PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

ILLUM, IS-7 TA' NOVEMBRU, 2022

Mandat ta' Inibizzjoni nru 1285/2022

William England bħala Amministratur ta'

Madliena Village Owners Association

v.

Madliena International Limited

Il-Qorti,

1. Dan huwa digriet finali dwar rikors ta' William England fil-kwalita' tiegħu ta' amministratur ta' **Madliena Village Owners Association** (aktar 'l isfel imsejjaħ **ir-Rikorrent**) fejn qed jintalab il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra s-soċjeta' **Madliena International Limited** (aktar 'l isfel imsejjħa **l-Intimata**) ai termini tal-**artikolu 874 tal-Kapitolu 12** tal-Liġijiet t'a Malta.

2. B'rikors intavolat fl-4 ta' Ottubru 2022 ir-Rikorrent qed jitlob li l-Qorti iżżomm lill-Intimata milli tbiegħ, titrasferixxi jew b'xi mod ieħor tiddisponi inter vivos sew b'titolu oneruż jew gratuwitu l-appartament numru 502 fil-kumpless ta' appartamenti magħruf bħala Madliena Village sitwat fil-Madliena (aktar 'l isfel imsejjah **l-Immobbli**) u dan in kawtela tas-somma ta' €44,160 rappreżentanti kontribuzzjonijiet allegatament mhux imħallsa mill-Intimata għall-amministrazzjoni tal-partijiet komuni tal-kumpless ta' Madliena Village fi Triq il-Fortizza, Madliena, liema talba tifforma l-mertu ta' kawża pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta u li ġġib in-numru 933/2021CFS.

3. B'digriet tal-4 ta' Ottubru 2022 il-Qorti laqgħet provviżorjament it-talba, appuntat ir-rikors għas-smiegħ għall-24 ta' Ottubru 2022 filwaqt li ordnat in-notifika lill-Intimata bil-fakolta' ta' risposta fi żmien għaxart ijiem utili.

4. Ir-rikors promotur kien inizjalment indirizzat kontra Dr Graziella Tanti u l-PL Joeline Pace bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw lis-soċjeta' Intimata hekk nominati b'digriet tat-2 ta' Frar 2022. B'digriet tal-24 ta' Ottubru 2022 il-kuraturi deputati ġew estromessi peress li l-Avukat Rita Mifsud assumiet il-patroċinju tal-Intimata u għamlet tagħha id-difiża imressqa preċedentement mill-kuraturi deputati f'risposta ppreżentata fis-17 ta' Ottubru 2022.

5. Permezz tar-risposta tagħha l-Intimata tressaq is-segwenti eċċezzjonijiet: (i) illi r-rikors promotur huwa irritu u null "stante li mandat ta' inibizzjoni identiku ġia ġie ppreżentat mir-rikorrent fil-konfront tas-soċjeta' intimata............fl-istess ismijiet u li jġib in-numru 1413/2021..........ġie kanċellat fit-2 ta' Diċembru 2021."; (ii) illi ai termini tal-Artikolu 836 (5) tal-Kap. 12 ir-Rikorrent kellu ad validitatem jiddikjara "li jkunu inqalgħu ċirkostanzi minn meta ġie hekk revokat l-att kawtelatorju ta' qabel, li jiġġustifikaw il-ħruġ ta' att kawtelatorju

ġdid;" (iii) illi r-Rikorrent ma ressaq l-ebda raġuni li tista' titqies bħala bidla fiċ-ċirkostanzi li tiġġustifika l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ġdid; (iv) illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, r-Rikorent għandu jipprova li huwa għandu jedd *prima facie* x'jikkawtela; (v) illi bla preġudizzju, f'każ li t-talba tintlaqa' l-mandat għandu jiġi akkolt biss fir-rigward tal-proprjeta' speċifikata fir-rikors promotur u mhux dwar proprjeta' oħra mhiex identifikata fir-rikors promotur;

6. Fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2022 l-avukati tal-partijiet għamlu s-sottomissjonijiet tagħhom u l-Qorti ħalliet ir-rikors għall-provvediment kamerali.

Ikkunsidrat;

7. Il-mandat li r-Rikorrent qed jitlob li jinħareġ kontra l-Intimata huwa dak previst fl-**Artikolu 874 tal-Kapitolu 12** tal-Liġijiet ta' Malta intiż sabiex jikkawtela, pendenti l-eżitu ta' kawża fil-mertu, kreditu jew pretensjoni b'valur li jeċċedi s-somma ta' €11,646.86 bil-għan li fl-eventwalita' li l-kreditu jew pretensjoni jiġu eventwalment kanonizzati, il-kreditur kanonizzat ikun jista' jdur fuq il-proprjeta' milquta bil-mandat, li mhux neċessarjament tkun immobbli.

L-Eċċezzjoni Preliminari - Rikors Null ai termini tal-Artikolu 836 (5) tal-Kap. 12.

8. Il-Qorti sejra l-ewwel titratta l-eċċezzjoni preliminari tal-Intimata illi r-rikors promotur huwa irritu u null "stante li mandat ta' inibizzjoni identiku ġia ġie ppreżentat mir-rikorrent fil-konfront tas-soċjeta' intimata...........fl-istess ismijiet u li jġib in-numru 1413/2021..........ġie kanċellat fit-2 ta' Diċembru 2021." u li "ai termini tal-Artikolu 836 (5) tal-Kap. 12 ir-Rikorrent kellu ad validitatem jiddikjara "li jkunu inqalgħu

ċirkostanzi minn meta ġie hekk revokat l-att kawtelatorju ta' qabel, li jiġġustifikaw il-ħruġ ta' att kawtelatorju ġdid;"

9. Jirriżulta illi fit-23 ta' Settembru 2021 ir-Rikorrent intavola rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bi pretensjoni simili bħal dik odjerna. Ir-rikors kien ġie milqugħ provviżorjament u appuntat għas-smiegħ għat-13 ta' Ottubru 2021. Peress li sal-jum tas-smiegħ l-Intimata ma kenitx ġiet notifikata, s-smiegħ ġie differit għat-2 ta' Diċembru 2021 wara li fuq talba tar-Rikorrent il-Qorti awtorizzat in-notifika lill-Intimata bil-mezz tal-affissjoni u pubblikazzjoni. Peress li fis-seduta tat-2 ta' Diċembru 2021 mill-atti ma kienx jirriżulta li r-Rikorrent kien ħa ħsieb isegwi dak meħtieġ għall-finijiet tan-notifika ir-rikors kien ġie kanċellat minn fuq il-listi filwaqt li d-digriet li kien laqa' t-talba b'mod provviżorju ġie revokat *contrario imperio.*

10. L-Intimata għalhekk qed teċċepixxi illi skond l-Artikolu 836(5) tal-Kap 12 ir-Rikorrenti kellu *ad validitatem* jiddikjara li "nqalgħu ċirkostanzi minn meta ġie revokat l-att kawtelatorju ta' qabel, li jiġġustifikaw il-ħruġ ta' att kawtelatorju ġdid".

11. **Artikolu 836 (5)** invokat mill-Intimata jipprovdi illi:

> (5) Ma għandu jsir ebda appell u kontestazzjoni minn digriet li jilqa' rikors imsemmi fis-subartikolu (1), u dan id-digriet ikun finali u irrevokabbli; u barra l-każ kontemplat fis-subartikolu (1)(a) ebda att kawtelatorju bħal dak ma jista' jinħareġ biex jiggarantixx il-pretensjoni kontra l-persuna li kontriha l-att kawtelatorju hekk revokat ikun inħareġ, kemm-il darba fir-rikors għall-ħruġ ta' dak l-att kawtelatorju bħal dak ir-rikorrent ma jiddikjarax li jkunun qalgħu ċirkostanzi minn meta ġie revokat l-att kawtelatorju ta'qabel, li jiġġustifikaw il-ħruġ ta' att kawtelatorju ġdid bħal dak

li jkun ġie revokat, u d-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom, ma' dan, japplikaw għal dak l-att kawtelatorju maħruġ mill-ġdid bis-saħħa ta' dak ir-rikors.

12. Isegwi illi sabiex japplika s-sub inċiż 5 fuq ċitat jeħtieġ illi qabel xejn jkun hemm mandat kawtelatorju li jkun ġie revokat bis-saħħa tal-Artikolu 836 (1) tal-Kap. 12.

13. **Artikolu 836 (1)** jipprovdi illi:

(1) Mingħajr ebda preġudizzju għal kull jedd ieħor taħt dan il-Kodiċi jew kull liġi oħra, l-intimat li jkun inħareġ att kawtelatorju kontrih jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun ħarġet l-att kawtelatorju, jew inkella, jekk tkun saret kawża, jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun qegħda tittratta dik il-kawża li fih jitlob li l-att kawtelatorju jiġi revokat, sew għal kollox jew f'parti minnu, għal xi waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:

(a) li l-att kawtelatorju m'għadux iktar fis-seħħ;

(b) li waħda mill-ħtiġiet tal-liġi għall-ħruġ tal-att kawtelatorju ma tkunx għadha fil-fatt teżisti;

(ċ) li jkun hemm garanzija xierqa oħra sabiex tissodisfa l-pretensjoni ta' min ikun talab il-ħruġ tal-att kawtelatorju sew bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor, jew inkella jekk dik il-garanzija oħra tista' għas-sodisfazzjon tal-qorti tassigura biżżejjed il-pretensjoni; jew

(d) jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie ġustifikat jew ikun eċċessiv; jew

(e) jekk il-garanzija mogħtija titqies mill-qorti li tkun biżżejjed; jew

(f) jekk jintwera li fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli.

14. Huwa mill-aktar evidenti illi l-Artikolu 836 (1) ma hux qed jikkontempla ir-revoka ta' mandat ta' inibizzjoni maħruġ provviżorjament pendenti l-eżitu tal-provvediment finali għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni iżda qed jikkontempla l-akkoljiment ta' talba mressqa bis-saħħa tal-Artikolu 836 (1) fejn jintalab ir-revoka ta' mandat għal xi waħda mir-raġunijiet hemm kontemplati. Bl-ebda tiġbid tal-immaġinazzjoni ma jista' jingħad illi dak li seħħ fil-proċeduri tar-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1413/2021 jaqa' taħt dak dispost bl-Artikolu 836 (5) tal-Kap. 12.

15. Din l-eċċezzjoni preliminari li r-rikors promotur huwa null ai termini tal-Artikolu 836 (5) tal-Kap 12 qed tiġi għalhekk respinta.

16. Dwar it-talba tar-Rikorrent, huwa miżmum illi l-elementi li jridu jiġu sodisfatti sabiex il-Qorti tordna l-ħruġ ta' mandat taħt l-Artikolu 874 huma distinti u anqas rigorużi minn dawk li jirregolaw il-mandat hekk imsejjaħ "ġenerali" regolat bl-Artikolu 873 tal-istess kodiċi.

17. Il-liġi hija ċara dwar l-iskop tal-mandat hawn mitlub:

    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;

18. Minn dan jitnisslu s-segwenti konsiderazzjonijiet.

19. Intimat ma hux miżmum milli jkompli jgawdi jew juża proprjeta' tiegħu milquta b'mandat maħruġ bis-saħħa tal-Artikolu 874 għaliex it-tgawdija ta' proprjeta' minn sidha ma taqa' taħt l-ebda waħda mill-projbizzjonijiet kontemplati fl-Artikolu 874.

20. Kull ma hu rikjest minn rikorrent li jinvoka l-Artikolu 874 huwa (i) li juri li *prima facie* għandu pretensjoni ta' kreditu kontra l-intimat li jeċċedi s-somma ta' €11,646.86 u (ii) li jispeċifika bil-mod li trid il-liġi l-immobbli li qed jintalab li jiġi kolpit bil-mandat.

L-Ewwel Element - Pretensjoni li tisboq €11,646.86

21. Għalkemm Artikolu 874 ma jużax il-kliem *prima facie,* tenut kont li hawn si tratta ta' mandat kawtelatorju, mhux mistenni li rikorrent iġib provi sabiex jissostanzja l-pretensjoni tiegħu. Inżamm illi r-rikorrent jeħtieġlu li jissodisfa li għandu pretensjoni sal-livell ta' *prima facie,* "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 taqbeż dik is-somma, dak l-element jikkostitwixxi l-jedd mad-daqqa t'għajn tar-rikorrenti biex jinħareġ il-Mandat minnha mitlub" (**IAS Limited vs. George Felice et.** - Prim' Awla - 31 ta' Awissu 2020).

22. Huwa għalhekk li sub-inċiż 3 tal-Artikolu 875 jipprovdi illi l-Qorti għandha tappunta r-rikors għas-smiegħ sabiex tisma' x-xhieda li jidhrilha xierqa; proprju sabiex tagħti l-opportunita' lir-rikorrent li juri li *prima facie* għandu pretensjoni li fil-valur teċċedi s-somma ta' €11,646.86 u li timmerita li tiġi kawtelata pendenti l-eżitu ta' kawża fil-mertu filwaqt li tagħti l-istess opportunita' lill-intimat li juri għaliex il-

mandat m'għandux jinħareġ. B'differenza ta' mandati kawtelatorji oħra bħal mandat ta' sekwestru, l-intimat f'azzjoni taħt l-Artikolu 874 għandu l-opportunita' li jinstema sabiex fost l-oħrajn jsostni li r-rikorrent ma weriex sodisfaċentement li prima facie għandu. Inżamm illi l-Qorti għandha tiċħad talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni jekk fil-kors tas-smiegħ tirriskontra elementi fit-talba li jmorru kontra l-ordni pubbliku. (**Catherine Farrugia vs. David Lauri** - Prim' Awla - 23 ta' Jannar 2018).

23. Dwar il-pretensjoni li jrid hawn jikkawtela r-Rikorrent, apparti li kkonferma l-kontenut tar-rikors promotur bil-ġurament tiegħu, ppreżenta kopja tal-kuntratt tal-akkwist tal-Immobbli da parti tal-Intimata[1] li permezz tiegħu wera' sodisfaċentment sew li l-Intimata hija s-sid ta' l-Immobbli kif ukoll hemm elenkati d-diversi obbligi tal-Intimata fir-rigward tal-partijiet komuni tal-blokka inkluż il-kontribuzzjonijiet li kull sid huwa tenut li jeffettwa. L-ewwel rekwiżit dwar il-jedd prima facie tar-Rikorrent huwa sodisfatt.

It-Tieni Element - Id-Deskrizzjoni tal-Immobbli mertu tar-rikors.

24. Kif ġia rajna, l-iskop tal-mandat fit-termini tal-Artikolu 874 huwa li l-intimat jiġi miżmum milli jitrasferixxi jew b'xi mod jiddisponi il-"proprjeta' li tiġi indikata fir-rikors". Isegwi għalhekk illi talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fuq proprjetajiet tal-intimat mingħajr ma tali proprjeta' tiġi speċifikata fir-rikors ma hiex valida. Dan huwa bil-wisq loġiku anke għaliex tali mandati m'għandhomx jintużaw bl-iskop li jġibu lil dak li jkun dahru mal-ħajt mingħajr ħtieġa. (**Antoinette Farrugia pro et noe v. Nicholas sive Kola Farrugia pro et noe** - Prim' Awla - 27 ta' Awwissu 2013).

---

[1] F'paġna 3 tal-proċess – kopja ta' kuntratt ta' kompro-vendita ppubblikat min-Nutar Maria Spiteri fl-14 ta' Frar 2012

25. Il-ġid kolpit bil-mandat jista' anke jgħaddi mill-għarbiel dwar jekk il-valur tal-proprjeta' speċifikata fir-rikors promotur jeċċedix b'mod eċċessiv il-pretensjoni tar-rikorrent.

26. **Artikolu 874 (2) tal-Kap. 12** jipprovdi li meta si tratta ta' proprjeta' immobbli speċifikata, tali immobbli għandu jiġi deskritt fir-rikors promotur bil-mod provdut fl-**Att dwar ir-Reġistru Pubbliku**[2], dwar noti tal-iskrizzjoni, jiġifieri li din għandha sseħħ b'referenza għad-*data* ġeografika inkwistjoni. Inoltre, għandu jiġi anness abbozz sħiħ tan-nota ta' iskrizzjoni sabiex tiġi reġistrata mar-Reġistru Pubbiku, kemm-il darba t-talba tintlaqa'. In-non osservanza ta' dawn ir-rekwiżiti tista' twassal għaċ-ċaħda tat-talba.

27. Dawn ir-rekwiżiti ġew osservati mir-Rikorrent, sew bid-deskrizzjoni tal-indirizz sħiħ fir-rikors promotur kif ukoll bl-abbozz tan-nota ta' insinwa.

28. Għalhekk anke t-tieni rekwiżit huwa sodisfatt.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed tiddeċiedi kif ġej:

1. **Tilqa' t-talba tar-Rikorrent** tal-4 ta' Ottubru, 2022 għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-Intimat dwar l-appartament numru ħames mija u tnejn (502) fil-kumpless ta' appartamenti magħruf bħala 'Madliena Village' fil-Madliena;

[2] Kap 56 tal-Liġijiet ta' Malta

2. **Tordna li, a spejjeż tar-Rikorrent,** il-Mandat ta' Inibizzjoni jiġi notifikat lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet kif ukoll lill-Intimata.

3. **Tordna li l-ispejjeż** ta' din il-proċedura jibqgħu riżervati għad-deċiżżjoni tal-kawża fil-mertu

Mogħti kameralment illum is-7 ta' Novembru 2022.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef