MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-16 ta' April, 2015

Mandat Numru. 460/2015/1

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 460/2015/LSO fl-ismijiet:-

Rudolph Cassar (ID. Nru. 0016673 M)

vs

Sandro Vella (ID Nru. 217679M) u Fiona Vella (ID Nru. 446082M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' Rudolph Cassar (ID Numru 0016673M) ipprezentat fit-18 ta’ Marzu 2015 fejn qed jigi kkonfermat bil-gurament : -

Illi l-esponenti ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet ta' l-esponenti.

Illi l-esponent, sabiex jikkawtela d-drittjiet tieghu, jixtieq jzomm lill-intimati milli:

ibieghu, jnehhu, jassenjaw, icedu, jghabbu b'xi djun u/jew pizijiet, jew bi kwalunkwe mod iehor jittrasferixxu, jiddisponu jew icedu, kemm b'titolu oneruz kif ukoll b'titolu gratwit, is-segwenti proprejtajiet, u cioe`:

a. Il-*maisonette* li jinsab fl-ewwel sular il-fuq mil-livell tat-triq, bl-arja libera tieghu bla numru ufficjali u bl-isem "Il-Qajjenza", flimkien maz-zewg *garages* sottostanti wkoll bla numru ufficjali, indikati pero' bhala numri wiehed (1) u tnejn (2), ilkoll bl-entratura separata taghhom fi Triq il-Hanex, Birzebbuga, liema *maisonette* u *garages* jifformaw parti minn blokk mibnija fuq il-*plots* bin-numru mija u hmistax (115) u mija u sittax (116), formanti parti mill-ghalqa denominata "Ta' Qajjenza", hekk kif murija fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza ta' l-erbgha (4) ta' Dicembru elf disa' mija u disghin (1990), konfinanti il-blokk kollu li minnhom il-*maisonette* u l-*garages* jiffurmaw parti, mix-Xlokk mat-triq, u mil-Lbic u mill-Majjistral ma' beni ta' A.C.A. Company Limited jew aventi kawza minnha (Numru ta' Iskrizzjoni I 2269/2001)

b. Il-*maisonette* bla numru u bla isem fi Triq il-Bur kantuniera ma' Triq San Gwakkin gia maghrufa bhala Triq Haz Zabbar, Marsascala, bl-arja kollha tieghu, bil-parapett biswitu, kif jinsab delinejat bil-kulur blu fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-1 t'Awwissu 2007 fl-atti tan-Nutar Joseph Lia, kif ukoll iz-zewg *garages* sottoposti ghall-istess *maisonette* bla numri u bla isem fl-istess Triq il-Bur, Marsascala, liema *maisonette* u *garages* huma sovraposti ghal *drive-in* sotteranja propjeta' ta' David Vella, kollox mibni fuq parti diviza minn porzjoni diviza ta' art b'faccata fuq tliet toroq u cioe' fuq Triq San Gwakkin (gia maghrufa bhala Triq Haz Zabbar), fuq Triq il-Bur u fuq Triq La Sengle, ilkoll f’ Marsaskala, liema porzjon diviza t'art hija murija fil-pjanta bis-*site plan* citata fl-att fuq imsemmi, tal-kejl komplessiv din il-porzjon art ta' erba' mija u sittax punt sebgha metri kwadri (416.7m.k.) li minnhom mija sitta u sittin punt hamsa metri kwadri (166.5m.k.) huma l-*building area,* mija u tnejn punt tnejn metri kwadri (102.2m.k.) huma l-*front garden,* u mija tmienja u erbghin metru kwadru (148m.k.) i*r-road area,* liema *maisonette* u *garages* imissu flimkien peress illi huma kontigwi mill-Grigal ma' Triq San Gwakkin, mix-Xlokk ma' Triq il-Bur u mill-Lbic ma' beni ta' David Vella (Numru ta' Iskrizzjoni I 19965/2007);

c. L-arja kollha fuq il-*maisonette* bla numru u bla isem propjeta' ta' David Vella fi Triq il-Bur kantuniera ma' Triq La Sengle, Marsascala, liema *maisonette* jinsab mibni fuq l-ispazju muri bil-kulur ahmar dil-pjanta annessa ma' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Lia ta' l-ewwel (1) t'Awwissu elfejn u sebgha (2007). L-imsemmija arja tinsab fuq parti diviza minn porzjon diviza ta' art b'faccata fuq tlett toroq u cioe' fuq Triq San Gwakkin (gia maghrufa bhala Triq Haz Zabbar), fuq Triq il-Bur u fuq Triq La Sengle, ilkoll f’ Marsaskala, liema porzjon diviza t'art hija murija fil-pjanta bis-*site plan* annessa ma' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Lia tas-sitta (6) ta' Gunju elf disa' mija u erbgha u disghin (1994), tal-kejl

komplessiv din il-porzjon art ta' erba' mija u sittax punt sebgha metri kwadri (416.7m.k.) li minnhom mija sitta u sittin punt hamsa metri kwadri (166.5m.k.) huma l-*building area,* mija u tnejn punt tnejn metri kwadri (102.2m.k.) huma l-*front garden* mija tmienja u erbghin metru kwadru (148m.k.) i*r-road area,* liema arja tmiss mix-Xlokk ma' Triq il-Bur, minn Nofsinhar ma' Triq La Sengle u mit-Tramuntana ma' beni ta' Sandro Vella (Numru ta' Iskrizzjoni I 3851/2012);

Illi l-hrug ta' dan il-mandat qieghed jintalab *in vista* tas-segwenti fatti -

1. Illi r-rikorrenti kera l-fond gia bl-isem ta' "Sweet Temptations", Triq Halel, Bugibba ghand l-intimat Sandro Vella, liema kera kienet regolata minn skrittura privata datata 22 ta' Ottubru 2008;

2. Illi l-intimati *inter alia* jinstabu debituri tar-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' disgha u sittin elf seba' mija u ghoxrin ewro u tmienja u tmenin centezmu (€69,720.88), kwantu €26,479.11 kera u imghaxijiet dovuti sal-31 ta' Marzu 2014, kwantu €3,885.70 spejjez ta' dawl u ilma, €915 spejjez professjonali u legali, €8,428.32 konsistenti fil-prezz ta' effetti mobbli illi instabu nieqsa mill-fond mikri, kwantu €24,008 spejjez ta' tiswija u tindif u €6,004.75 konsistenti fit-tiswija ta' ingenji, *oltre* danni ulterjuri, liema talbiet huma dedotti permezz ta' proceduri t'arbitragg fl-ismijiet premessi bin-numru 3992/3014. Illi ghal kull *buon fini* qeghdin jigu annessi t-talba bil-miktub tar-rikorrenti u r-risposta ta' l-intimati estratti mill-atti tal-proceduri t'arbitragg, liema dokumenti huma komplessivament immarkati bhala "Dokument A"

3. Illi *in oltre*, ir-rikorrenti pprezentat mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 603/2014 (kopja annessa bhala "Dokument B") ukoll fl-ismijiet

premessi, liema mandat sejjah bhala sekwestratarji diversi banek principali kif ukoll entitajiet ohra pubblici; illi minkejja illi gie pprezentat dan il-mandat, kull ma gie depozitat kien l-ammont ta' tlett mija u disgha u tmenin ewro u hamsa u sittin centezmu (€389.65) permezz ta' cedola ta' depozitu bin-numru 564/2014 ta' Bank of Valletta p.l.c. ("Dokument C"), u ebda ammont iehor in kawtela tat-talbiet rikorrenti. Fil-fatt, ir-rikorrenti rcieva kienet ittra minghand sekwestratarju iehor HSBC Bank Malta p.lc. fejn gie nfurmat illi l-fondi sekwestrati lanqas ma kienu bizzejjed biex jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez ta' cedola ta' depozitu ("Dokument D");

4. Illi wkoll, fil-mori tal-proceduri t'arbitragg, it-tribunal sedenti hareg "fee order" (kopja mmarkata "Dokument E") fejn talab lill-kontendenti jiddepozitaw spejjez u drittijiet provizjonalment indikati fl-ammont ta' €2,200, b'kull parti thallas nofs, fin-nuqqas ta' liema depozitu il-proceduri t'arbitragg kienu se jigu sospizi mill-istess tribunal; illi r-rikorrenti ddepozitaw is-sehem taghhom ta' €1,100 pero' l-intimati baqghu inadepjenti u r-rikorrenti ma kellu ebda alternattiva ghajr illi jhallas huwa stess l-istess ammont taht protest, u dan sabiex jigi zgurat illi l-proceduri t'arbitragg ikunu jistghu jitkomplew (kopji ta' l-ircevuti u s-*sitting info sheet* tas-seduta ta' l-24 ta' Frar 2015 hawn annessi u komplessivament immarkati bhala "Dokument F");

5. Illi *in oltre'* waqt is-seduta ta' l-10 ta' Marzu 2015, l-intimati gew ordnati mit-Tribunal t'Arbitragg sabiex fi zmien tlett (3) ijiem jiddikjaraw jekk kienux sejrin jirrimborsaw lir-rikorrenti bl-ammont imhallas taht protest ("Dokument G"), izda minkejja komunika mill-avukat sottoskritt lill-avukat ta' l-intimati ("Dokument H"), ma giet ircevuta ebda risposta fiz-zmien koncess;

6. Illi jirrizulta ghalhekk illi l-intimati m'ghandhomx il-likwidita u/jew mhumiex qeghdin jaghtu vizibilita' ta' fondi sufficjenti sabiex ikopru l-ammont reklamat, u ghalhekk jirrizulta illi d-drittijiet tar-rikorrenti se jigu illezi irrimedjabbilment jekk, fin-nuqqas ta' fondi sufficjenti sabiex tigi garantita l-ezigibbilita' tad-dejn, isir dak li qieghed jintalab li jigi inibit; illi jirrizulta illi l-intimati lanqas biss ma kellhom il-fondi sabiex jiddepozitaw l-ammont ta' €1,100 wara ordni f' dan is-sens mit-Tribunal tal-Arbitragg, ahseb u ara l-ammont reklamat;

7. Illi l-ghan ta' talba ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li, fost l-ohrajn, izzomm persuna milli taghmel xi haga sabiex thares minn hsara jew pregudizzju li jista' jitwettaq meta parti tehles minn bini jew immobbli, billi zzomm milli jsir bejgh, trasferiment jew kostituzzjoni ta' kwalunkwe drittijiet jew pizijiet fuq l-istess, u ghalhekk qieghda ssir it-talba ghall-hrug ta' dan il-mandat.

Illi l-esponenti se jigi ppregudikat jekk l-intimat ma jigix inibit kif inghad.

Ghaldaqstant, l-esponent umilment jitlob lil din l-onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izommu milli jkompli jaghmel il-hwejjeg hawn fuq imsemmija.

Rat id-digriet tat-18 ta' Marzu 2015 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta. Irriservat li tipprovdi definittivament fi stadju ulterjuri u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghad-9 ta' April 2015.

Rat ir-risposta tal-intimati Sandro u Fiona konjugi Vella datata 23 ta' Marzu 2015.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tad-9 ta' April 2015 fejn meta ssejjah ir-rikors dehru Dr. David Wain ghar-rikorrent u Dr. Yanica Bugeja ghall-intimati. Dr. David Wain ghar-rikorrenti ghamel talba ghall-korrezzjoni fl-okkju fis-sens illi jizdiedu konnotati ohra tal-intimati *in vista* tal-eccezzjoni ssollevata mill-intimati, izda f'dan l-istadju talab li jipprezentahom b'nota. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri dwar din l-eccezzjoni u billi rrizulta li n-numru tal-karta tal-identita` tal-intimati huwa mnizzel fl-okkju, u peress li l-Qrati taghna mhumiex daqshekk propensi li jiddikkjaraw in-nullita` ta' att fejn dan ma johloqx pregudizzju ghad-difiza, li certament f'dan il-kaz ma hemm l'ebda pregudizzju, il-Qorti f'dan l-istadju cahdet din l-eccezzjoni, b'dan illi r-rikorrent ghandu b'nota llum stess jghati d-dettalji personali ohra tal-intimati. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-partijiet u halliet ir-rikors ghal digriet kamerali.

Rat in-nota pprezentata fid-9 ta' April 2015 mir-rikorrent in ottemperanza tad-digriet moghti seduta stante.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi bir-rikors odjern, ir-rikorrent qed titlob il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimati sabiex jigu inibiti milli jiddisponu taht kwalsiasi titolu tad-drittijiet kollha marbuta mal-beni immobbli deskritti fir-rikors promotur in kawtela ta' kreditu fl-ammont ta' €69,720.88. Dan l-ammont jirraprezenta, kwantu ghal €26,479.11, kera u imghaxijiet dovuti sal-31 ta' Mejju 2014, kwantu ghal €3,885.70, spejjez ta' dawl u ilma, u €915 spejjez professjonali u legali, €8248.32 prezz tal-effetti mobbli li instabu nieqsa mill-fond mikri, €24,008, spejjez ta' tiswija u tindif u €6,004.75 konsistenti f'tiswija ta' ingenji oltre danni ulterjuri. Inoltre qed jikkawtelaw l-ammont ta' €1,100 li jirraprezenta s-sehem tal-intimati li kellu jithallas b'konsegwenza ta' *fee order* mahruga mill-Arbitru u li thallset minnflok mir-rikorrent biex jevita li l-proceduri jigu sospizi. Dawn it-talbiet gew dedotti fi proceduri t'arbitragg fl-istess ismijiet premessi numru 3992/2014 (**DOK A).** L-intimati kkontestaw it-talba b'risposta li pprezentat fit-23 ta' Marzu 2015. In effett din ir-risposta hija tardiva u strettament kellha tigi sfilzata.[1] Madanakollu r-rikorrent ma ssolleva xejn u saret it-trattazzjoni.

Eccezzjoni Preliminari - Nullita tar-rikors

Preliminarjament giet eccepita n-nullita' tal-mandat billi r-rikorrent naqas li jindika l-partikolaritajiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-persuna li jinhareg kontriha *ai termini* tal-**artikolu 874(2) tal-Kap. 12**. Jidher li l-intimati akkampaw fuq il-fatt li r-rikorrent indika biss in-numru tal-karta tal-identita' tal-intimati fir-rikors minghajr partikolaritajiet ohra. Din l-

[1] L-intimati gew notifikati fit-18 ta' April 2015 b'erbat ijiem zmien ghar-risposta li giet ipprezentata fit-23 ta' Marzu 2015.

eccezzjoni giet michuda ghar-ragunijiet verbalizzati *seduta stante* izda tajjeb li jigu accennati l-principji applikabbli.

L-artikolu citat mill-intimati, **874(2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** jiddisponi hekk:

"*Meta mandat jipprojbixxi l-bejgħ, it-trasferiment jew it-tneħħija oħra ta' proprjeta 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' proprjeta' 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-Registru Pubbliku, dwar noti tal-iskrizzjoni, jiġifieri li din għandha sseħħ b'referenza għad-data ġeografika in kwistjoni.*"

Ikkonsidrat li talbiet ghall-hrug ta` mandati kawtelatorji (bhal ma huwa l-mandat ta` inibizzjoni) huma regolati **bl-Art 831 tal-Kap 12.** Is-subartikoli rilevanti ta` dan l-artikolu ghar-rikors tal-lum huma dawn –

"(1) It-talba għall-ħruġ ta' xi wieħed mill-atti msemmija għandha ssir b'rikors imħejji mir-rikorrenti u għandu jkun fiha, taħt il-piena tan-nullita tal-att, minbarra partikolaritajiet oħra li jistgħu jkunu ordnati b'regolamenti :

> *(a) l-oriġini u x-xorta tad-debitu jew il-pretensjoni li wieħed ikun irid iqiegħed fiż-żgur ; u*

(b) fejn id-dritt imfittex li jkun assikurat bl-att huwa dejn, jew talba li tista’ tkun sodisfatta bil-ħlas ta’ ammont ta’ flus, l-ammont li għalih tammonta t-talba.

-omissis-

(2) Ir-rikors għandu jiġi konfermat mir-rikorrent bil -ġurament..."

Il-Qorti tqis li r-rikors odjern hu konformi mal-artikolu 831 tal-Kap.12.

L-eċċezzjoni tan-nullita ta` atti ġudizzjarji hija regolata bl-**Art 789(1) tal-Kap 12** li jghid fejn l-eccezzjoni tista` tinghata –

"(a) jekk in-nullita hija iddikjarata mil-liġi espressament ;

(b) jekk l-att jinħareġ minn qorti mhux kompetenti;

(ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta’ nullita', kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullita, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort’oħra ħlief billi l-att jiġi annullat ;

(d) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarita' essenzjali espressament meħtieġa mil-liġi :

Iżda dik l-eċċezzjoni ta’ nullita kif maħsuba fil-paragrafi (a), (ċ), u (d) ma tkunx tista’ tingħata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni jkunu jistgħu jissewwew taħt kull disposizzjoni oħra tal-liġi."

Filwaqt li huwa minnu li r-rikorrent iddikjara biss in-numru tal-karta tal-identita' tal-intimati, fl-istess waqt l-Art 874(2) ma jghidx illi l-karenza ta` dawk il-partikolaritajiet iggib in-nullita` tar-rikors. Ghalkemm ir-rikorrenti ma osservawx il-forma li jsemmi l-Art 874(2), pero` ma hemmx prova li b`daqshekk l-intimati garrbu pregudizzju li ma jistax jissewwa. L-iskop ghall-indikazzjoni tal-partikolarijiet huwa sabiex tigi assikurata c-certezza tal-persuna tal-intimat bil-ghan illi jekk tintlaqa` t-talba ghall-hrug tal-mandat tinzamm il-persuna proprija milli tbiegh, tittrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* mill-proprjeta` li tigi indikata fir-rikors b'titolu oneruz jew gratuwitu, u mhux xi persuna ohra. Fil-kaz tal-lum kien indikat l-isem, kunjom u n-numru tal-karta tal-identita` tal-intimati.

Ikkonsidrat li l-intimati mhumiex ighidu li n-numru tal-karta` tal-identita` taghhom huwa zbaljat. Ghalkemm kien ikun ahjar, u aktar konformi mal-kliem tal-ligi li kieku r-rikorrenti ndikaw il-partikolarijiet kollha tal-intimati, u mhux illimitaw ruhhom ghan-numru tal-karta tal-identita`, fl-istess waqt il-fatt li hekk sar ma jgibx in-nullita` tar-rikors promotur.

Del resto ladarba huwa risaput li n-numru tal-karta tal-identita` ta` cittadin imwieled f`dawn il-Gzejjer huwa identiku ghan-numru tat-twelid tieghu, minn dan tal-ahhar wiehed jasal minghajr diffikulta` ghall-partikolaritajiet l-ohra tal-persuna koncernata. Huwa wkoll pacifiku fil-gurisprudenza tal-qrati taghna illi n-nullita` ta` l-atti gudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-ligi trid li tigi mposta biss meta n-nuqqas fl-att – formali jew sostanzjali – ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta` gustizzja procedurali.

Fil-kaz odjern, din il-Qorti ordnat lir-rikorrent sabiex jipprezenta nota bil-partikolaritajiet kollha tal-intimati, u jottempera ruhu ma' dan id-digriet.

Eccezzjonijiet fil-Mertu

Fil-mertu l-intimati opponew ghat-talba odjerna billi jghidu li hija sproporzjonata peress li l-valur tal-proprjetajiet deskritti fil-paragrafi a) u b) tar-rikors jeccedi hafna izjed il-valur pretiz tar-rikorrent tant li wiehed minnhom hu bizzejjed biex jkopri l-ammont pretiz. Ghalhekk jghidu li l-mandat m'ghandux jintlaqa' fl-intier tieghu.

Fl-ahhar nett l-intimati eccipew li r-rikorrent qed jitlob il-hrug ta' mandat fuq proprjeta` ta' David Vella li huwa estraneu ghal dawn il-proceduri. Huma qed jirreferu ghall-proprjeta` indikata fil-paragrafu c) tar-rikors li jghid hekk: "*L-arja kollha fuq il-maisonette bla numru u bla isem proprjeta' ta' David Vella....*"

Rizultanzi fattwali.

Jirrizulta mill-atti esebiti li r-rikorrent qed jikkawtela diversi pretensjonijiet kontra l-intimati li ddeducihom fi proceduri arbitrali (Numru 3992/2014)(**DOK A).** Dawn huma bbazati minn skrittura ta' kera tal-fond *Sweet Temptations,* fi Triq il-Harifa, San Pawl il-Bahar. Din il-kirja inghalqet fil-31 ta' Settembru 2013. Il-krediti pretizi minnu jikkonsistu f'arretrati ta' kera, spejjez ghall-konsum tad-dawl u ilma u kiri ta' meter waqt il-kirja, u spejjez ohra li avveraw meta r-rikorrent ha lura l-pussess tal-fond. Kopja tal-iskrittura lokatizja hija esebita.

Jirrizulta wkoll li r-rikorrent ottjena l-hrug ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju kontra l-intimati bin-numru 603/2014 (**DOK B)** u in segwitu giet depozitata s-somma ta' €389.65 (Cedola **DOK C).** Inoltre, r-rikorrent kellu ihallas sehem ir-rikorrenti ta' nofs (1/2) il-*fee order* mahrug mic-centru tal-arbitragg fl-ammont ta' €1,100 fin-nuqqas tal-intimati li jobdu din l-ordni.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' Dritt</u>

Huwa evidenti – mhux biss mill-impostazzjoni tat-talba izda ukoll mill-formola adoperata biex tipprezenta r-rikors – illi r-rikorrenti qed titlob il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni abbazi tal-**Art 874(1) tal-Kap 12** li jaqra hekk –

"*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 jbiegh, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos mill-proprjeta` 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', proprjeta` li jsir skont ordni tal-qorti, jew fuq garanziji bankarji u ittri ta' kreditu.*"

Premess li l-ghan ta' talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara jew pregudizzju lil parti li titlob il-hrug tal-mandat (**Art.873 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta).** Madanakollu skont l-artikolu 874 applikabbli ghall-kaz in ezami, il-kriterju tal-pregudizzju rreparabbli (it-tieni element rikjest *ai*

termini tal-artikolu 837 tal-Kap.12) mhuwiex rekwizit ghall-hrug tal-mandat.

Ir-rikorrent ghalhekk ghandu juri biss li jkun jidher li ghandu 'prima facie' dawk il-jeddijiet.[2] Ir-rwol ta` din il-Qorti fi procediment specjali bhal dak tal-lum huwa limitat f`li tistabbilixxi jekk ir-rikorrenti ghandhiex inkella le jedd *prima facie* kontra l-intimati. Kif sostniet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawza "***Grech pro et noe vs Manfre***" ir-rekwizit tal-jedd 'prima facie' huwa oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant; jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.

Hu pacifiku wkoll li 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.

Tajjeb li jkun riaffermat li l-procedura odjerna hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Il-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug tal-Mandat, m`ghandux ifisser 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. Mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta` din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet taghhom

[2]Ara f'dan is-sens "***Emmanuel Sammut -v- Josephine Sammut*** " P.A.(TM)-dec.5.06.2003.

fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern il-Qorti ser taghmel is-segwenti kostatazzjonijiet.

Jedd '*Prima Facie*'

Din il-Qorti ssib li r-rikorrent, fic-cirkostanzi, rnexxielu jipprova l-jedd *prima facie* tieghu biex jikkawtela l-kreditu dedott fir-rikors. Fil-fatt, l-intimati lanqas qed jikkontestaw li r-rikorrent ghandu dan il-jedd ghalkemm qed jikkontestaw it-talbiet fil-mertu fil-proceduri ta' arbitragg.

L-eccezzjoni tal-intimati f'dawn il-proceduri, tikkonsisti fis-sottomissjoni li l-mandat *semmai* m'ghandux jinhareg fuq iz-zewg proprjetajiet indikati fil-paragrafi a) u b) tar-rikors billi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti ikunu ampjament garantiti bil-hrug tal-mandat fuq wiehed biss minn dawn il-proprjetajiet.

Ikkonsidrat li ma saritx prova dwar il-valur tal-proprjetajiet imsemmija, jew dwar l-idoneita' taghhom, jew ta' wiehed minnhom, biex joffru garanzija ghall-pretensjonijiet tar-rikorrent. Din il-prova tinkombi fuq l-intimati u fl-assenza taghha, l-eccezzjoni qed tigi respinta.

Fit-trattazzjoni, b'riferenza ghall-proprjeta` indikata fil-paragrafu c) tar-rikors, id-difensur tal-intimati sostniet li r-rikorrent ma gabx prova *prima facie* li din il-proprjeta' tappartjeni lill-intimati. Izda l-eccezzjoni sollevata mhix ezattament f'dan is-sens. Anzi jirrizulta ampjament li kien hemm

qari zbaljat tar-rikors u l-intimati fehmu li r-rikorrent kien qed ifittex li jkolpixxi l-*maisonette* li hija ta' terzi mentri l-hrug tal-mandat qed jintalab fuq arja sovrastanti l-*maisonette* ta' terzi.

Ir-risposta sollevata mill-intimati ghalhekk mhix korretta.

Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrent irnexxielu jipprova fuq bazi *prima facie* l-jedd tieghu li jitlob il-hrug ta' dan il-mandat.

Necessita' tal-Mandat.

Ir-rikorrent issottometta li r-rifjut tal-intimati li ihallsu sehemhom mill-ispejjez tal-arbitragg u l-ammont fqir depozitat fuq il-mandat ta' sekwestru mahrug minnu jindikaw nuqqas ta' likwidita' u fondi sufficjenti biex ikopru l-ammont reklamat minnu.

Kif gja affermat, l-artikolu 874 ma jirrikjedix ir-rekwizit tal-pregudizzju rreparabbli (it-tieni element rikjest *ai termini* tal-artikolu 873 tal-Kap.12) ghall-hrug tal-mandat. Fic-cirkostanzi, din il-Qorti m'ghandhiex dubbju li r-rikorrent jista’ anke jissoddisfa dan il-kriterju.

III. DECIDE

Ghar-ragunijiet fuq premessi, din il-Qorti qeghda **taqta' u tiddeciedi** billi **Tilqa'** t-talba tar-rikorrenti kif dedotta.

2) **Tordna** l-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni kontra l-intimati sabiex ma jbieghux, ma jnehhux, ma jassenjawx, ma jcedux, ma jittrasferixxux jew ma jiddisponux *inter vivos* sew b’titolu oneruz jew gratuwitu is-segwenti:

a. Il-*maisonette* li jinsab fl-ewwel sular il-fuq mil-livell tat-triq, bl-arja libera tieghu bla numru ufficjali u bl-isem "Il-Qajjenza", flimkien maz-zewg *garages* sottostanti wkoll bla numru ufficjali, indikati pero' bhala numri wiehed (1) u tnejn (2), ilkoll bl-entratura separata taghhom fi Triq il-Hanex, Birzebbuga, formanti parti minn blokk mibnija fuq il-*plots* bin-numru mija u hmistax (115) u mija u sittax (116), formanti parti mill-ghalqa denominata "Ta' Qajjenza", bid-drittijiet u pertinenzi taghhom kif deskritti fir-rikors u bin-Numru ta' Iskrizzjoni I 2269/2001;

b. Il-*maisonette* bla numru u bla isem fi Triq il-Bur kantuniera ma' Triq San Gwakkin gia maghrufa bhala Triq Haz Zabbar, Marsascala, bl-arja kollha tieghu, bil-parapett biswitu, kif ukoll iz-zewg *garages* sottoposti ghall-istess *maisonette* bla numru u bla isem fl-istess Triq il-Bur, Marsascala, liema *maisonette* u *garages* huma sovrapposti ghal *drive-in* sotteranja, bid-drittijiet u pertinenzi taghhom kif deskritti fir-rikors u bin-Numru ta' Iskrizzjoni I 19965/2007;

c. L-arja kollha fuq il-*maisonette* bla numru u bla isem propjeta' ta' David Vella fi Triq il-Bur kantuniera ma' Triq La Sengle, Marsascala, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha kif deskritt fir-rikors bin- Numru ta' Iskrizzjoni I 3851/2012;

3) **Ghall-fini tal-Art 874(3)** tal-Kap 12, tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Rachel Busuttil sabiex, ghas-spejjez tar-rikorrent, tinnotifika dan il-Mandat ta’ Inibizzjoni, fi zmien erbgha u ghoxrin (24) siegha lid-Direttur tar-Registru Pubbliku u lir-Registratur ta’ l-Artijiet li ghandhom minnufih jiktbuh f’registru li jzommu ghaldaqshekk.

4) **Tordna** li l-ispejjez ta' dawn il-proceduri jigu sopportati mill-intimati.

Degretat.

< Sentenza Finali >

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