MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MIRIAM HAYMAN

Seduta ta' l-4 ta' Awwissu, 2015

Mandat Numru. 1115/2015/1

Avukat Dottor Michael Zammit Maempel *nomine*

vs

Antoine u Marlene konjugi Attard

Fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet Dr. Michael Zammit Maempel *nomine*

Vs

Antoine u Marlene konjugi Attard

Illum ta' 4 ta' Awissu, 2015

Il-Qorti;

Rat ir rikors datat 9 ta' Lulju,2015 fejn intalab illi sabiex jigi kkawtelat il-kreditu imsemmi kontra l-intimati, talbu lil Qorti li tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati sabiex jinzammu milli jbieghu, jittrasferixxu jew jiddisponu inter vivos sew b'titolu onoruz jew gratuwitu, jew b'xi mod iehor joholqu piz jew drittijiet reali u, jew personali fq il-propjeta immobbi sitwata is-Swieqi bl-isem " Coral Gables B fi Triq Josef Kalleja;

Ippremettew li l-kreditu dovut kien ta' miljun ewro, u lil kawzali ta' dan kien danni kkagunati in segwiti tal-mewt ta' Quentin Antoine Marie Michel fl-1 ta' Awwissu wara li hajt tal-bitha/gnien fil-fond imsemmi, propjeta tal-konjugi Attard intimati, waqa fuq l-imsemmi u dana stante lil hajt in kwistjoni ma kienx mibni skond sengha u l-arti, u kien jippresenta perikolu illi seta jigi evitat da parti ta' l-intimati.

Rat id-digriet taghha fejn ordnat in-notifika tar-rikors odjern. Dan gie notifikat lil intimati rispettivament it-tnejn fid-9 ta' Lulju, 2015.

Rat ir-risposta ghal tali rikors intavoltata minn Marlene Attard datata 15 ta' Lulju, 2015**,** fejn gie sottomess is-segwenti:-

1) Illi preliminarjament il-mandat odjern in kwantu qed jintalab li ma jigix trasferiti l-immobbli fis-Swieqi indikat fil-mandat hu <u>null</u> peress li ma hux konformi mal-artikolu 874(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula tassattivament illi *"Meta mandat jipprojbixxi l-bejgh, it-trasferiment jew it-tnehhija ohra ta' propjeta` immombbli, ir-rikors ghandu jkun fih il-partikolaritajiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-persuna li jinhareg kontriha u li huma mehtiega mil-ligi dwar ir-registrazzjoni ta' trasferiment ta' propjeta` immobbli minn dik il-persuna fir-Registru Pubbliku".*

Illi dawn id-dettalji mehtiega mil-ligi dwar ir-registrazzjoni ta' trasferiment ta' propjeta` immobbli minn dik il-persuna fir-Registru Pubbliku huma isem il-missier, isem l-omm u kunjomha xebba, u l-post tat-twelid tal-persuna li kontriha inhareg il-mandat, li fil-kaz tal-intimata (u anke` fil-kaz tal-intimat l-iehor) huma karenti ghal kollox.

Illi jirrizulta wkoll illi kunjomu l-esponenti hu indikat hazin – kopja legali tal-karta tal-identita` taghha qed tigi annessa.

Illi wkoll ir-rikors promotur mhux konformi mal-artikolu 874 (2) tal-Kap 12 li jistipula tassattivament illi *"Fejn il-mandat jirreferi ghall-immobbli specifici, dawn ghandhom jigu deskritti fir-rikors, bil-mod provdut fl-Att dwar ir-Registru Pubbliku, dwar noti ta' l-iskrizzjoni, jigifieri li din ghandha ssehh b'referenza ghad-data geografika in kwistjoni".* Tali informazzjoni hi karenti.

Illi dawn in-nuqqasijiet kollha tant huma ta' mportanza – u tassattivament rikjesti mil-ligi – li sahansitra jirrendu l-mandat mhux registrabbli fir-Registru Pubbliku skont l-artikolu 874(3) tal-Kap 12, kieku kellu jigi akkordat.

Illi dan il-punt li l-karenza ta' dawn id-dettalji jimportaw in-nullita` tal-mandat ta' inibizzjoni diga gie deciz minn din l-Onorabbli Qorti, diversament presjeduta, fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni dekretat fit-28 ta' Jannar 2010 numru 26/2010 GC, fl-ismijiet *London Services Limited vs Brainbox Limited u Sabrina Mulligan,* deciz mill-kompjant Imhallef Gino Camilleri.

2) Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-mandat odjern hu wiehed li hu *ictu oculi* altament eccessiv, alavolja l-esponenti lejalment tikkoncedi li hu dubitat kemm din il-Qorti tista' tinvestiga dan il-punt f'din il-procedura.

3) Illi lanqas jirrizulta l-jedd li jista' ghandhom ir-rikorrenti , imqar sal-grad ta' *prima facie,* li jitolbu l-hrug tal-mandat odjern.

4) Illi l-esponenti tichad b'mod kategoriku, u assolut, kwalunkwe` responsabilta` ghall-episodju li dwaru r-rikorrenti qed jirreklamaw id-danni. It-talba tar-rikorenti anke` f'dan ir-rigward lanqas tissodisfa l-livell tal-*prima facie* u dana billi l-esponenti ma kellha l-ebda tort, u ma ggorr l-

ebda responsabilita`, ghall-akkadut imsemmi mir-rikorrenti. Dan ghal dawk ir-ragunijiet kollha li l-esponenti ser tfisser f'dettal in risposta ghar-rikors guramentata intavolat mir-rikorrenti kontra l-intimati f'dan il-mandat u terzi dwar l-istess incident.

Illi ghaldaqstant il-mandat ma jimmeritax akkoljiment.

Bl-ispejjez"

Rat ukoll in-nota ta' Dr. Michael Zammit Maempel noe datata li biha presenta kopja nformali tar-rikors mahluf gia presentat kontra l-intimati bil-kawzali kif hawn gia suriferit.

Iddikjara ukoll fl-istess nota lli l-intimat Antoine Attard huwa iben Alfred u Consiglia xebba Camilleri, u li twieled iz-Zejtun, fil-waqt li l-intimata Marlene Attard kienet bint Carmelo Mizzi u Ludgarda xebba Zammit.

Iddikjara li dan kien qed isir ghal fini ta' l-artikolu 874(2) Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Inoltre iddkjara ukoll illi fin-nota ta' iskrizzjoni numru 7550/2005 tar-Registru Pubbliku rigwardanti x-xiri tal-propjeta in kwistjoni mill-intimati, il-proprejta hija deskritta bil-mod segwenti;

" bicca art fabbrikabbli li tinsab u formanti parti mill-artijiet maghrufa bhala Ta' Wied Ghoqod, fis-Swieqi limiti ta' San Giljan, b'access fuq triq gdida bla isem, tal-kejl ta' circa sittin pied b'hamsin pied, ekwivalenti ghal tmintax punt tlieta metri bi hmistax put tnejn metri u cjoe mittejn tmienja punt wiehed sitta metri kwadri (278.16m) kif murija fuq pjanta u fuq sita plan annessi ma l-att u konfinanti l-istess plot mit-tramuntana ma triq gdida bla isem mill-punent ma gid ta' l-istess vendituri u mill-lvant ma propjeta ta' terzi."

Semghet it-trattazzzjonijiet;

In succinct ir-rikorrenti noe spjega kif grupp ta' zaghzagh francizi kollha student terzjari prospettivi ltaqghu hawn Malta ghal btala. Krew ghal dan l-iskop il-Villa minghand il-konjugi intimati Attard, il-fond mertu ta' l-inibizzjoni mitluba. Qal l-avukat rikorrenti nomine lli wiehed minn dawn l-istudenti, il-mejjet hawn fuq imsemmi mar vicin il-pool li hemm gol-fond mikri u hajt li kien hemm fil-vicin, waqa fuq dan il-guvni li spicca miet kagun ta' hekk. Ergo l-kawzali ta' danni mressqa.

Zid li kien ghalhekk li kien qed tintalab inibizzjoni fuq il-fond in kwistjoni, stante li dana kien l-unika fond appartenenti lil konjugi Attard, illum separati.

Illi ir-rikorrenti noe fir-rigward ta' l-eccezzjoni preliminarja mressqa mill-intimata Attard, cioe lil mandat ma kienx in konformi mar-rekwisti ta' l-artikolu 874(2) tal-Kap 12, zid illi d-deskrizzjoni tal-fond moghtija fil-mandat in ezami kienet aktar spjegattiva minn dak li kien fil-fatt jirrizulta mill-insinwa spjegata fin-nota. Inoltre insista dwar il-partikolaritajiet ta l-intimata, li llum kien aktar rilevanti n-numru tal-karta ta' l-identita u li kien dan in-numru li kien llum jghodd ghal insinwa.

Dwar l-eccessita tal-valur mitlub fir-rikors, ggustifika dana billi ta l-eta tal-mejjet, tmintax (18), multiplier ta' erbghin sena, bi qliegh annwali ta' hamsa u ghoxrin elf ewro fis-sena.

Minn naha tieghu Dr.R.Abela ghan-nom tal-intimata sostna n nullita tal-mandat in vista tan-nuqqas tar-rekwisiti gia msemmija ta' l-artikolu 874 tal-Kap 12. Tant sostna li l-istess rikorrenti prova jissana l-istess mandat billi presenta n-nota gia hawn riprdotta. Argumenta li mankanti dawn ir-rekwisiti, kieku l-Qorti laqghet dan il-mandat xorta dana kien isib diffikulta biex jigi registrat fir-Registru Pubbliku.ai terminu ta' l-artikolu 874(3) ta' l-imsemmi Kap.

Dwar il-pregiudizzju li jista jigi soffert, insista l-avukat illi ghalkemm il-konjugi Attard kienu fil-fatt llum separati, ma kellhom ebda intenzzjoni li jittrasferixxu l-propjeta de quo in vista tal-fatt li dina baqghet kommuni bejniethom gialadarba kienet tintuza minnhom ghal skop kumercjali u kienet sors ta' income ghalihom. Oltre hekk zid lil rikorrenti Marlene Attard kienet giet assenjata l-matrimonial home fil-kuntratt ta' separazzjoni, ergo l-fond in kwistjoni ma kkienx l-unika propjeta taghha.

Antoine Attard baqa inadempjenti fl-intavolar tar-risposta u lanqas ma gie legalment rapresentat fis-smiegh tar-rikors in ezami .

Rat ghahekk li meta l partijiet dehru ghas-seduta ffissata, biss Marlene Attard mill-intimati kienet rappresentata legalment in kwantu rrizulta li llum il-konjugi Attard huma separati.

Ikkonsidrat wara semghet it-trattazzjonijiet.

L-ewwel punt li din il-Qorti se tikkunsidra huwa dak sollevat mill-avukat ta' l-intimata Marlene Attard, fejn qajjem in-nullita tal-mandat per se in vista tal-fatt illi dana ma kienx skontu ssegwi d-dettami ta' l-artikolu 874(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, dan kif suriferit fir-risposta tieghu hawn fuq riprodotta

Ikkonsidrat;

Illi dana l-artikolu msemmi jitlob li kull mandat ntiz ghal bejgh, trasferiment jew tnehhija ohra ta' propjeta imobbli, **ghandu** (emfazi tal-Qorti) fir-rikors promotur jkun fih il-partikolaritajiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-persuna li jinhareg kontriha u li huma mehtiiga mill-ligi dwar ir-registrazzjoni ta' trasferiment ta' propjeta immobbli minn dik il-persuna fir-Registru Pubbliku.

Jkommpli jghid dan l-artikolu li fejn il-mandat jirreferi ghal immmobbli specifici, dawn ghandhom jigu deskritti fir-rikors skont kif deskritti fil-Kap 56 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Minn naha tal Kap 56 imsemmi, fl-artikolu 7(a) insibu li fil-kaz ta’ bini nota ta’ iskrizzjoni jkun bizzejjed li jkun fiha isem i-belt, rabat jew rahal u t-triq fejn tkun qeghda l-imsemmija propjeta u n-numru li bih tkun immarkata.

Frankament dan jidher li gie aderit fir-rikors promotur n kwantu l-propjeta mertu ta’ dan il-mandat kawtelatorju giet indikata skont ir-rekwisiti ndikati .

Harsa wkoll lejn l-artikolu 2042(a) tal-Kap 16 tal- Ligijiet ta Malta, li ghalih hemm referenza fl-imsemmi Kap, naraw li isem u kunjom il-kreditur jew debitur u n numru ta’ dokument ta’ identifikazzjoni legalment validu tieghu huma necessarji biex tigi registrata nota ta’ iskrizzkjoni. L-artikolu 6 tal-Kap 56 jaghmel fil-fatt amja referenza ghal partikolaritajiet ta’ persuna necessarji ghar-registrazzjoni ta’ nota ta’ iskrizzjoni.

Rat ukoll f’dan ir-rigward dak li qalet din il-Qorti diversament preseduta fid-digriet numru 462/2015/LSO datat 28.04.2015 fl-ismijiet Helen Magri (ID861247) vs Dr. Alessandro Lia et kuraturi deputati n rappresentanza ta’ Melissa u Frank ahwa Aquilina:

“Illi fil-proviso (hawn il-Qorti kienet qed tezamina l artikolu 789 (1) tal-Kap12), il-Ligi taghmel referenza ghall-bidliet li jistghu jsiru f’Att gudizzjarju bis-sahha ta l-artikolu 175 tal-Kapitolu 12. Skont dan l-artikolu il-Qorti tista tippermetti tibdil fl-iskritturi interalia billi jissewwa kull zball jew billi jiddahhlu hwejjeg ohra ta’ fatt jew ta’ dritt ukoll permezz ta’ nota separata sakemm is-sostituzzjoni jew tibdil bhal Dan ma jbiddilx fis-sustanza l-azzjoni jew l-eccezzjoni fuq il-mertu tal-kawza. Ukoll skont l- artikolu 175 (3) il-Qorti tista minn raghja tordna li tissewwa kull ommissjoni jew zball gudizzjarju jew amministrattiv f’att gudizzjarju.......

......

Illi fil-fehma tal-Qorti, wiehed irid izomm quddiem ghajnejh lin-nullita ta’l-att gudizzjarju hija sanzjoni eccezzjonali imputabbli ghal difett ta’ forma aktar minn ta’ sustanza, liema difett ma jkunx jista jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta’ gustizzja procedurali.”

Illi l-ommissjoni fir-rikors promotur setghet fil-fehma ta’ din il-Qorti tigi korretta bin-nota presentata. Frankament in-nullita tal-mandat kienet biss tistieden probabilta ta’ repetizzjoni ta atti. Lanqas ma tqis il-Qorti lil bdil, anzi z- zieda proposti bin-nota gabet xi differenza fis-sustanza tal-mandat in ezami, in kwantu la l-fond, la l-partijiet u lanqas t-talba ma giet varjati.

In linea sekondarja, din il-Qorti tippremetti li rat ukoll id-digriet li ghamel referenza ghalih l-avukat ta’ l-intimata Attard, dak datat 28 ta’ Jannar, 2010 l-ismijet London Services Ltd vs Brainbox Ltd et numru 26/2010GC, pero frankament dan ma jispecifikax b’mod dettaljat x’kienet n-nuqqas ta’ ottemperanza ma l-artikolu 874 tal-Kap 12 u ghalhekk ghaliex specifikatament gie dikjarat null ir-rikors hemm in ezami.

Tghaddi issa l-Qorti biex tezaminma jekk fil-fatt tali inibizzjoni ghandhiex tintlaqa ezaminati l-fatti lilha presentati fuq bazi biss ta’ prima facie, dan grad ta’ ezami johrog ferm car mill-elementi stabbiliti fl-artikolu 873 tal-Kap 12 Tal-Ligijiet ta’ Malta li jitkellem dwar ir-rekwiziti ta’ jedd li jinhtieg li jigi mhares nkella jigi soffert pregiudizzju u li tali jeddijiet fuq bazi ta’ prima facie jappartjenu lir-rikorrent.

Il-Qrati taghna spjegaw dawn l-elementi naxxenti mill-artikolu in ezami dejjem bhala zewg rekwisiti li ghandhom jikoezistu b’mod kumultativ mhux alternattiv. Insibu ghalhekk f’digriet ta’ vertenza identika fl-ismijiet Kieth John Abela Fitzpatrick vs Salvatore u Leonarda Cutajar (Imhallef Mark Chetcuti 3/6/2011)

lil Qorti ddefinit bil-mod segwenti r-rekwisti necessarji biex dan il-mandat jista jkollu esitu posittiv;

"Premess li l-ghan ta' talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel x ihaga li tista tkun ta' hsara jew pregudizzju lil parti li titlob il-hrug tal-mandat. Bil-ligi jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti tant li bin nuqqas ta' hrug tieghu r-rikorrenti ser isofri pregudizzju; it-tieni haga hi li r-rikkorent ikun jidher li ghandu prima facie dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg elementi huma kumulativi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta' mandat bhal dak; inoltre huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju isir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita."

Ikkonsidrat;

Kif jirrizulta mill-analizi ta' dak sottomess lil Qorti u mid-dokumenti esebiti, jidher lil jedd pretiz mir-rikorrenti huwa wiehed ta' kreditu darba dan jigi hekk stabilit u kannonizat, dana naxxenti minn danni kkagunati mill-mewt ta' iben ir-rikorrenti kif premess fil-kawzali suriferiti. Il-pregiudizzju lir-rikorrenti qed jallegaw li se jsoffru bit-trasferiment tal-fond fejn gara dan l-incident sfortunat huwa ovvju, dak ta' intrajlc fl-esekuzzjoni ta' giudizzju favorevoli.

Ghalhekk fuq bazi biss ta' prima facie jidher li fil-fatt ir-rikorrenti jgawdu l-jedd pretiz. Pero iz-zewg rekwisiti kif gia analizat jinhtieg li jikoezistu flimkien u fl-istess istanza mhux b'mod alternattiv, manka fil-fehma ta din il-Qorti l-pregiudizzju li jista jsofri dan il-jedd jekk verament il-konjugi, llum separati, l-intimati Attard jasslu biex jittrasferixxu taht kwalunkwe titolu l-fond in kwstjoni. Dana ghaliex kif gie lilha sottomess dan il-fond mhux l-unika wiehed

appartenenti lil kull intimat individwalment, oltre hekk huwa wiehed intiz ghal uzu kummercjali minnhom u ma jirrizulta minn imkien li huma ghandhom jew ghamlu xi pass jew hsieb ghat trasferiment tieghu. Anzi huwa mezz ta' introjtu ghalihom tant li nonostante separazzjoni personali bejniethom dana baqa propjeta kommuni ghat-tnejn.

Illi ghalhekk din il-Qorti tenut l-interpretazzjoni ristretta li ghandha tinghata f'kull talba ghal mandat kawtelatorju, tenut li fl-istanza n ezami, dan l-ezami isir biss fuq livel ta' prima facie, qeghda ghar-ragunijiet premessi tichad it-talba kif dedotta.

Spejjez a karigu tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------