FIL-QORTI ĊIVILI – PRIM AWLA

ONOR. IMĦALLEF

IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, it-Tnejn, 14 ta' April, 2025

Rik. Nru. 519/2025 ISB

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' **Mandat ta' Inibizzjoni Numru 519/2025 ISB** fl-ismijiet:

Worldwide Global Investments Holding Limited (C 74422)

VS

Juris Klavins (KI 0179720L) u Natalia Klavins (KI 0181820L)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors tat-28 ta' Marzu 2025, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, is-soċjeta' rikorrenti talbet, sabiex tikkawtela l-kreditu hawn taħt imsemmi kontra l-intimati, lil din l-Onorabbli Qorti li tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati sabiex jinżammu milli jbiegħu, ineħħu, jittrasferixxu jew jiddisponu inter vivos mill-proprjeta' hawn taħt indikata sew b'titolu onoruż jew gratwitu jew b'xi mod joħolqu piż jew drittijiet reali u, jew personali, fuq il-proprjeta' –

magħrufa bħala 'Nordic' bin-numru uffiċjali 80, f'Triq il-Mitħna Gdid, fil-lokalità tal-Mellieħa.

u dan b'ħarsien ta' pretensjoni ta' *€26,000 (sitta u għoxrin elf Ewro) in kawtela l-ammont dovut mis-sekwestrati lis-soċjeta' sekwestranta, u dan wara li s-sekwestrati ġew ingaġġati sabiex jagħmlu xogħol ta' kostruzzjoni ta' penthouse ġewwa Mrabat Street, Sliema, għal liema xogħol is-sekwestranta ħalset depożitu lis-sekwestrati fl-ammont t'għoxrin elf Euro (€20,000), kif ukoll finishings relatati ma tiling of bathrooms ġewwa blokka fi John Borg Street, Birkirkara. Minkejja ħlas di parti tas-soċjeta' sekwestranta bil-quddiem, is-sekwestrati naqsu milli jeżegwixxu l-inkarigu tagħhom mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi.*

Rat id-digriet tagħha tat-28 ta' Marzu 2025, li bih din il-Qorti ordnat in-notifika lill-intimat bi żmien għat-tweġiba, laqgħet it-talba b'mod provviżorju u poġġiet ir-rikors għas-smigħ għall-udjenza tad-9 ta' April 2025.

Rat ir-Risposta tal-intimati tas-7 ta' April 2024.

Rat il-verbal tas-seduta miżmuma nhar id-9 ta' April 2025.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi din il-proċedura tal-lum tressqet ai termini ta' l-artikolu **874 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** u trid titqies fil-qafas tal-ħtieġa li Mandat ta' Inibizzjoni, jekk jintlaqa', jkun jista' jintrabat ma' ġid tal-intimat li bla xkiel ikun identifikat u magħruf, ladarba l-għan ta' mandat bħal dak mhuwiex li jittrasferixxi l-ġid milqut imma biss li jidentifikah u jagħrfu minn ġid ieħor.

F'każ ta' mandat ta' inibizzjoni ai termini ta' l-artikolu 874 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent jeħtieġlu juri <u>żewġ affarijiet ewlenija</u> li huma kumulattivi:

Fl-ewwel lok, illi 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 bil-għan li ma ikunx kolpit biss dak il-ġid u jkun aċċertat illi dak il-ġid huwa proprjeta' tal-intimat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi dwar il-pretensjoni tar-rikorrenti, kemm mill-atti u kif ukoll mit-trattazzjoni tal-abbli difensuri tas-soċjeta' rikorrenti, il-Qorti tifhem illi s-soċjeta' rikorrenti qed tallega li kienet ikkontrattat lill-intimati sabiex jeżegwixxu xogħolijiet u ħallset għoxrin elf Euro depositu. Dawn ix-xogħolijiet ma sarux u s-soċjeta' qed titlob lura tali depożitu oltre' erba' t'elef u ħames mitt euro rifużjoni fuq il-bathrooms u elf u ħames mitt euro spejjes addizzjonali biex kien inkarigat persuna oħra liċenzjata (kollox kif jirriżulta mill-ittra legali tas-6 ta' Novembru 2024), u dan filwaqt illi trid tikkawtela d-drittijiet tagħha.

Illi f'Novembru 2024, is-soċjeta' rikorrenti ġja' kienet ppreżentat Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju 1922/2024 u minn dak sottomess jirriżulta illi la saru xi depositi u ċedoli mis-sekwestratarji u lanqas ma ġie segwit b'kawża.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi dak li qed jikkontendu fermament l-intimati huwa illi dan ir-rikors huwa abbuż tal-proċeduri legali, tant illi dan il-Mandat qed jiġi ttentat wara illi s-soċjeta' rikorrenti ġja kienet ppreżentat Mandat ta' Sekwestru li kien ġie akkordat, biex imbagħad ma ġiex segwit bil-proċeduri idoneji kif trid il-liġi.

Isostnu illi ma jinsabx sodisfatt il-vot tal-liġi kif mfisser fl-Artikolu 874(2) tal-KAP 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi mhemmx id-deskrizzjoni tal-proprjeta' bil-mod kif provdut fl-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku, kemm fir-rigward tad-dettalji tal-intimati u kif ukoll fir-rigward tad-dettalji tal-proprjeta'.

Jispjegaw illi lanqas ma jirriżulta ppruvat illi l-fond mertu tal-Mandat huwa fil-fatt tal-intimati u fuq kollox, fir-rigward tal-pretensjoni tas-soċjeta' rikorrenti, jghidu illi ma

hemmx provi suffiċjenti fil-grad rikjest sabiex il-Qorti tkun sodisfatta mill-jedd pretiż mis-soċjeta' rikorrenti.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Applikati l-insenjament hawn fuq elenkati għall-fatti illi għandha quddiemha l-Qorti, issir referenza għal dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fid-digriet tagħha għall-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 1800 /2021CFS **Adrian Puglisevich, Audrey Fenech u Rachel Baldacchino vs Vladimir Joseph Puglisevich :**

> *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);*
>
> *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 talQorti Ċivili fit-18 ta' Frar, 2016);*

Fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti, il-pretensjoni tar-rikorrenti tiżboq sew is-somma ta' €11,646.86. Dan magħdud pero', il-Qorti ma tistax tgħid għalissa li mad-daqqa t'għajn il-pretensjoni tar-rikorrenti hija waħda ġustifikata fil-mertu.

Il-Qorti għalhekk tqis illi filwaqt illi din il-pretensjoni tar-rikorrenti tissodisfa l-ewwel element biex jinħareġ mandat taħt l-artikolu 874 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, b'daqsekk, din il-Qorti mhix qegħda tgħid li s-soċjeta' rikorrenti għandha raġun fil-pretensjonijiet tagħha. Dan mhuwiex xogħol din il-Qorti biex tgħidu f'din il-proċedura tal-mandat ta' inibizzjoni għaliex dak huwa xogħol il-Qorti li trid tiddeċiedi l-mertu tal-vertenza bejn il-partijiet li presumibbilment għad trid titressaq jekk ikun il-każ.

Li qed tgħid hawnhekk din il-Qorti huwa biss li għall-għanijiet tal-Artikolu 874 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, is-soċjeta' rikorrenti uriet li hija għandha pretensjoni mad-daqqa ta' għajn biex titlob il-ħruġ ta' mandat bħal dan u għalhekk tqis sodisfatt l-ewwel rekwiżit.

Dwar it-tieni rekwiżit, issir referenza għad-digriet hawn fuq ċitat:

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 għal 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;

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);*

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;

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 millPrim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Awwissu, 2013);*

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 per eżempju 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;*

Għalkemm huwa minnu li hemm bżonn li dawn il-partikolaritajiet jiġu mdaħħla fir-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, però dan ma jfissirx li wieħed għandu joqgħod isib ix-xagħra fl-għaġina biex jipprova jannulla r-rikors tal-mandat. Ma ninsewx li l-iskop wara t-tismija tal-partikolaritajiet huwa biex jiġi identifikat il-ġid li jrid jintlaqat bil-mandat u mhux biex iservi ta' xkiel biex il-mandat ma jinħariġx;

Kemm hu hekk, kien hemm ċirkostanzi fejn eċċezzjonijiet ta' nullità tar-rikors ma ġewx milqugħa, bħal fil-każ ta' meta sar abbozz ta' nota ta' iskrizzjoni waħda għall-ġid kollu msemmi fil-mandat, minflok nota ta' iskrizzjoni separata għal kull ġid immobbli msemmi fil-mandat (ara ***Mpm Capital Investments Limited v. Alfred Anton Zarifa et*** *deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Awwissu, 2018);*

Hekk ukoll f'mandat ieħor separat, eċċezzjoni ta' nullità tar-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ma ġietx milqugħa mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-

> *digriet* ***Istituto per le Opere di Religione v. Tözsdepalota Ingatlanforgalmazó és Fejlesztö Korlátolt Felelösségü Társaság*** *mogħti fil-25 ta' Awwissu, 2020, għaliex qalet li l-bżonn tat-tismija tal-partikolaritajiet meħtieġa għar-reġistrazzjoni skont l-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku jgħoddu biss meta l-ġid immobbli jkun jinsab Malta u mhux meta l-ġid ikun jinsab barra minn xtutna, bħalma kien hemm f'dak il-każ;*

Applikati dawn il-prinċipji, il-Qorti tqis illi mill-atti minn imkien ma tirriżulta konferma permezz ta' prova, imqar fuq livell *prima facie,* illi l-fond soġġett ta' dan ir-rikors huwa in effetti proprjeta' tal-intimati. Filwaqt illi huwa veru illi n-notifika tar-rikors sar fl-indirizz imsemmi, b'danakollu wieħed ma jistax b'daqsekk jippreżumi illi l-fond de quo huwa proprjeta' tal-intimati. Ma hemmx dubbju illi kopja ta' kuntratt pubbliku jew almenu nota ta' l-insinwa li tindika lill-intimati bħala xerrejja/sidien tal-fond de quo kienet mistħoqqa sabiex ikun hemm il-prova neċessarja u jkun sodisfatt ukoll dan l-element.

Għalkemm ma hemmx bżonn ta' ebda eżami dettaljat u wisq approfondit, b'danakollu il-Qorti tqis illi għal finijiet ta' ħruġ ta' Mandat bħal dan, il-Qorti għandha tħossha minimament sodisfatta illi l-proprjeta' milquta hija in effetti proprjeta' tal-intimati – ħaġa illi fil-każ preżenti ma tirriżultax.

GĦALDAQSTANT, il-Qorti qegħda tgħaddi biex tiddeċiedi dwar it-talba għal-ħruġ ta' dan il-Mandat billi **<u>tiċħadha</u>** u dan filwaqt illi tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tagħha tat-28 ta' Marzu 2025 safejn il-Mandat kien ġie milqugħ b'mod provviżorju.

Spejjeż għas-soċjeta' rikorrenti.

Mogħti kameralment illum, it-Tnejn, 14 ta' April 2025.

Ian Spiteri Bailey **Onor. Imħallef**	**Amanda Cassar** **Deputat Reġistratur**