FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

Rikors Nru. 343/17JRM

Fl-atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Kontro-Mandat għall-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 733/13 fl-ismijiet:

TAL-ĦERBA CONSTRUCTION LIMITED

vs

GHEITI AND SONS LIMITED

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fid-19 ta' April, 2017, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti Gheiti and Sons Limited (aktar 'il quddiem imsejħa "l-eżekutata") talbet li din il-Qorti tħassar il-Mandat kawtelatorju ta' Inibizzjoni maħruġ kontriha mill-kumpannija intimata Tal-Ħerba Construction Limited (aktar 'il quddiem imsejħa l-"eżekutanti") fl-14 ta' Ġunju, 2013, għall-finijiet tal-artikolu 836(1)(ċ), (e) u (f) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' April, 2017, li bih ordnat in-notifika lill-intimata eżekutanti u tatha żmien biex tressaq is-sottomissjonijiet tagħha;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-kumpannija intimata eżekutanti fit-13 ta' Ġunju, 2017, li biha laqgħet għat-talba tal-eżekutata billi, wara li lmentat li ma ngħatatx kopja tad-dokumenti li l-eżekutata hemżet mar-rikors, qalet li ma taqbilx li l-Mandat għandu jitħassar. Hija tibni l-oppożizzjoni tagħha fuq il-fatt li l-eżekutata għadha midjuna ma' Bank u li dan beda jeżegwixxi l-kreditu billi nieda proċeduri ta' bejgħ b'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti fuq xi ġid milqut bil-Mandat, u li għalhekk, jekk kemm-il darba l-eżekutata titħalla tbigħ ġid ieħor tagħha, tonqos daqstant il-garanzija li l-eżekutanti tgawdi li ma jifdalx ġid biżżejjed biex jilħaq il-pretensjonijiet tal-istess eżekutanti fil-Mandat, kemm f'dak li jirrigwarda s-sorti u xejn anqas f'dak li jirrigwarda l-imgħaxijiet li kulma jmur jiżdiedu kuljum. Hija żżid tgħid li r-riċerki li ressqet l-eżekutata ma jserrħux il-moħħ, għaliex il-fatt li sallum ma jidhirx li hemm kredituri oħrajn tal-eżekutata, ma jfissirx li ma hemmx kredituri li, fil-waqt xieraq, jafu jmexxu bil-pretensjonijiet tagħhom u jkompli jgħarrqu l-qagħda finanzjarja tal-eżekutata;

Rat l-atti tal-Mandat kawtelatorju li għalih jirreferi r-Rikors tal-lum;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni maħsuba taħt l-artikolu 836 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti eżekutata trid li limitatament jitneħħew l-effetti ta' Mandat kawtelatorju ta' Inibizzjoni maħruġ kontriha mill-eżekutanti fl-14 ta' Ġunju, 2013, biex iħares pretensjoni ta' kreditu ta' € 111,238.70 f'xogħlijiet imwettqa u mhux imħallsin li l-eżekutanti ressqet permezz ta' kawża miftuħa fl-4 ta' Mejju, 2012[1], fl-ismijiet premessi. Hija trid li minn fost il-ġid immobbli milqut bl-imsemmi Mandat hija tkun tista' tbiegħ xi fondi li dwarhom waslet biex sabet xerrejja u saħansitra daħlet f'atti ta' konvenju għall-bejgħ tagħhom. L-eżekutata tgħid li, minkejja l-bejgħ (li kieku l-Qorti kellha tilqa' t-talba tagħha), xorta waħda jifdal aktar ġid immobbli milqut bil-Mandat li jagħti lill-eżekutanti garanzija tajba biżżejjed biex jibqa' mħares il-kreditu pretiż fil-Mandat. Minbarra dan, l-eżekutata toffri li d-dħul mill-bejgħ imwiegħed jew biċċa minnu (skond kif taqtagħha l-Qorti) jista' jitqiegħed taħt l-awtorita' tal-Qorti biex jagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet tal-eżekutanti fl-imsemmija kawża;

Illi, kif ingħad bosta drabi fi proċeduri bħal dawn, l-istħarriġ li għandha tagħmel il-Qorti huwa biss wieħed *prima facie* u dan għaliex il-mertu

[1] Rik. Nru. 442/12JRM

jmissu jiġi mistħarreġ fil-kawża proprja bejn il-partijiet[2]. Għalhekk, hija l-fehma tal-Qorti li mhuwiex meħtieġ li f'dan il-waqt toqgħod tifli l-mertu tal-kwestjonijiet li nqalgħu bejn il-partijiet u li wasslu għall-ħruġ tal-Mandat. Il-kawża li l-eżekutanti fetħet kontra l-eżekutata tinsab fl-istadju fejn il-perit tekniku maħtur mill-Qorti wasal biex iressaq ir-rapport tiegħu wara li ġabar il-provi tal-partijiet u għamel il-kostatazzjonijiet tekniċi marbutin mal-każ;

Illi minn dak li jirriżulta mill-atti u li huwa rilevanti għad-determinazzjoni ta' dawn il-proċedimenti, joħroġ li l-Mandat relattiv inħareġ mill-eżekutanti, għall-finijiet tal-artikolu 874 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, fuq pretensjoni ta' mija u ħdax-il elf mitejn u tmienja u tletin euro u sebgħin ċenteżmi (€ 111,238.70) rappreżentanti l-bilanċ ta' prezz ta' xogħlijiet li l-istess eżekutanti tgħid li wettqet taħt kuntratt tal-5 ta' Jannar, 2007[3], u li tagħhom baqgħet ma tħallsitx. Il-Mandat inħareġ biex iżomm lill-eżekutata milli tbiegħ, tneħħi, tittrasferixxi, jew tiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruż jew gratuwitu ġid tagħha (konsistenti f'appartamenti u remissi) li jagħmlu mill-binja bl-isem "*Ta' Marie Court*" li tinsab f'numri tletin (30), tnejn u tletin (32), erbgħa u tletin (34) u sitta u tletin (36), Triq Ċensu Busuttil, Fgura, b'aċċess ieħor li jagħti għal fuq Triq Valperga, Fgura. Dan il-ġid kollu ttella' mill-eżekutata fuq ġid minnha miksub bis-saħħa ta' kuntratti pubbliċi tat-12 ta' Diċembru, 2006, u tal-25 ta' April, 2007[4];

Illi din il-Qorti (diversament presjeduta) laqgħet it-talba b'degriet tagħha tal-14 ta' Ġunju, 2013;

Illi bis-saħħa ta' tliet (3) atti ta' konvenju datati t-8 ta' Marzu, 2017[5], l-4 ta' April, 2017[6], u tas-6 ta' April, 2017[7], l-eżekutata wiegħdet u ntrabtet li tbigħ u tittrasferixxi, rispettivament, l-appartament numru ħdax (11) u l-garaxx numru ħmistax (15) għall-prezz ta' mija u għaxart elef euro (€ 110,000); l-appartament numru sitta (6) għall-prezz ta' sebgħa u disgħin elf u ħames mitt euro (€ 97,500); u l-appartament numru sebgħa (7) bil-prezz ta' disgħin elf euro (€ 90,000) u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet kollha hemm miftehmin. Fost il-kundizzjonijiet f'kull wieħed mill-imsemmija atti ta' konvenju, hemm dik li l-Qorti tneħħi l-effetti tal-Mandat ta' Inibizzjoni fuq il-ġid imwiegħed u l-kundizzjoni li l-Bank kreditur tal-eżekutata jagħti

---

[2] Ara P.A. RCP **7.2.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Visa Investments Ltd. vs Blye Engineering Co. Ltd***
[3] Ara Dok "GS7", f'paġġ. 134 – 5 tal-atti
[4] Ara Dok "GS7", f'paġġ. 110 – 3 tal-atti
[5] Dok "GS1" f'paġġ. 6 sa 13 tal-atti
[6] Dok "GS2", f'paġġ. 14 sa 27 tal-atti
[7] Dok "GS3", f'paġġ. 28 sa 33 tal-atti

wkoll il-kunsens tiegħu għall-kanċellament ta' ipoteki jew l-għoti ta' *waiver* fuq l-imsemmi ġid;

Illi l-ġid kollu msemmi fil-konvenji ntlaqat bit-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Illi l-Qorti issa sejra tgħaddi biex tqis l-aspetti ta' dritt li jsawru l-każ u dan skond il-kawżali speċifiċi tal-liġi li fuqhom ir-rikorrenti eżekutata ssejjes it-talba tagħha. Qabel xejn, il-Qorti tħoss li għandha tirrileva li l-artikolu 874(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregola l-għamla ta' Mandat partikolari jgħid li Mandat hekk maħruġ jolqot "il-proprjeta' li tiġi indikata fir-rikors". B'żieda ma' dan, l-artikolu 874(2) tal-istess Kodiċi jipprovdi li "Fejn il-Mandat jirreferi għal immobbli speċifiċi, dawn għandhom jiġu deskritti fir-rikors, bil-mod provdut fl-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku....". Il-Qorti tqis li l-Mandat inħareġ speċifikatament dwar dak il-ġid u mhux ukoll dwar ġid ieħor tal-eżekutata li ma kienx imsemmi fir-rikors. Jidher li din il-fehma taqbel ukoll mas-sens li l-leġislatur ried jagħti lil Mandat bħal dan, fejn persuna żżomm biżżejjed ġid tal-parti eżekutata biex jagħmel tajjeb għall-pretensjoni li tkun, u mhux li żżomm lill-istess eżekutata milli tiddisponi minn kull ġid ieħor tagħha;

Illi minbarra dan, għandu jingħad li dak li din il-Qorti trid tasal għalih f'din il-proċedura m'għandu bl-ebda mod jitqies li jkun qiegħed isir xi ġudizzju fil-mertu dwaru. L-istħarriġ meħtieġ fi proċedura bħal din huwa marbut ma' eżami x'aktarx formali tal-att li tiegħu qiegħed jintalab it-tħassir. Il-Qorti għandha tistħarreġ li r-rekwiżiti mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat jidhru mill-att innifsu u li dan ma nħariġx b'mod abbużiv[8];

Illi r-rikorrenti ssemmi tliet kawżali li dwarhom tistenna li t-talba tagħha tkun meqjusa:

A) L-eżistenza ta' garanzija xierqa oħra biex tagħmel tajjeb għall-pretensjoni ta' min talab il-ħruġ tal-Mandat [Art. 836(1)(ċ)]. Ir-rikorrenti tgħid li din il-garanzija alternativa għall-pretensjonijiet tal-intimata eżekutanti tinsab fil-ġid l-ieħor maqbud bil-Mandat u li mhuwiex suġġett għall-atti ta' konvenju li dwarhom saret din it-talba;

Illi għal dan il-għan, l-eżekutata ressqet għadd ta' dokumenti u kif ukoll żewġ stejjem[9] dwar il-ġid maqbud bil-Mandat u wkoll dak li dwaru saru l-imsemmija atti ta' konvenju. Waħda mill-imsemmija stejjem saret minn perit imqabbad mill-Qorti fl-atti tas-Subbasta mnedija kontra l-eżekutata

---

[8] Kumm GMA **23.6.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Ħili et vs Dr. Joselle Farruġia noe et*** (mhix pubblikata)
[9] Ara Dokti "GS5" u "GS6", f'paġġ. 35 sa 85 tal-atti

mill-Bank kreditur tagħha u li ntemmet bil-liberazzjoni ta' ħames (5) fondi favur l-istess Bank kreditur f'Settembru tal-2014[10];

Illi huwa aċċettat li t-tiftix tal-garanzija xierqa għall-finijiet ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi jrid isir fi ħdan l-istess eżekutat, ukoll jekk tali garanzija hija kostitwita "bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor". Huwa wkoll mistenni li l-garanzija offerta tkun magħmula minn "assi żguri" li ma jistgħux ikunu kapriċċożament jew arbitrarjament manipulati mill-parti eżekutata jew minn terzi bi ħsara tal-parti eżekutanti[11]. Il-ġid garanti jrid ukoll ikun tali li, f'każ li l-eżekutant ikollu jdur għalih biex jesegwixxi l-pretensjoni tiegħu[12], dak il-ġid ikun disponibbli u rejalizzabbli[13]. Fil-każ ta' ġid immobbiljari, il-garanzija trid taħseb ukoll għall-fatt li, minbarra xi djun li jkunu jgħabbu lil dak il-ġid, il-bejgħ tiegħu bi proċess ġudizzjarju jaf ikun bi prezz sostanzjalment anqas mill-valur li jinġieb li kieku dak il-ġid jinbiegħ skond il-mixja tas-suq[14];

Illi f'dan il-każ, il-Qorti tosserva li kieku wieħed kellu jqis biss il-ħelsien tal-ġid miftiehem fl-atti tal-konvenju mill-effetti tal-Mandat, dan kien juri li l-garanzija li tgawdi l-eżekutanti sejra tonqos u mhux tissaħħaħ. F'dan ir-rigward, l-oppożizzjoni tal-istess eżekutanti tkun mistħoqqa. L-eżekutata mhijiex toffri ġid ieħor tagħha biex jagħmel tajjeb għat-tneħħija tal-immobbli mwiegħda b'bejgħ biex tibqa' mħarsa l-pretensjoni tal-eżekutanti;

Illi hawnhekk ukoll, il-Qorti tqis li l-ġid kollu maqbud bl-effetti tal-Mandat huwa ipotekat favur il-Bank kreditu tal-istess eżekutata u għalhekk l-eżekutanti ma tgawdix minn qagħda preferenzjali fil-konfront tal-istess Bank kreditur fir-rigward tal-kreditu li l-kawża tista' tikkanonizżalha 'l quddiem;

Illi mill-kalkoli magħmula mill-eżekutanti fit-Tweġiba tagħha (li jgħoddu fihom kemm l-imgħaxijiet miġmugħin), hija tgħid li lanqas jekk l-ebda waħda mill-ġid maqbud bil-Mandat ma tinħeles mill-effetti tal-Mandat, lanqas jibqa' ġid biżżejjed biex jagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet tagħha fil-konfront tal-eżekutata;

---

[10] Ara Dok "GS7", f'paġġ. 170 – 4 tal-atti

[11] P.A. TM **18.9.2002** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***John Żarb vs Port Cottonera Ltd***

[12] P.A. TM **5.6.2003** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Emanuel Sammut et vs Josephine Sammut***

[13] P.A. TM **20.3.2003** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Ranger Company Ltd vs Euro Imports Ltd***

[14] P.A. TM **13.1.2004** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Maltese Cross Company Ltd vs Mark Schembri et***

Illi meta wieħed iqis dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, joħroġ li ma ngħatatx raġuni tajba biżżejjed biex il-Qorti tilqa' t-talba għat-tħassir tal-Mandat fuq dak il-ġid imsemmi fir-rikors tal-eżekutata;

B) Jekk il-garanzija mogħtija titqies mill-Qorti li tkun biżżejjed [Art. 836(1)(e)]. Dwar din il-kawżali, il-Qorti tqis li hemm konsiderazzjonijiet oħrajn x'jistgħu jsiru. Dan jingħad għaliex waħda mill-kundizzjonijiet miftehma fit-tliet atti ta' konvenju mertu tat-talba tal-eżekutata (minbarra dik li titkellem fuq it-tħassir tar-rabta tal-effetti tal-Mandat) jagħmluha ċara li biex il-bejgħ jista' jsir, irid jinkiseb il-kunsens tal-Bank kreditur biex jikkanċella l-ipoteka li jgawdi fuq dak il-ġid;

Illi f'dan il-każ, l-eżekutata nnifisha qiegħda toffri li l-prezz li ddaħħal mill-bejgħ tal-imsemmi ġid jitqiegħed (kollu jew f'biċċa minnu skond ma jogħġobha l-Qorti) taħt l-awtorita' tal-Qorti biex isir minnu skond ma l-Qorti tiddeċiedi meta taqta' l-kawża;

Illi fid-dawl ta' dik iċ-ċirkostanza, il-Qorti tara li t-talba tal-eżekutata jistħoqqilha tkun kunsidrata;

Illi l-Qorti tqis li jekk kemm-il darba l-eżekutata tbigħ il-ġid miftiehem fuq l-atti tal-konvenju meħlusin mir-rabtiet ipotekarji u bi prezz li jidher li huwa dak tas-suq, dan ikun qiegħed joffri garanzija ogħla għall-kredituri tagħha milli jekk kollox jitħalla jinbiegħ b'bejgħ f'irkant taħt l-awtorita' tal-Qorti. Minn dak li seħħ s'issa, joħroġ ċar li l-ħames (5) fondi li nbiegħu *sub hasta* il-prezz li ġab kull appartament ma qabiżx is-sittin elf euro (€ 60,000) l-wieħed. Il-prezzijiet maqbula fit-tliet atti ta' konvenju jaqbżu lkoll dik is-somma u dan ifisser li d-dħul li jinġabar f'każ li jsir il-bejgħ jagħti aktar garanzija lill-eżekutanti milli kieku kollox jitħalla kif inhu;

Illi f'ċirkostanza bħal dik u fejn ir-rikavat jitqiegħed taħt l-awtorita' tal-Qorti, l-eżekutanti jifdlilha dejjem l-għażla li titlob il-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor xieraq u effettiv fuq is-somma hekk depożitata bħala l-garanzija l-oħra xierqa li fuqha l-istess eżekutanti tista' tħares il-pretensjoni tagħha. Minbarra dan, fil-parti dispożittiva tal-provvediment li sejjer jingħata, il-Qorti sejra tipprovdi dwar kundizzjoni li l-eżekutata trid twettaq fl-atti ta' din il-proċedura qabel ma t-talba tagħha tkun effettivament milqugħa;

Ċ) Jintwera li fiċ-ċirkostanzi mhuwiex raġonevoli li l-mandat jinżamm fis-seħħ jew li huwa ġustifikabbli [Art. 836(1)(f)]. Jidher li din il-kawżali tinbena fuq dak li ssemma qabel taħt il-kawżali ta' qabilha;

Illi bosta drabi ngħad u jidher li llum kulħadd jaċċetta li d-dispożizzjoni tal-liġi taħt eżami timplika li, **wara l-ħruġ tal-Mandat,** tkun tbiddlet xi ċirkostanza li minħabba fiha ma jkunx xieraq li l-istess Mandat jibqa' (għal kollox jew in parti) fis-seħħ[15]. Din it-tifsira toħroġ mill-kliem "jinżamm" u "aktar meħtieġ" li jinsabu fl-imsemmija dispożizzjoni, liema termini t-tnejn jimplikaw li dak li qabel kien jiġġustifika l-ħruġ u ż-żamma fis-seħħ tal-Mandat issa m'għadux il-każ;

Illi fil-każ tal-lum intwera mill-eżekutata li nħalqet ċirkostanza fis-sura ta' opportunita' kummerċjali raġonevoli, li tikkostitwixxi bidla mill-qagħda kif kienet dakinhar li nħareġ il-Mandat. Il-Qorti tqis ukoll li tali ċirkostanza ma tissarrafx fl-isparpaljar tal-ġid tal-eżekutata, imma fil-bdil tiegħu f'sura oħra li żżid (jekk ikun il-każ) il-ħeffa li l-eżekutanti titħallas il-kreditu li jista' jkollha kontra l-eżekutata milli kieku l-ġid jibqa' 'mejjet' jistenna t-tmiem tal-kawża biex wieħed imbagħad jibda l-proċeduri biex jirrejalizza l-prezz tiegħu;

Illi l-Qorti tirrileva li meta nħareġ il-Mandat mertu ta' din il-proċedura, l-istess Qorti li laqgħet it-talba għall-ħruġ tal-Mandat kienet, fid-degriet tagħha, ipprospettat il-possibilita' li "*ma hemm xejn li jżomm lis-soċjeta` intimata milli, f'kull stadju, titlob reviżjoni tal-proprjeta' milquta bil-mandat kommisurat għall-kreditu pretiż, jekk issib il-bejgħ*"[16];

Illi l-Qorti qiegħda tagħmilha ċara wkoll li bil-fatt li sejra tilqa' t-talba tal-eżekutata biex l-effetti tal-Mandat jitneħħew minn fuq il-ġid li dwaru saru l-wegħdiet ta' xiri-u-bejgħ, jew liema minnhom, ma jwassal bl-ebda mod fit-tħassir tal-effetti tal-mandat fuq il-ġid l-ieħor li dwaru ma saru l-ebda konvenji;

Illi għalhekk, il-Qorti tqis li wkoll taħt din il-kawżali ngħatat raġuni tajba biex tilqa' t-talba tal-eżekutata;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tipprovdi dwar ir-Rikors tar-rikorrenti eżekutata billi:

Tilqa' t-talba tagħha għat-tħassir tal-Mandat limitatament għal dak li jirrigwarda l-appartamenti bin-numri ħdax (11) u l-garaxx numru ħmistax (15), l-appartament numru sitta (6) u l-appartament numru sebgħa (7), li jagħmlu mill-binja bl-isem ta' "*Ta' Marie Court*" fi Triq Ċensu Busuttil,

[15] Ara P.A. GC **3.8.2001** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Dr Tonio Fenech noe vs Dr Patrick Spiteri et noe et***
[16] Ara Dok "GS7", f'paġ. 203 tal-atti

Fgura, u mill-bqija żżomm il-Mandat fis-seħħ dwar il-ġid l-ieħor kollu tal-eżekutata diġa' miżmum bl-istess Mandat;

Tordna li bħala kundizzjoni għat-tħassir tal-Mandat kif imsemmi, il-prezz kollu tal-bejgħ ta' kull wieħed mit-trasferimenti (meta jsir u taħt il-kundizzjonijiet miftehmin fir-rispettivi atti ta' konvenju), għandu jitqiegħed b'ċedola taħt l-awtorita' tal-Qorti mhux aktar tard minn ħamest (5) ijiem wara l-pubblikazzjoni tal-att nutarili rispettiv u dan mill-istess Nutar Pubbliku li jkun ippubblika l-att jew minn persuna mqabbda minnu u bi spejjeż għall-eżekutata; u

Tordna li l-**ispejjeż** ta' din il-proċedura jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

Mogħti kameralment illum, il-Gimgha t-30 ta' Ġunju, 2017.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.
Imħallef

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

Komunika: Dr. Mark Simiana LL.D. – għall-eżekutata Gheiti and Sons Ltd

Dr. Katia Merċieca LL.D. – għall-eżekutanti Tal-Ħerba Construction Ltd

(Kopja għan-notifika lill-partijiet)