QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

PROVVEDIMENT MOGĦTI KAMERALMENT
ILLUM 21 TA' ĠUNJU 2019

RIKORS NRU. 499/2019RGM

Fl-Atti tas-Subbasta nru 20/17

Fl-ismijiet:-

HSBC Bank Malta plc

Vs

Small Properties Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Shawn Farrugia tal-4 ta' April 2019.
Rat ir-risposta ta' HSBC Bank Malta plc tat-22 ta' April 2019.

Rat ir-risposta ta' Marco Tanti tal-24 ta' April 2019.

Rat ir-risposta ulterjuri ta' Shawn Farrugia tas-6 ta' Mejju 2019.

Rat ir-risposta tar-Registratur, Qrati Civili u Tribunali tas-6 ta' Gunju 2019.

Rat l-atti tas-subbasta fl-ismijiet premessi.

Semghat lill-Avukati tal-partijiet fl-udjenza tad-19 ta' Gunju 2019.

Ikkunsidrat.

Jirrizulta illi giet mizmuma subbasta fit-28 ta' Marzu 2019 relattivament ghal zewg appartamenti fil-blokka bla isem u bla numru ufficjali, fi Triq Wigi Rosato gja Triq San Mikiel, Bormla. F'dik is-subbasta ir-rikorrent Shawn Farrugia gie assenjat l-appartament numru 1 ghall-offerta ta' disghin elf ewro (€90,000).

Ir-rikorrent Shawn Farrugia jsostni illi mill-atti tas-subbasta jirrizulta li l-appartament numru 1 imsemmi huwa kolpit b'mandat ta' inibizzjoni numru 1239/2011 fl-ismijiet *Marco Tanti et vs Joseph Portelli u Small Properties Limited.* Jghid illi ghalkemm dak il-mandat ta' inibizzjoni kien gie segwit b'kawza numru 869/2011 li giet deciza fid-29 a' April 2015 b'sentenza li tinsab is-suggett ta' appell pendenti, sallum il-mandat ta' inibizzjoni ghadu in vigore. Isostni illi ai termini tal-Artikolu 874 (4) tal-Kap 12 is-subbasta ma setghatx issir u ghalhekk qed jitlob illi qabel jiprosegwi sabiex jeffettwa d-depozitu tas-somma minnu offerta, il-Qorti tordna l-hrug ta' kontro-mandat ghall-mandat ta' inibizzjoni imsemmi.

Il-bank HSBC Bank Malta plc min-naha l-ohra jsostni illi s-subbasta giet konkluza b'mod regolari u jirreferi ghall-artikolu 874 (1) tal-Kap. 12 li jipprovdi illi mandat ta' inibizzjoni "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."

Marco Tanti jopponi ghall-hrug ta' kontro-mandat mitlub minn Farrugia ghaliex isostni illi l-kreditu tieghu kawtelat bil-mandat ta' inibizzjoni gie kanonizzat b'sentenza tal-prim istanza li hija soggetta ghall-appell pendenti.

Ir-Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali jirritjeni fl-ewwel lok li l-mandat ta' inibizzjoni ma kienx notifikat lilu u li ma kien hemm l-ebda ordni ta' qorti sabiex is-subbasta titwaqqaf. Fit-tieni lok jissottometti illi il-bank ezekutant kien ezebixxa ir-ricerki qabel il-bejgh li ghalihom jaghmel referenza l-istess rikorrent Farrugia u ghalhekk kienu kjarament disponibbli ghalih qabel ghamel l-offerta vincenti tieghu. Fit-tielet lok jissottometti illi bil-mandat ta' inibizzjoni de quo kienet is-socjeta sid l-immobbli li kienet inibita milli tbiegh liema ordni ma testendiex ghall-proceduri ta' subbasta.

Ikkonsidrat;

Illi l-bejgh bis-subbasta mertu ta' dawn il-proceduri kellu l-origini tieghu f'rikors tal-HSBC Bank Malta plc prezentat fil-25 ta' Mejju 2017 li permezz tieghu intalab fost l-ohrajn il-bejgh tal-appartament numru wiehed (1), Cottoner Flats, Triq Wigi Rosato, Bormla u dan sabiex il-bank jithallas is-somma ta' erba' mija u tmienja u ghoxrien elf u zewg ewro (€428,002), kreditu dovut lilu mis-socjeta' Small Properties Limited skond kuntratt tas-17 ta' Settembru 2007 rez ezegwibbli b'digriet tal-4 ta' Gunju 2012.

Ir-rikorrent Farrugia qed isostni illi gialadarba kreditur iehor certu Marco Tanti ottjena l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fuq il-proprjeta' de quo sabiex jikkawtela kreditu li huwa jippretendi li ghandu kontra s-socjeta' Small Properties Llimited ta' circa mitt elf ewro (€100,000), allura s-subbasta ma setghatx issir. Jitlob ghalhekk illi qabel jeffettwa d-depozitu tal-prezz li bih xtara bis-subbasta, il-Qorti tordna li l-mandat ta' inibizzjoni jigi revokat.

Ikkunsidrat;

Fl-ewwel lok il-Qorti tosserva illi dak li dwaru qieghed issa jillamenta r-rikorrent Farrugia kien maghruf pubblikament qabel ma huwa xtara bis-subbasta. Il-bank ezekutant ezebixxa fl-atti tas-subbasta ir-ricerki relativi minn fejn jirrizulta car illi kien u ghad hemm vigenti mandat ta' inibizzjoni dwar *inter alia* il-fond mixtri bis-subbasta minn Farrugia mahrug fuq talba ta' Marco Tanti kontra s-socjeta' Small Properties Limited.

Pero' irrispettivament minn dan, il-Qorti hi tal-fehma li hija sottomissjoni anti guridika dik tar-rikorrent Farrugia li jinghad illi l-Qorti hija projbita milli tordna l-bejgh bis-subbasta ta' fond immobiljari fuq talba ta' kreditur li jgawdi minn titolu ezekuttiv, semplicement ghaliex fi proceduri ohra pendenti kreditur iehor tal-istess socjeta' debitrici ghandu proceduri pendenti ghall-kanonizzazzjoni ta' kreditu liema pretensjoni hija kawtelata b'mandat ta' inibizzjoni. Huwa inawdit illi wiehed jippretendi illi peress li debitur ghandu pendenti kontra tieghu mandat ta' inibizzjoni fl-isfond ta' kawza pendenti ghall-kanonizzazzjoni ta' kreditu, allura l-Qorti ma tistax tordna l-bejgh bis-subbasta tal-proprjeta' kolpita b'dak il-mandat ta' inibizzjoni sabiex jithallas kreditur iehor li jgawdi minn titotlu ezekuttiv. Kieku din kienet il-posizzjoni legali, l-istitut tas-subbasti jikrolla.

Il-mandat ta' inibizzjoni mahrug sabiex jikkawtela pretensjoni ta' kreditu ma jaghti l-ebda privilegg addizzjonali lill-pretiz kreditur fuq kredituri ohra ghaliex jekk hemm aktar minn kreditur jissieltu ghall-hlas jidhol fis-sehh il-process tal-konkors ta' kredituri. Izda mhux li kreditur b'titolu ezekuttiv jigi mizmum milli jezegwixxi it-titolu tieghu bil-bejgh bis-subbasta tal-immobbli tad-debitur.

Fil-fehma tal-Qorti, anke li kieku l-mandat ta' inibizzjoni gie notifikat lir-Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali, is-subbasta ma kelliex tigi interrotta. Kien ikun xenarju differenti kieku Marco Tonna ottjena l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fuq il-proprjeta' *de quo* ghaliex per ezempju jippretendi li ghandu sehem mill-proprjeta' immobiljari suggett tas-subbasta. Izda il-fatt wahdu li l-mandat ta' inibizzjoni inhareg sabiex jikkawtela kreditu kontra debitur komuni, ma hux ta'

ostakolu legali sabiex kreditur iehor munit b'titolu ezekuttiv jitlob il-bejgh bis-subbasta ta' proprjeta' appartenenti lid-debitur komuni.

Kif gie dikjarat minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-atti tas-Subbasta Immobbli nru 71/12 fl-ismijiet "**Joseph Vella et vs Gino Zammit"** b'decizzjoni tad-19 ta' Jannar 2015[1]:-

"Illi apparti dana kollu jibqa' dejjem il-fatt illi, Mandat t'Inibizzjoni ma jghoddx ghal trasferiment ta' proprjeta' li ssir skond l-ordni tal-Qorti u dana jidher car mill-proviso kontenut fl-ahhar parti tas-subinciz (1) wiehed tal-Artikolu 874 tal-Kapitolu 12 li jiddisponi:

> 874. (1) 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 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.** (Enfasi ta' din il-Qorti)

Illi huwa kwasi superfluwu li jinghad illi divizjoni tal-konunjoni tal-akkwisti permezz ta' sentenza ta' dawn il-Qrati, u bejgh in subbasta ordnat minn dawn il-Qrati jikkwalifikaw bhala "trasferiment ta', proprjetà li jsir skont ordni tal-qorti."

Il-Qorti ghalhekk tiddikjara illi l-mandat ta' inibizjoni fl-ismijiet "Marco Tanti vs Small Properties Limited" ma kienx ta' impediment legali sabiex tinzamm is-subbasta fuq il-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

---

[1] Rikors nru 458/2013JPG

Inoltre tiddikjara illi ma hemm l-ebda raguni valida fil-ligi ghaliex ir-rikorrent Shawn Farrugia ma effettwax id-depozitu li bil-ligi kien obbligat jiddepozita taht l-awtorita' tal-Qorti fit-terminu legali.

Decide.

Ghal dawn il-motivi,

1. Tichad ir-rikors ta' Shawn Farrugia tal-4 ta' April 2019;

2. Tordna lill-istess Shawn Farrugia sabiex jeffettwa d-depozitu taht l-Awtorita' tal-Qorti tal-prezz skond l-offerta minnu maghmula sa mhux aktar tard minn gimgha millum.

Bl-ispejjez ta' dan l-episodju kontra r-rikorrent Shawn Farrugia.

Onor Imhallef Robert G. Mangion