idejn l-esponent u krewh lil ċertu Simon Carbonaro u dan matul il-validita' tal-kirja favur l-esponent.

Illi minħabba f'dan ir-rikorrent sofra danni konsistenti f'telf ta' qliegħ u kif ukoll minħabba telf ta' l-apparat tal-carwash illi r-rikorrent kien xtara u li ġie ukoll spussessat minnu.

Illi tenut kont l-ammont ta' danni pretiżi, jekk dan il-mandat ma jintlaqax u r-rikorrent jiġi kanoniżżat kreditur ta' l-intimat xorta waħda mhux ser ikun jista' jeżegwixxi t-titolu li jkun kiseb.

Illi jiġi rilevat ukoll illi kontestwalment l-esponent qiegħed jippresenta rikors fil-Bord Li Jirregola l-Kera fejn qed jitlob likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' danni fil-konfront ta' l-intimati.

Illi qed jiġi esebit ukoll prospett indikanti l-qliegħ li l-esponent kien qiegħed jagħmel mill-fond in kwistjoni qabel ma ġie spussessat minnu (Dok C).

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni l-intimat.

Ra d-Digriet tiegħu tal-5 ta' Awwissu 2024 (fol 18) li bih il-Bord laqa' provviżorjament it-talba tar-rikorrenti filwaqt li ordna n-notifika tal-istess rikors lill-intimati b'terminu ta' għaxart (10) ijiem għar-risposta u appunta l-istess għas-smiegħ għas-seduta tat-23 ta' Awwissu 2024 fl-10:00am.

Ra l-verbal tas-seduta tat-23 ta' Awwissu 2024 (fol 22) fejn meta ssejjaħ ir-rikors deher l-Av. David Camilleri għar-rikorrenti. L-intimati minkejja li msejħa diversi dravi ma dehrux. Il-Bord osserva li l-intimati kienu għadhom mhumiex notifikati.

Ra r-risposta ta' Simon Carbonaro (K.I. Nru: 631161M) datata 9 ta' Settembru 2024 (fol 25 *et seq*) fejn għar-raġunijiet hemm imfissra ssottometta li hu mhux parti f'dan il-mandat iżda ntavola risposta peress li hu ġie notifikat bl-istess Mandat u permezz tal-istess risposta huwa oppona għall-ħruġ ta' dan il-Mandat u sostna li għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra r-risposta tal-intimati Ignatius Debono et u d-dokumenti annessi mal-istess ippreżentati fis-6 ta' Settembru 2024 (fol 30 *et seq*) fejn għar-raġunijiet hemm imfissra opponew għat-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat u ssottomettew li għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbal tas-seduta tat-18 ta' Settembru 2024 (fol 44 *et seq*) fejn deheru l-partijiet debitament assistiti. Il-Bord ġie nfurmat milll-avukat difensur tar-rikorrenti li Simon Carbonaro mhuwhiex intimat f'dawn il-proċeduri u qatt ma kien intenzjonat li l-Mandat jinħareġ ukoll kontrih u li kien biss bi żvista' li huwa ġie notifikat. Għal kull buon fini l-istess difensur għarraf lill-Bord li r-rikorrent m'għandu ebda interess fir-rigward tal-istess Simon Carbonaro.

In vista ta' din id-dikjarazzjoni l-Bord ordna li l-imsemmi Simon Carbonaro m'għandux jitqies bħala parti minn dawn il-proċeduri u għall-kull buon fini ġie lliberat mill-effetti tal-istess proċeduri.

Sema' waqt l-udjenza tat-18 ta' Settembru 2024 brevement ix-xhieda tar-rikorrent Lou Jean Spiteri prodott mill-intimati.

Sema' t-trattazzjoni orali (reġistrata) tad-difensuri tal-partijiet waqt l-istess udjenza tat-18 ta' Settembru 2024.

Ra li r-rikors tħalla għallum għall-provvediment.

Ra l-atti proċesswali kollha u d-dokumenti esebiti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qiegħed jitlob il-ħrug ta' Mandat t'Inibizzjoni kontra l-intimati sabiex jiġu inibiti milli b'xi mod sia *inter vivos* sew b'titolu oneruż jew gratuwitu jittrasferixxu jew jiddisponu minn xi proprjeta' u b'mod partikolari mill-fond bin-numru uffiċjali sebgħa u sittin (67), qabel

magħruf bħala "Buges Auto Dealer", u drabi oħra magħruf bħala "Juventus Garage" fi Triq Dun Karm, B'Kara u dana sabiex jikkawtela pretensjoni tiegħu għall-ammont ta' €250,000 in linea ta' danni minnu pretiżi konsistenti f'telf ta' qliegħ u telf ta' l-apparat tal-*carwash* illi r-rikorrent ġie pprivat minnu u dana wara li huwa jgħid li ġie arbitrarjament u illegalment spussessat mill-fond in meritu ossia 67, qabel magħruf bħala "Buges Auto Dealer", u drabi oħra magħruf bħala "Juventus Garage" fi Triq Dun Karm, B'Kara li huwa kien jikri mingħand l-intimati permezz ta' skrittura privata datata tal-20 ta' Frar 2023 (Dok A). Ir-rikorrent jgħid li huwa kien jopera dan il-fond bħala *carwash*. Ir-rikorrent jgħid li kontestwalment mal-mandat huwa ppreżenta wkoll l-opportuna kawża quddiem il-Bord għall-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas għad-danni kontra l-intimati. Huwa ppreżenta wkoll prospett tal-qliegħ tieghu mill-ġestjoni tal-fond.

L-intimati jopponu għal din it-talba billi jsostnu li mhu minnu xejn li r-rikorrent għandu xi interess fil-kirja *de quo* tant li huwa abbanduna l-istess, waqaf iħallas il-kera u saħansitra kien huwa stess li għadda ċ-ċwievet lil terzi ossia lil Simon Crabonaro.

Din il-proċedura hija bbażata fuq l-artikolu 874 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan l-Artikolu jipprovdi hekk:

> *874. (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 uerbgħin euro u sitta u tmenin ċenteżmu (11,646.86). L-iskop ta' danil-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 in kwistjoni. 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.*
>
> *(3) Il-mandat imsemmi fis-subartikolu (2) għandu, meta jinħareġ u bi spejjeż tar-rikorrent, jiġi notifikat mir-Reġistratur, fi żmien erbgħa u għoxrin siegħa lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet jew lill-awtorità li tiġi desinjata mill-Ministru responsabbli għall-ġustizzja li għandhom minnufih jiktbuh f'reġistru li jżommu għaldaqshekk. Dawn ir-reġistri għandu jkollhom indiċi u jista' jarahom kulħadd. Dan il-mandat għandu jiġi notifikat ukoll lil kull min hekk jitniżżel mir-rikorrent.*

(4) Malli ssir ir-reġistrazzjoni tal-mandat kif imsemmi fis-subartikolu (2) mid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku, kull bejgħ, trasferiment jew tneħħija sussegwenti ta' ħwejjeġ immobbli li għalihom jirreferi l-mandat ikun null u bla ebda effett.

(5) Mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 836, il-mandat imsemmi fis-subartikolu (2) għandu, kemm-il darba ma jiġix revokat jew ma jibqax iseħħ iktar fi żmien qabel, jibqa' jseħħ għal perjodu ta' sena mid-data meta tingħata s-sentenza finali favur il-kreditur fil-kawża tiegħu biex jiġbor lura d-debitu jew il-pretensjoni msemmija fis-subartikolu (1).

(6) Meta mandat jipprojbixxi l-bejgħ jew trasferiment ta' ishma f'soċjetà kummerċjali għandu jiġi wkoll notifikat ir-Reġistratur tal-Kumpanniji u mid-data tal-imsemmija notifika kull trasferiment ta' ishma jkun null.

(7) Ma tista' tittieħed ebda azzjoni kontra r-Reġstratur għal nuqqas ta' osservanza ta' xi waħda mid-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu ħlief fuq il-bażi ta' atti volontarji magħmula b'mala fede jew b'negliġenza gravi.

Kif ingħad mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-provvediment datat 5 ta' Marzu 2015 fl-ismijiet **Dr. Ivan Sammut *noe* vs Winetailors Ltd *et*,** (Mandat Nru: 99/2015/1) il-mira wara din it-tip ta' proċedura hija l-konservazzjoni tal-ġid. 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;"

Il-Bord josserva li 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. Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għad-digriet mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Lulju 2016 fl-ismijiet **Joseph Portelli vs St. John Development Limited,** (Mandat Nru: 909/2016) 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 il-ħtieġa tal-Mandat u l-ħsara li ma titreġġax lura li tista' tiġri jekk id-debitur ma jinżammx bl-effetti tal-Mandat maħruġ kontrih".*

Dwar ir-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti biex jinħareġ mandat ta' din ix-xorta, b'referenza għall-ġurisprudenza prevalenti in tema, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-mandat fl-ismijiet **Adrian Puglisevich et vs Vladimir Joseph Puglisevich** degretat fil-11 ta' Jannar 2022 osservat illi:

"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-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."

Fil-provvediment mgħoti minn dan il-Bord diversament presjedut datat 25 ta' Marzu 2024, **fl-atti tal-Mandat t'Inibizzjoni nru: 447/2024 JG fl-ismijiet Christel Limited (C-3515) vs Carmel *sive* Charlot Pisani (K.I. 148970M) *et*** il-Bord kellu dan xi jgħid dwar dan it-tip ta' Mandat:

"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[1]*. ...*

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[2]*.*

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[3]*. Tajjeb jingħad ukoll li l-ħtieġa ta' dawn il-partikolaritajiet, huma meħtieġa ad validitatem, tant li kien hemm ċirkostanzi fejn mandat bħal dan ġie riġettat minħabba nuqqas t'abbozz tan-nota t'iskrizzjoni*[4]*".*

---

[1] 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.

[2] 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.

[3] 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.

[4] 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

Applikati dawn l-insenjamenti għal każ tallum jirriżulta lill-Bord li r-rikorrenti ressaq it-talba tiegħu sabiex jikkawtela pretensjoni għall-ammont ta' €250,000 in linea ta' danni minnu pretiżi konsistenti f'telf ta' qliegħ u telf ta' l-apparat tal-*carwash* li ġie pprivat minnu wara li huwa jgħid ġie arbitrarjament u illegalment spussessat mill-fond 67, qabel magħruf bħala "Buges Auto Dealer", u drabi oħra magħruf bħala "Juventus Garage" fi Triq Dun Karm, B'Kara li huwa jikri mingħand l-intimati permezz ta' skrittura privata datata tal-20 ta' Frar 2023 (Dok A) u li huwa kien jopera bħala *carwash*. Kontestwalment mal-mandat ir-rikorrent anke pproċeda bl-opportuna kawża quddiem il-Bord għall-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas għad-danni kontra l-intimati. Ir-rikorrent osserva wkoll ir-rekwiżit li r-rikors ikun 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 u ppreżenta wkoll abbozz sħiħ tan-nota ta' iskrizzjoni biex tiġi reġistrata fir-Reġistru Pubbliku

Għalhekk il-Bord iqis illi r-rekwiżiti kollha meħtieġa sabiex dan il-mandat jista jintlaqgħa jinsabu soddisfatti.

III. KONKLUŻJONI

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni *de quo* kontra l-intimati kif mitlub u dan fir-rigward tal-fond bin-numru uffiċjali sebgħa u sittin (67), qabel magħruf bħala "Buges Auto Dealer", u drabi oħra magħruf bħala "Juventus Garage" fi Triq Dun Karm, B'Kara.

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimati.

Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Marisa Buġeja
Deputat Reġistratur

30 ta' Settembru 2024

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".*