QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT
Dr. Victor George Axiak LL.D. Dip. Tax

Seduta tal-10 ta' Lulju, 2019
Rikors Numru: 1241/2018 VGA

Ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet:-

Gevimida Limited (C3558)

vs

Pauline Cassar Galea (KI Nru. 588726M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ipprezentat fil-15 ta' Gunju 2018[1], li permezz tieghu l-kumpanija rikorrenti Gevimida Limited talbet lil din il-Qorti sabiex tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimata sabiex tinzamm milli tbiegh, tnehhi, titrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruz jew gratuwitu xi proprjeta', u b'mod partikolari l-appartament numru 74 fi Block E, Marshall Court, Victory Street, Gzira, appartenenti lill-istess intimata, in kawtela tas-somma ta' tlettax-il elf, mija tmienja u sebghin euro u sitta u ghoxrin centezmu (€13,178.26) dovuta lilha mill-intimata:

"rapprezentanti dak is-sehem ta' spejjez inkorsi mis-socjeta' attrici a nom u a beneficcju tal-intimata fir-rigward tal-izvilupp tal-komun ta' Block A, Aquarius

[1] A fol 1

Court, Triq Sant' Ubaldesca, Paola, neqsin somom dovuti mis-socjeta' attrici lill-intimata kontestwalment dedott in gudizzju".

2. Rat id-digriet ta' din il-Qorti tal-15 ta' Gunju 2018 li permezz tieghu *inter alia* laqghet it-talba provizzorjament a tenur tal-Artikolu 875(2) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghat-2 ta' Lulju 2018.

3. Rat il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Lulju 2018[2] u d-digriet ta' din il-Qorti li permezz tieghu laqghet it-talba tal-kumpanija rikorrenti sabiex dawn il-proceduri jinstemghu flimkien mal-kawza intavolata kontestwalment fl-istess ismijiet liema kawza dak iz-zmien kienet quddiem din il-Qorti presjeduta mill-Magistrat illum Imhallef Dr. Grazio Mercieca.

4. Rat ir-rispostaipprezentata fid-9 ta' Awwissu 2018[3], li permezz taghha l-intimata Pauline Cassar Galea eccepiet is-segwenti:

"*Illi, fl-umli fehma tal-esponenti, t-talba tal-kumpanija attrici ghall-hrug tal-mandat t'inibizzjoni odjern hija totalment infondata fil-fatt u fid-dritt u dan fost ohrajn ghas-segwenti ragunijiet:*

I. M'huwiex minnu li l-kumpannija attrici kienet awtorizzata mill-esponenti sabiex tinkorri s-somma ta' €13,178.26 "a nom u a beneficcju" tal-esponenti, tant illi l-istess somma hija ferm eccessiva u tmur ferm oltre dak illi, bi ftehim bejn il-kontendenti, kellu jintefaq fl-izvilupp tal-komun ta' Block A, Aquarius Court, Triq Sant Ubaldesca, Paola;

II. L-esponenti hija dovuta somma akbar mis-somma ta' €13,178.26 li trid tikkawtela l-kumpanija attrici permezz tal-mandat odjern – kif jirrizulta mill-privilegg bin-numru ta' riferenza 18082/2007 hawn anness bhala DOK A, li ghadu vigenti sal-gurnata tallum – u konsegwentement, u fi kwalunkwe kaz, ghandha ssehh tpacija skond il-ligi bejn tali somma u kwalsiasi ammont li din l-Onorabbli Qorti tista' talvolta tiddikjara li huwa dovut mill-esponenti lill-kumpannija attrici fil-mori tal-kawza pendenti bejn il-kontendenti, ossija avviz numru 146/2018;

III. L-agir tal-kumpannija attrici kien u ghadu qieghed jikkaguna diversi danni lill-esponenti - konsistenti, fost ohrajn, f'telf ta' uzu, telf ta' qliegh, u telf iehor - liema danni ghandhom jigu pacuti ma' kwalsiasi ammont li din l-Onorabbli

[2] A fol 9
[3] A fol 10

Qorti tista' talvolta tiddikjara li huwa dovut mill-esponenti lill-kumpannija attrici fil-mori tal-kawza hawn fuq imsemmija"

5. Rat illi fis-seduta tal-10 ta' Jannar 2019 il-Qorti kienet giet infurmata *"li l-partijiet ittransigew il-pendenzi ta' bejniethom u ghamlu kuntratt u talbu zmien sabiex ikunu jistghu jibdew isiru l-hlasijiet relattivi sabiex l-atti jigu ceduti".*

6. Rat illi fl-10 ta' Gunju 2019 l-kumpanija rikorrenti pprezentat rikors fl-atti tal-kawza li kienet miexja ma' dawn il-proceduri[4], li permezz tieghu din il-Qorti *inter alia*:

i. Giet infurmata illi kien intlahaq ftehim bejn il-partijiet *"tant illi, kif jirrizulta kjarament mill-vera kopja tal-ftehim fl-atti tal-hdax (11) ta' Dicembru, 2018 tan-Nutar Nicholas Briffa (Dok. 'A' hawn anness), l-istess intimata irrikonoxxiet illi hija kreditrici tal-esponenti fis-somma ta' tlettax-il elf, tlieta u tletin euro u wiehed u disghin euro (€13,033.91) liema somma hija obbligat ruhha li thallas lill-esponenti b'dana illi kemm il-kawza odjerna u kif ukoll il-mandat relattiv jibqghu fis-sehh sakemm isehh tali pagament ghas-saldu (klawsola 2 pagna 8 tal-ftehim)"*;

ii. Giet infurmata ukoll illi *"konsegwentement is-socjeta' esponenti, permezz tal-istess ftehim, intrabtet illi ccedi 1-imsemmija kawza - ossija dik odjerna - u li tintavola l-kontromandat relattiv gialadarba l-imsemmija somma tithallas ghas-saldu"*;

iii. Giet infurmata ukoll illi *"madanakollu, minkejja diversi interpellazzjonijiet, l-intimata sal-gurnata tal-lum naqset li taffetwa il-pagamenti kollha li hija kienet tenuta taghmel skont tali ftehim u dana minghajr ebda gustifikazzjoni legali ghal dan in-nuqqas"*;

iv. Intalbet sabiex "*stante t-transazzjoni milhuqa dina l-Onorabbli Qorti, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew ordni necessarja u/jew opportuna inkluz li tisma' lill-partijiet u/jew lin-Nutar Briffa":*

a. Tordna illi l-intimata tkun prezenti ghas-seduta li jmiss sabiex tixhed dwar il-vertenza odjerna inkluz dwar in-nuqqas taghha li thallas l-ammont surreferit minkejja l-ftehim milhuq u/jew

b. Tghaddi minnufih sabiex tiddeciedi l-kawza odjerna b'dana illi tikkundanna lill-intimata thallas is-somma likwidata permezz tal-

[4] A fol 17-25 fl-atti tal-kawza numru 146/2018 VGA

ftehim odjern u bil-modalita' hemmhekk pattwita u konsegwentement tinkludi u tinkorpora l-ftehim odjern fis-sentenza taghha."

7. Rat illi fis-seduta tal-24 ta' Gunju 2019, "*meta ssejhet il-kawza deher Dr Philip Magri ghar-rikorrenti prezenti l-Perit Xuereb*[5]" u kif ukoll "*Dr. Sefora Agius ghall-intimata*". Fl-istess seduta fl-atti tal-kawza l-ohra "*meta ssejhet il-kawza deher Dr Philip Magri ghas-socjeta' rikorrenti rapprezentata minn Perit Joe Xuereb. L-intimata u l-avukat taghha imsejjha diversi drabi ma dehrux.*"[6] Inoltre fl-istess seduta l-kumpanija rikorrenti talbet li tipprezenta kapitolu ghas-subizzjoni tal-intimata u din il-Qorti laqghet l-istess talba.

8. Rat illi l-kawza l-ohra thalliet ghas-subizzjoni tal-intimata ghat-3 ta' Lulju 2019 fil-11.00 am u rat ukoll illi aktar tard kienet dehret id-difensur tal-intimata li hadet konjizzjoni tal-verbal. Naturalment is-smiegh ta' dan ir-rikors, dejjem miexi mal-kawza l-ohra, thalla ghall-istess data.

9. Rat illi fiz-zewg proceduri, s-seduta tat-3 ta' Lulju 2019 giet differita minn din il-Qorti ghall-10 ta' Lulju 2019 ghall-istess skop tal-verbal precedenti u dan minhabba indisposizzjoni tal-Magistrat sedenti.

10. Rat illi fil-kawza l-ohra fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2019 l-intimata ma' dehritx ghas-subizzjoni taghha sabiex twiegeb ghad-domanda tal-kumpanija rikorrenti u ghaldaqstant il-Qorti qieset illi gew ammessi l-kapitoli prezentati fil-konfront tal-intimata. Sadanittant fl-istess seduta dan ir-rikors gie pospost ghad-digriet *in camera*.

X'tghid il-Ligi

11. L-Artikolu 873(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li:

"L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

12. L-Artikolu 874(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta imbaghad jirreferi b'mod partikolari ghat-tip ta' mandat mitlub mill-kumpanija rikorrenti f'dan ir-rikors:

"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

---

[5] A fol 17

[6] A fol 26 fl-atti tal-kawza numru 146/2018 VGA

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."

13. L-Artikolu 874(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta jispecifika l-formalitajiet illi r-rikorrent jehtieglu josserva meta t-talba tieghu tkun ghall-impediment tal-bejgh jew trasferiment ta' proprjeta' immobbli:

"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 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."

14. L-Artikolu 873(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi dwar iz-zewg elementi mehtiega sabiex il-Qorti tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni mahrug taht l-Artikolu 873(1):

"Il-qorti m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li għandu dawk il-jeddijiet."

Konsiderazzjoni

15. Fid-digriet *in camera* moghti mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet **<u>Christopher Sacco et. v. Ronald Sammut</u>** (QPA:CIV:1049:18:JRM deciza fid-19 ta' Lulju 2018) il-Qorti kienet qalet hekk:

"*…dwar jekk ir-rikorrenti għandhomx il-jedd mad-daqqa t'għajn li jitolbu l-ħruġ tal-Mandat, il-Qorti hija tal-fehma li għalkemm huwa minnu li dan l-element huwa meħtieġ bħal fil-każ ta' kull Mandat ta' Inibizzjoni ieħor, madankollu, ma jistax jingħad li l-kriterji huma l-istess. Dan jingħad għaliex, għall-finijiet tal-artikolu 874 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, il-kejl waħdieni*

huwa biss jekk kemm-il darba l-pretensjoni ta' min jitlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dak taqbiżx l-ammont ta' ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin euro u sitta u tmenin ċenteżmi (€ 11,646.86). Jekk il-pretensjoni taqbeż dik is-somma, dak l-element jikkostitwixxi l-jedd mad-daqqa t'għajn tar-rikorrenti biex jinħareġ il-Mandat minnhom mitlub". Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u taghmlu taghha ghall-finijiet ta' dan ir-rikors.

16. Bhala provi esebiti fl-atti ta' dan ir-rikors din il-Qorti quddiemha ghandha biss id-dokument anness mar-risposta tal-intimata konsistenti f'nota ghall-iskrizzjoni ta' privilegg bin-numru 18082/2007 a favur l-intimata mill-kumpanija rikorrenti ghas-somma ta' €14,402.51. Madanakollu meta fit-2 ta' Lulju 2018 din il-Qorti laqghet it-talba tal-istess kumpanija rikorrenti sabiex dan ir-rikors jinstema' flimkien mal-kawza intavolata kontestwalment ghall-jedd imsemmi, effettivament l-Qorti beda jkollha l-beneficcju li tqis ukoll, *pari passu* mal-provi ta' dan ir-rikors, il-provi fil-mertu tal-jedd li qed jintalab li jigi kkawtelat.

17. Il-Qorti ghalhekk ghandha tqis ukoll ir-rikors ipprezentat fl-10 ta' Gunju 2019 mill-kumpanija rikorrenti fil-kawza fl-ohra u specjalment tal-ftehim anness mal-istess rikors, liema ftehim gie ffirmat bejn il-partijiet (u kif ukoll terz estranju ghal dawn il-proceduri) fl-atti tal-hdax (11) ta' Dicembru, 2018 tan-Nutar Nicholas Briffa.

18. Skond dan il-ftehim *inter alia* l-intimat tat il-kunsens taghha ghall-kancelliment totali tad-drittijiet ipotekarji u/jew privileggati taghha naxxenti min-nota ta' ipoteka u/jew privilegg li ggib in-numru 18082/2007 iskritta fir-Registru Pubbliku a favur taghha u kontra l-kumpanija rikorrenti.[7] Inoltre fi klawsola numru 1 pagni 7-8, l-partijiet (kif ukoll terz estranju ghal dawn il-proceduri) ftehmu testwalment kif gej:

"Illi s-Sinjura Cassar Galea ghandha tirrifondi lura l-ispejjez inkorsi minn Gevimida ghan-nom tal-istess Sinjura Cassar Galea sabiex Gevimida tiffinixxja l-Izvilupp, li l-Partijiet jaqblu illi wara li jitnaqqsu l-ammonti ta' €7,314.23 u €2,672 rispettivament dovuti minn Gevimida u Misprint lis-Sinjura Cassar Galea skont l-ewwel parti ta' dan il-kuntratt, illum jammontaw ghal ***tlettax-il elf u tlieta u tletin punt disgha wiehed Ewro (€13,033.91)****, liema somma s-Sinjura Cassar Galea tobbliga ruhha li thallas lura permezz ta' pagamenti ta' elf Ewro (€1,000) il-wiehed fix-xahar, minghajr imghax, l-ewwel pagament ghandu jsir fl-ewwel ta' Jannar tas-sena elfejn u dsatax (01.01.2019), u sakemm l-imsemmija somma ta'* ***€13,033.91*** *tithallas lura ghas-saldu tal-meritu tal-kawza pendenti li ggib numru wiehed tnejn erbgha wiehed zbarra tnejn zero wiehed tmienja zbarra FDP (1241/2018/FDP) u kif ukoll il-mandat ta' inibizzjoni*

[7] Klawsola 5, pagna 7 tal-ftehim esebit a fol 17-25 fl-atti tal-kawza numru 146/2018 VGA

relattiv ghall-istess kawza, ghandhom jibqghu fis-sehh. Galadarba l-imsemmija somma ta' ***€13,033.91*** *tithallas ghas-saldu, Gevimida tobbliga ruhha li ccedi l-imsemmija kawza u li tintavola l-kontro-mandat ghall-imsemmi mandat ta' inibizzjoni, b'kull Parti tibqa' obbligata li thallas l-ispejjez taghha konnessi mal-istess proceduri gudizzjarji."*

19. L-intimata, ghad li kellha diversi opportunitajiet illi tressaq il-provi taghha, naqset milli taghmel dan.

20. Il-Qorti hija ghalhekk iktar milli sodisfatta bil-provi li ghandha quddiemha li juru bic-car illi l-kumpanija rikorrenti ghandha tabilhaqq il-jedd li qed titlob li jigi kkawtelat, cioe kreditu dovut lilha li jaqbez l-ammont ta' ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin euro u sitta u tmenin ċenteżmi (€ 11,646.86).

21. Inoltre ghalkemm mhuwiex necessarju ghal din il-Qorti li taccerta ruhha li mingħajr il-ħruġ tal-mandat, il-jedd li jista' jkollha l-kumpanija rikorrenti jitneħħa darba għal dejjem b'mod irrimedjabbli, il-Qorti xorta wahda tesprimi l-fehma taghha illi l-kumpanija rikorrenti tista' tabilhaqq ssofri pregudizzju irrimedjabbli billi tibqa' bla salvagwardja ghall-kreditu pretiz jekk ma jkunx hemm xi haga li trazzan lill-intimata milli jkollha l-possibilita' li tiddisponi mill-assi taghha.

22. Finalment il-Qorti hija sodisfatta ukoll illi l-formalitajiet rikjesti skond l-Art. 874(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta tabilhaqq gew mharsa mill-kumpanija rikorrenti.

Decide

23. Ghaldaqstant il-Qorti:

i. tilqa' t-talba tal-kumpanija rikorrenti kif dedotta fir-rikors taghha għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimata,

ii. tordna għall-finijiet tal-Artikolu 874(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u bi spejjeż għar-rikorrenti, in-notifika mir-Reġistratur tal-Qorti lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet fi żmien erbgħa u għoxrin (24) siegħa biex jirreġistraw il-mandat kif titlob il-liġi; u

iii. tordna lill-intimata thallas l-ispejjez ta' din il-procedura.

Ghal kull bwon fini, ai termini tal-Artikolu 874(5) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 836,

dan il-mandat għandu, kemm-il darba ma jiġix revokat jew ma jibqax fis-seħħ iktar fi żmien qabel, jibqa' validu għal perjodu ta' sena mid-data tas-sentenza finali favur il-kumpanija rikorrenti fil-kawża taghha biex tiġbor lura mill-intimata d-debitu kawtelat, liema sentenza ser tinghata iktar tard illum.

Mogħti kameralment illum l-Erbgha 10 ta' Lulju 2019.

Dr. Victor George Axiak LL.D.
Magistrat

Mario Azzopardi
Deputat Registratur