QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 28 ta` Gunju 2018

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta' Inibizzjoni Numru 815/2018 JZM fl-ismijiet :

Western Agency Company Limited (C-47450)

kontra

Anna Maria Grech, self employed, divorzjata minn John Busuttil, bint il-mejtin John Grech u Maria Concetta nee` Caruana, imwielda Hamrun fis-16 ta` Jannar 1958 u residenti Luqa [ID 75458(M)]

Il-Qorti :

Rat ir-rikors li r-rikorrenti pprezentat fis-<u>17 ta` Mejju 2018</u> fejn bil-gurament tad-direttur taghha Carmelo sive` Charles Bianco tghid illi hija kreditrici tal-intimata fl-ammont ta` €1,450,000 bhala :

danni minhabba l-fatt illi s-socjeta` Motor Tests Company Limited li r-rikorrenti kienet weghedet li tixtri l-ishma minghand l-intimata permezz ta` skrittura datata 23 ta` Dicembru 2017 tilfet il-licenzja ma` l-Awtorita` ghat-

Trasport f`Malta u konsegwentement ma tistax topera l-VRT station taghha. Konsegwentement ir-rikorrenti ghamlet telf ta` qliegh.

Rat illi in kwtela ta` dan il-kreditu, ir-rikorrenti talbet il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kontra l-intimata sabiex din tinzamm milli –

Tbiegh, tnehhi, tittrasferixxi jew tiddisponi inter vivos sew b`titolu oneruz jew gratuwitu l-propjeta` segwenti :-

i) Il-fond terraced house bin-numru ufficjali tmintax (18) bl-isem "Ta` Giovanna", fi Triq l-Egrett Isfar, Hal-Farrug, Hal-Luqa.

ii) It-terran fl-intjiet tieghu bin-numru hamsa u tletin (35) bl-isem "Doray", fi Triq Giovanni Barbara, Hamrun, sottopost ghal beni ta` terzi, kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta` Euro (€1).

iii) Tlitt (3) garaxxijiet fl-intjier taghhom, attigwi lil xulxin u kollha minghajr numru u minghajr l-arja taghhom, stante li huma sottoposti ghal beni ta` terzi fi Triq il-Buttar, Santa Venera, konfinanti flimkien stante li huma attigwi mill-grigal mat-triq, mil-lbic ma` beni ta` l-eredi ta` Gaetano Magri u mill-majjistral u mix-xlokk mal-propjeta` ta` l-aventi kawza ta` Helen Pace nee` Portelli, libera u frank.

iv) Il-mezzanin fl-intier taghhom numru sebgha (7) bl-isem "Edna", it-terran sottopost numru tmienja bl-isem "Gesmer", it-terran iehor attigwu ghalih numru disgha (9) jismu "Elisie" sottopost ghal propjeta` ta` terzi kollha fi Triq il-Buttar, Santa Venera, libera u frank.

v) L-arja ntiza ghall-kostruzzjoni ta` penthouse (b`gholi vojt mill-art sas-saqaf ta` ghaxar filati ta` hdax –il pulizier –il wahda) li meta jinbena ghandu jkollu kejl superficjali ta` cirka mija u tmintax metri kwadri (118 m.k.) li meta jinbena jkun maghruf bin-numru ghaxra (10) fil-blokk maghruf bhala "Tal-Mielha Block G" u jkun qieghed fil-fourth floor jigifieri fil-hames sular `il fuq mil-livell tat-triq meta wiehed jinkludi l-livell tas-semi-basement u cioe` sovrastanti zewg (2) sulari garaxxijiet u erba` (4) sulari ta` flattijiet, u l-penthouse ikun qieghed fuq in-naha tal-lemin tal-blokk meta thares lejn il-faccata mit-triq, inkluza l-arja ta` l-istess penthouse, u bl-uzu tal-partijiet komuni kollha tal-blokk li jinkludu l-bieb ta` barra tal-blokk, l-entratura, u l-kaxxa tat-tarag minghajr l-arja sovrastanti, kif ukoll il-lift u l-ift shaft mas-sidien tal-units/penthouses u penthouses l-ohra formanti parti mill-istess blokk u sidien ta` penthouses/units ohra li ghad jistghu jinbnew fil-futur fuq/fl-istess blokk. Il-penthouse ikun accessibbli mill-partijiet komuni tal-blokk li l-entratura tieghu taghti ghal Triq is-Sajjied, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex. L-arja tinkludi l-arja kollha sovrastanti pero` minghajr l-arja sottostanti. L-arja sovrastanti tkun soggetta ghas-servitujiet tat-tankijiet ta` l-ilma kif ukoll l-aerials tat-televizjoni sottostanti u satellite dish li ma

jeccedux metru dijametru (1m) tal-appartamenti sottostanti, altrimenti libera u franka. Il-blokka "Tal-Mielha Blokk G" hija konfinanti mit-tramuntana ma` Triq is-Sajjied, mill-punent ma` Blokk F formanti parti mill-istess zvilupp, u mil-Lvant ma` Blokk H formanti parti mill-istess zvilupp.

Rat id-dokumenti li kienu esebiti mar-rikors.

Rat id-digriet li tat fis-<u>17 ta` Mejju 2018</u> fejn laqghet t-talba tar-rikorrenti provizorjament.

Rat illi l-intimata pprezentat fil-<u>15 ta` Gunju 2018</u> fejn ikkontestat il-pretensjoni tar-rikorrenti.

Semghet is-sottomissjonijiet li saru waqt l-udjenza tas-smigh tar-rikors li saret fid-<u>19 ta` Gunju 2018</u>.

Rat id-dokument li kien esebit mill-intimata fil-kors ta` l-udjenza.

Rat id-digriet li nghata fl-istess udjenza fejn ir-rikors thalla ghal provvediment kamerali.

Ikkunsidrat :

Huwa evidenti, sahansitra mill-formola adoperata, illi r-rikorrenti qeghda titlob il-hrug tal-Mandat abbazi tal-**<u>Art 874 tal-Kap 12</u>**.

Dan l-artikolu kien emendat bl-Art 21 tal-Att IV tal-2016. L-emenda giet fis-sehh bl-Avviz Legali 42 tal-2016 u tghodd ghal talbiet ghall-hrug ta` Mandati li jkunu saru wara l-15 ta` Frar 2016, kif huwa l-kaz tal-lum.

Il-Qorti sejra tirreferi ghas-subartikoli (1) u (2) tal-Art 874 li jghidu hekk :-

*(1) Mandat ta' inibizzjoni jista' jintalab **<u>ukoll</u>** minn kreditur biex jiżgura dejn, jew kull pretensjoni oħra li tkun tammonta għal mhux inqas minn ħdax-il elf sitt mija u sitta u erbgħin euro u sitta u tmenin ċenteżmu*

(11,646.86). 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 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. (enfasi u sottolinear tal-qorti)

(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.

<u>Ir-rekwiziti</u> ghall-hrug ta` Mandat tax-xorta tal-lum huma :-

i) Illi t-talba trid issir minn kreditur ; u
ii) Illi l-kreditu ma jridx ikun ta` inqas minn €11,646.86.

Tajjeb jinghad illi l-Art 874(1) m`ghandux jinqara bhallikieku jikkonfliggi mal-Art 873 tal-Kap 12 ghaliex fir-realta` ma hemm l-ebda konflitt bejn iz-zewg disposizzjonijiet.

L-Art 873 huwa aktar generiku mill-Art 874.

Ghax hu mahsub biex ikun hekk, jimponi rekwiziti *ad hoc* l-aktar ir-rekwizit tal-"*pregudizzju rrimedjabbli*" li kien koltivat u zviluppat mill-gurisprudenza, aktar milli mit-test **<u>strett</u>** tal-ligi, rekwizit dan illi **<u>mhuwiex</u>** inkluz fl-Art 874.

It-talba ghall-hrug tal-Mandat skont l-Art 874 hija ghodda **<u>ohra</u>** (innota l-frazi "***<u>ukoll</u>***") 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.

Kif taraha din il-Qorti, il-*punto d`incontro* bejn iz-zewg disposizzjonijiet huwa, anke ghall-fini tal-Art 874(1), li l-kreditu jrid jirrizulta minn dritt "*prima facie*".

Ikkunsidrat :

Fil-kaz tal-lum, din il-Qorti, wara li rat l-atti li kellha quddiemha, issib illi huma sodisfatti z-zewg rekwiziti tal-Art 874 tal-Kap 12.

L-opposizzjoni li gabet l-intimata ghat-talba ghall-hrug tal-mandat, kif riflessa kemm fir-risposta u kif ukoll fis-sottomissjonijiet li saru fl-udjenza tas-smigh tar-rikors, kienet **<u>fis-sostanza</u>** ntiza u diretta sabiex tolqot r-rekwizit tal-jedd *prima facie.*

Fil-fehma konsiderata ta` din il-Qorti, l-opposizzjoni li saret mill-intimata **<u>mhijiex bizzejjed</u>** biex taqleb il-prova li gabet ir-rikorrenti taz-zewg rekwiziti.

Fir-realta`, l-argumenti li ghamlet l-intimata huma **<u>fis-sostanza</u>** opposizzjoni mhux daqstant ghar-rekwiziti ghall-hrug tal-mandat skont l-Art 874 tal-Kap 12, izda kontestazzjoni fil-mertu, u ghalhekk huma argumenti ta` mertu li ghandhom isiru fil-pjenezza taghhom fil-kawza li diga` hemm pendenti bejn il-partijiet.

Tqis li r-rikorrenti ghandha jedd illi tikkawtela l-kreditu taghha bil-mod l-aktar idoneju u effettiv ghad-disposizzjoni taghha, fl-assenza ta` l-prova ta` likwidita` da parti tal-intimata li tista` tikkawtela l-pretensjoni tar-rikorrenti, prova din tal-ahhar li kienet tispetta lill-intimata.

<u>Provvediment</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tilqa` t-talba tar-rikorrenti billi qeghda tordna l-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kontra l-intimata sabiex din tinzamm milli tbiegh, tnehhi, tittrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* sew b`titolu oneruz jew gratuwitu l-propjeta` segwenti :-

i) Il-fond terraced house bin-numru ufficjali tmintax (18) bl-isem "Ta` Giovanna", fi Triq l-Egrett Isfar, Hal-Farrug, Hal-Luqa.

ii) It-terran fl-intjiet tieghu bin-numru hamsa u tletin (35) bl-isem "Doray", fi Triq Giovanni Barbara, Hamrun, sottopost ghal beni ta` terzi, kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta` Euro (€1).

iii) Tlitt (3) garaxxijiet fl-intjier taghhom, attigwi lil xulxin u kollha minghajr numru u minghajr l-arja taghhom, stante li huma sottoposti ghal beni ta` terzi fi Triq il-Buttar, Santa Venera, konfinanti flimkien stante li huma attigwi mill-grigal mat-triq, mil-lbic ma` beni ta` l-eredi ta` Gaetano Magri u mill-majjistral u mix-xlokk mal-propjeta` ta` l-aventi kawza ta` Helen Pace nee` Portelli, libera u frank.

iv) Il-mezzanin fl-intier taghhom numru sebgha (7) bl-isem "Edna", it-terran sottopost numru tmienja bl-isem "Gesmer", it-terran iehor attigwu ghalih numru disgha (9) jismu "Elisie" sottopost ghal propjeta` ta` terzi kollha fi Triq il-Buttar, Santa Venera, libera u frank.

v) L-arja ntiza ghall-kostruzzjoni ta` penthouse (b`gholi vojt mill-art sas-saqaf ta` ghaxar filati ta` hdax –il pulizier –il wahda) li meta jinbena ghandu jkollu kejl superficjali ta` cirka mija u tmintax metri kwadri (118 m.k.) li meta jinbena jkun maghruf bin-numru ghaxra (10) fil-blokk maghruf bhala "Tal-Mielha Block G" u jkun qieghed fil-fourth floor jigifieri fil-hames sular `il fuq mil-livell tat-triq meta wiehed jinkludi l-livell tas-semi-basement u cioe` sovrastanti zewg (2) sulari garaxxijiet u erba` (4) sulari ta` flattijiet, u l-penthouse ikun qieghed fuq in-naha tal-lemin tal-blokk meta thares lejn il-faccata mit-triq, inkluza l-arja ta` l-istess penthouse, u bl-uzu tal-partijiet komuni kollha tal-blokk li jinkludu l-bieb ta` barra tal-blokk, l-entratura, u l-kaxxa tat-tarag minghajr l-arja sovrastanti, kif ukoll il-lift u l-ift shaft mas-sidien tal-units/penthouses u penthouses l-ohra formanti parti mill-istess blokk u sidien ta` penthouses/units ohra li ghad jistghu jinbnew fil-futur fuq/fl-istess blokk. Il-penthouse ikun accessibbli mill-partijiet komuni tal-blokk li l-entratura tieghu taghti ghal Triq is-Sajjied, Marsalforn, limiti taz-Zebbug, Ghawdex. L-arja tinkludi l-arja kollha sovrastanti pero` minghajr l-arja sottostanti. L-arja sovrastanti tkun soggetta ghas-servitujiet tat-tankijiet ta` l-ilma kif ukoll l-aerials tat-televizjoni sottostanti u satellite dish li ma jeccedux metru dijametru (1m) tal-appartamenti sottostanti, altrimenti libera u franka. Il-blokka "Tal-Mielha Blokk G" hija konfinanti mit-tramuntana ma` Triq is-Sajjied, mill-punent ma` Blokk F formanti parti mill-istess zvilupp, u mil-Lvant ma` Blokk H formanti parti mill-istess zvilupp.

Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex joqghod ma` dak li jrid minnu l-Art 874(3) tal-Kap 12.

L-ispejjez ta` dan il-procediment jibqghu riservati ghall-gudizzju finali dwar il-kwistjoni fil-mertu bejn il-partijiet.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur