QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum il-Gimgha 8 ta` Frar 2019

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta' Inibizzjoni Numru 18/2019 JZM fl-ismijiet :

Jaime Cremona, bin Charles u Antoinette nee' Meli, imwieled Attard u residenti Naxxar, detentur tal-karta tal-identita' numerata 104478M

kontra

(i) John Baptist Falzon, mechanic, bin Paul u Josephine nee` Micallef, imwieled Pieta`u residenti Haz-Zebbug, Malta detentur tal-karta tal-identita` numerata 96879M ;

(ii) Ritienne Falzon, mart John Baptist, bint Philip Gatt u Maria Ursula nee` Vella, imwielda Pieta` u toqghod Haz-Zebbug, Malta, detentrici tal-karta tal-identita` numerata 362881M ;

(iii) Anthony Falzon, self-employed, iben Paul u Josephine nee` Micallef, imwieled Pieta` u residenti Rabat,

Malta, detentur tal-karta tal-identita` numerata 826957M ;

u

(iv) **Giovanna sive` Jane Falzon, mart Anthony, bint Salvatore Giordmaina u Francesca nee` Zahra, imwielda Pieta` u residenti Rabat, detentrici tal-karta tal-identita` numerata 475465M**

Il-Qorti :

I. Preliminari

Fl-10 ta` Jannar 2019, ir-rikorrent ipprezenta rikors fejn, in kawtela ta` kreditu pretiz fl-ammont ta` **€400,000,** talab il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni ("**il-Mandat**") :-

1) kontra l-intimati John Baptist u Ritienne konjugi Falzon

sabiex dawk jinzammu milli –

Jbieghu, inehhu, jittrasferixxu, jikru jew jiddisponu *inter vivos* sew b`titolu oneruz jew gratuwitu mill-fondi segwenti :-

a) Il-garage numerat ufficjalment wiehed u sittin (61), bit-tromba tat-tarag adjacenti mieghu numerata tlieta u sittin (63) Triq il-Kaccatur, Qormi ;

b) L-appartament internament numerat tlieta (3) gja` maghruf bl-ittra B numru erbgha (B4) formanenti minn blokk ittra "B" liema blokk igib l-isem "Anville Apartments" fi Triq tat-Torri, Rabat, Malta, inkluz id-drittijiet u l-pertinenzi tieghu, hekk kif spjegat f`aktar dettall fuq att ta` kompravendita pubblikat min-Nutar Tonio Spiteri fit-tletin (30) ta` April tas-sena elfejn u tlettax (2013). Anness mal-istess

kuntratt hemm pjanta li turi l-appartament. Il-blokk jikkonfina mix-xlokk ma` Triq tat-Torri, mit-tramuntana u l-majjistral ma` beni tal-ahwa Giordmaina jew l-aventi causa minnhom, u mil-lvant u mill-grigal ma` beni tal-Enti Ekklesjastici ta` Malta u/jew is-successuri fit-titolu taghhom jew l-Ufficcju Kongunt, u mill-punent u mil-lbic ma` beni ta` l-eredi ta` Roger u Esther konjugi Micallef ;

c) Il-garage minghajr l-arja tieghu internament immarkat bl-ittra "B" numru sitta (B6) formanti parti minn kumpless ta` garaxxijiet, bla numru ufficjali, li ghandu l-faccata tieghu taghti ghal fuq Triq tat-Torri, Rabat. L-imsemmi kumpless ta` garaxxijiet jinsab fl-ewwel livell ta` bini. Il-garage jinsab muri bil-lewn ahmar fuq kuntratt ta` kompravendita pubblikat min-Nutar Tonio Spiteri fit-tletin (30) ta` April tas-sena elfejn u tlettax (2013). Il-garage igawdi d-drittijiet u pertinenzi specifikati fl-istess kuntratt. L-imsemmi kumpless ta` garaxxijiet jikkonfina min-nofsinhar u mil-lvant ma` Triq tat-Torri, mit-tramuntana u mill-majjistral ma` beni tal-familja Bugeja, u mill-punent u mil-lbic ma` beni tal-ahwa Giordmaina.

2) <u>kontra l-intimati Anthony u Giovanna sive` Jane konjugi Falzon</u>

sabiex dawk jinzammu milli –

Jbieghu, inehhu, jittrasferixxu, jikru jew jiddisponu *inter vivos* sew b`titolu oneruz jew gratuwitu :-

Id-dar bl-arja libera taghha bla numru msemmija "Flamingo", fi Vjal il-Haddiem, Rabat, Malta, bil-garaxx anness maghha formanti parti ntegrali mill-istess dar, liema dar u garaxx jikkonfinaw flimkien min-nofsinhar ma` Nigret Road, mil-lvant u mill-punent ma` gid tal-Katidral ta` Malta jew is-successuri fit-titolu tieghu jew irjieh verjuri u aktar precizi u l-pertinenzi taghhom kollha.

Fl-<u>10 ta` Jannar 2019</u>, tat digriet fejn laqghet t-talba tar-rikorrent provizorjament, fejn ordnat in-notifika tal-intimati b`ghaxart (10) ijiem zmien biex iwiegbu bil-miktub, u fejn appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-udjenza ta` <u>nhar il-Hamis 24 ta` Jannar 2019 fl-10 fid-9.30 a.m</u>.

L-intimati kienu notifikati fl-10 ta` Jannar 2019 u ppresentaw risposta fil-21 ta` Jannar 2019 fejn kienet ikkontestata l-pretensjoni tar-rikorrenti.

Rat id-dokumenti li pprezenta r-rikorrent fit-23 ta` Jannar 2019 (fol 12 et seq).

Rat il-verbal tal-udjenza tal-24 ta` Jannar 2019.

Semghet ix-xiehda tar-rikorrent f`din l-udjenza.

Rat id-dokument li kien esebit mill-intimati fil-kors ta` din l-istess udjenza (fol 50 et seq).

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta` Jannar 2019.

Semghet ix-xiehda tar-rikorrent f`din l-udjenza.

Rat id-dokumenti li kienu prezentati f`din l-udjenza, inkluz ix-xiehda bl-affidavit tal-intimat John Baptist Falzon.

Semghet is-sottomissjonijiet li ghamlu d-difensuri f`din l-istess udjenza.

Rat li r-rikors thalla ghal provvediment kamerali.

Rat l-atti l-ohra, inkluz id-dokument li pprezenta r-rikorrent fl-1 ta` Frar 2019 (fol 98 et seq).

Ikkunsidrat :

Huwa evidenti, sahansitra mill-formola adoperata, illi r-rikorrent qieghed jitlob il-hrug tal-Mandat abbazi tal-**Art 874 tal-Kap 12**.

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 ***__ukoll__*** *minn kreditur biex jizgura dejn, jew kull pretensjoni ohra li tkun tammonta ghal mhux inqas minn hdax-il elf sitt mija u sitta u erbghin euro u sitta u tmenin centezmu (11,646.86). L-iskop ta' dan il-mandat hu biex izomm lid-debitur milli jbigh, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos mill-proprjetà li tigi indikata fir-rikors b'titolu oneruz jew gratuwitu jew b'xi mod johloq piz jew drittijiet reali u, jew personali ; izda dak il-mandat ma jghoddx ghall-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-bejgh, it-trasferiment jew it-tnehhija ohra ta' proprjetà immobbli, 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' proprjetà immobbli minn dik il-persuna fir-Registru Pubbliku. Fejn il-mandat jirreferi ghall-immobbli specifici, dawn ghandhom jigu deskritti fir-rikors, bil-mod provdut fl-Att dwar ir-Registru Pubbliku, dwar noti tal-iskrizzjoni, jigifieri li din ghandha ssehh b'referenza ghad-data geografika in kwistjoni. Meta r-rikors jirreferi ghal proprjetà immobbli specifika ghandu wkoll ikollu mehmuz mieghu abbozz shih tan-nota ta' iskrizzjoni biex tigi registrata fir-Registru Pubbliku.

Biex johrog Mandat ta` din ix-xorta, ghandhom jigu sodisfatti dawn ir-rekwiziti :-

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,* bhal dak tal-"*pregudizzju rrimedjabbli*" li kien koltivat u zviluppat mill-gurisprudenza, aktar milli mit-test **strett** tal-ligi, rekwizit dan illi **mhuwiex** inkluz fl-Art 874.

It-talba ghall-hrug tal-Mandat skont l-Art 874 hija ghodda **ohra** (innota l-frazi "***ukoll***") 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, ir-rikorrent ikkonferma bil-gurament ir-ragunijiet ghalfejn talab il-hrug tal-Mandat (ara fol 3 u 4).

Ighid li sad-data tal-presentata tar-rikors ghall-hrug tal-Mandat, id-danni li garrab tort tal-intimati kienu jammontaw ghal €400,000. Ir-rikorrent qieghed jippretendi mill-intimati risarciment ta` danni konsistenti fi hsara materjalment subita mid-dghajsa tieghu kif ukoll telf ta` qligh min-negozju tad-dghajsa.

Fil-kors ta` dan il-procediment, ir-rikorrent xehed viva voce u pprezenta dokumenti in sostenn tal-pretensjoni tieghu. Wiegeb ukoll ghal domandi in kontroezami.

Ghalkemm fl-affidavit tieghu l-intimat John Baptist Falzon ikkontesta l-pretensjoni tar-rikorrent, din il-Qorti hija sodisfatta sal-livell ta` *prima facie* li r-rikorrent ghamel il-prova tal-jedd li jikkontendi li kien vjolat tort tal-intimati, kif ukoll tal-quantum tad-danni li jallega li garrab.

Tajjeb li jkun riaffermat illi l-procedura tal-lum hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Huwa propju ghalhekk li l-ligi stabbiliet zminijiet qosra u precizi li fihom it-talba ghall-hrug ta' l-Mandat ghandha jew tintlaqa' jew tigi michuda. Mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem din il-Qorti fi procediment bhal dak tal-lum kull ma ghandu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar il-jedd fejn il-grad tal-prova ma jkunx aktar dak ta` *prima facie* izda jsir dak tal-prova fuq bilanc tal-probabilitajiet.

Dan ifisser illi l-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug ta' l-Mandat, ma jfissirx li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud, allura l-jedd pretiz ma jezistix.

Unikament ghall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu.

Hadd mill-partijiet ma jista' jew m'ghandu jippretendi li bil-metodu sommarju ghandha tkun propju din il-Qorti li tiddeciedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-procedura specjali u partikolari tal-Mandat ta' Inibizzjoni.

Il-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv Mandat ta' Inibizzjoni.

Ikkunsidrat :

Mill-verbal tal-udjenzi, jirrizulta li ghalkemm ir-rikorrentipprezenta wkoll mandat ta` sekwestru kawtelatorju, apparti r-rikors odjern, jidher li l-effett ta` l-mandat ta` sekwestru kawtelatorju ma kienx bizzejjed sabiex materjalment ikopri l-quantum tal-pretensjoni tar-rikorrent. Huwa evidenti wkoll li l-intimati m`ghandhomx likwidita` bizzejjed fi flus biex ikopru l-pretensjoni tar-rikorrent.

Il-Qorti hija sodisfatta illi ma kienx hemm mod iehor kif ir-rikorrent seta` jikkawtela b`mod effettiv <u>l-intier</u> ta` l-pretensjoni

tieghu ghajr ghat-talba ghall-hrug tal-Mandat. Tqis li r-rikorrent ghandu kull jedd illi jikkawtela l-kreditu pretiz bil-mod l-aktar idoneju u effettiv ghad-disposizzjoni tieghu.

In kawtela tal-kreditu pretiz, ir-rikorrent qed jitlob il-hrug tal-Mandat fir-rigward ta` erba` fondi : tlieta propjeta` tal-intimati John Baptist u Ritienne konjugi Falzon, u iehor propjeta` tal-intimati Anthony u Giovanna sive` Jane konjugi Falzon.

Min-naha tal-intimati, kienu prezentati *valuation report* dwar 61/63, Triq il-Kaccatur, Qormi, li sar f`Jannar 2019 mill-Perit Mary Grace Camilleri u li kien konfermat bil-gurament mill-istess perit (fol 50 et seq), kif ukoll *valuation report* dwar 305/307, Vjal il-Haddiem, Rabat, li sar ukoll f`Jannar 2019, mill-istess Perit Mary Grace Camilleri u li kien minnha wkoll konfermat bil-gurament.

Il-Qorti hadet nota ta` dak li kien dikjarat fil-kors tal-udjenzi tar-rikors dwar ipoteki.

Il-valuri ndikati fir-rapporti peritali ma kienux kontradetti mir-rikorrent.

Billi l-pretensjoni tar-rikorrent hija diretta kontra lill-intimati kollha, u billi r-rikorrent iddikjara taht gurament li l-pretensjoni tieghu ta` €400,000 kienet ikkalkolata sad-data tal-presentata tar-rikors, din il-Qorti tqis li l-pretensjoni tieghu tkun adegwatament ikkawtelata ghall-fini ta` dan il-Mandat, jekk il-Mandat johrog fil-kaz ta` l-intimati John Baptist u Ritienne Falzon limitatament fir-rigward tal-fond markat A a fol 5, u fil-kaz tal-intimati Anthony u Giovanna sive` Jane konjugi Falzon, fir-rigward tad-dar u l-garage li huma deskritti a fol 6

Provvediment

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tilqa` t-talba tar-rikorrent limitatament fis-sens illi :-

Fil-kaz tal-intimati John Baptist u Ritienne konjugi Falzon, qeghda tordna l-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni kontra

taghhom, sabiex dawn jinzammu milli jbieghu, inehhu, jittrasferixxu, jikru jew jiddisponu *inter vivos* sew b`titolu oneruz jew gratuwitu mill-garage numerat ufficjalment wiehed u sittin (61), bit-tromba tat-tarag adjacenti mieghu numerata tlieta u sittin (63) Triq il-Kaccatur, Qormi ;

u

Fil-kaz ta' Anthony u Giovanna sive` Jane konjugi Falzon qeghda tordna l-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni kontra taghhom, sabiex dawn jinzammu milli jbieghu, inehhu, jittrasferixxu, jikru jew jiddisponu *inter vivos* sew b`titolu oneruz jew gratuwitu mid-dar bl-arja libera taghha bla numru msemmija "Flamingo", fi Vjal il-Haddiem, Rabat, Malta, bil-garaxx anness maghha formanti parti ntegrali mill-istess dar, liema dar u garaxx jikkonfinaw flimkien min-nofsinhar ma` Nigret Road, mil-lvant u mill-punent ma` gid tal-Katidral ta` Malta jew is-successuri fit-titolu tieghu jew irjieh verjuri u aktar precizi u l-pertinenzi taghhom kollha.

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 fil-kawza dwar il-mertu bejn il-partijiet.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur