QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Tlieta u għoxrin (23) ta' Marzu 2021

Fl-atti tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju Nru 434/20 GM

Fl-ismijiet

HSBC Bank Malta p.l.c. (C 3177)

Vs

Jonathan Vella (ID 331175M) u
Maronya Vella (ID 152576M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 12 ta' Novembru 2020, li permezz tiegħu r-rikorrenti konjuġi Vella talbu s-segwenti:

   Illi l-esponenti għadhom kemm saru jafu li nħareġ kontra tagħhom il-preċitat mandat ta' sekwestru biex iservi bħala garanzija għal self li huma kienu ħadu mingħand il-Bank Sekwestrant;

   Illi dan l-istess self u meritu tal-preċitat mandat jinsab garantit tramite r-residenza proprjeta immobbiljari tal-istess konjuġi Vella ċioe bis-semi-detached bungalow indikata bhala 3B aċċessibbli minn Triq Patrick Brydon, San Pawl tat-Tarġa limiti tan-Naxxar inkluż bil-garage u basement sottostanti, pool, pool area u ġnien kif jirriżulta mill-kuntratt ta' self u xiri atti Nutar Dottor Vanessa Pool datat 28 ta' Ġunju tas-sena 2012, liema kuntratt jinsab eżebit mill-istess Bank fil-kawża li nfetħet kontestwalment ma' dan il-Mandat li jġib in-numru 213/20FDP;

Illi din il-garanzija privileġġjarja w ipotekarja favur il-Bank sekwestrant tinsab debitament reġistrata fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta Vol I 9,064/2012;

Illi l-valur tal-imsemmija proprjeta mmobbiljari teċċedi bil-bosta l-valur tal-pretenzjoni mressqa mill-Bank sekwestrant meritu tal-odjern mandat u kif ukoll tal-imsemmija kawża ċivili pendenti quddiem l-Onorevoli Mħallef Dr Francesco Depasquale u dana kif jirriżulta minn stima magħmula mill-Perit Arkitett imqabbad mill-istess Bank Kreditur u kif ukoll mill-annessa stima mmarkata Dok X;

Illi in vista tal-premess għalhekk għandu jirriżulta li jeżistu l-elementi kollha rikjesti mill-liġi biex il-konjuġi sekwestrati jitolbu ir-revoka in toto tal-preċitat mandat ai termini tal-artikoli 836 (1) (c) u (e) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta in vista tal-fatt li l-pretenzjoni kreditriċi tal-Bank sekwestrant tinsab adekwatament garantita permezz tal-imsemmija proprjeta mmobbiljari;

Għaldaqstant l-esponenti konjuġi Vella jitolbu bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha għar-raġuni premessa tordna r-revoka in toto tal-preċitat mandat ta' sekwestru kawtelatorju maħruġ fl-ismijiet premessi u dana ai termini tal-artikolu 836 1 (c) u (e) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Rat illi fit-2 ta' Diċembru 2020, il-Bank intimat laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiża:

Illi din hija risposta għal rikors ta' Jonathan u Maronya konjuġi Vella illi bih qed jitolbu r-revoka ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju maħruġ mill-Bank esponenti kontestwalment mal-preżentata tal-kawża fl-ismijiet fuq ċitati. It-talba qiegħda ssir ai termini tal-Artikolu 836(1) (c) u (e) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħidu illi mandat kawtelatorju jista' jiġi revokat f'każ illi:

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

Jew

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

Essenzjalment, ir-rikorrenti jsostnu illi l-kreditu pretiżi mill-Bank esponenti huwa kawtelat b'garanzija privileġġjarja u ipotekarja debitament reġistrata fir-Reġistru Pubbliku ta' Malta Vol I 9064/2012. L-esponenti jistrieħu fuq stima maħruġa minn estate agent li turi li l-proprjeta' milquta mill-ipoteka tiswa maż-żewġ miljun Ewro (€ 2,000,000) u dan meta l-kreditu pretiż mill-bank fil-proċeduri relatati huwa ta' madwar disa' mitt elf Euro (€ 900,000) u ċioe' ferm anqas mill-istima tal-proprjeta. Jgħidu għalhekk illi l-mandat ta' sekwestru mhux meħtieġ.

1. Liġi

Issir referenza għal digriet mogħti aktar kmieni din is-sena, mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili kif diversament presjeduta fl-atti tal-Mandat ta' inibizzjoni numru 1628/2019 MH u wara d-deċiżjoni tad-19 ta' Diċembru, 2019 fl-ismijiet Istituto per le Opere di Religione vs. Futura Funds SICAV p.l.c., Futura Investments Management Limited u Cougar Real Estate S.A' li fih il-Qorti għamlet osservazzjonijiet relevanti għall-kwestjoni tar-revoka ta' mandat fuq il-kapijiet ikkwotati mir-rikorrenti. Hekk intqal:

Sabiex tintlaqa't-talba għar-revoka tal-mandat kawtelatorju taħt l-Artikolu 836(I)(C), l-eżekutati għandhom juru li hemm garanzija xierqa oħra li tissodisfa l-pretensjoni ta' min ikun talab il-ħruġ tal-att kawtelatorju. L-Artikolu 836(i)(e) tal-Kapitolu 12 jista' wkoll ikun ta' siwi għal min jitlob ir-revoka jekk il-garanzija mogħtija titqies mill-qorti li tkun waħda sodisfaċenti. Għalhekk il-pern ta' dawn iż-żewġ sub-inċiżi huma l-kliem 'xierqa' u 'biżżejjed'. B'din l-għażla ta' kliem il-leġislatur ried jassikura li l-garanzija alternattiva tkun tajba daqs dik kawtelata bil-mandat. [Stephen Magri et vs. Emanuel sive Noel Magri (Rik Rev Nru 27/2014 JZM) degretat fis-6 ta' Novembru 2014]

Din il-Qorti tqis li sabiex jingħad li teżisti garanzija xierqa jeħtieġ jintwera li tali garanzija tinstab fi ħdan il-persuna eżekutata. Ingħad fil-fatt li "biex jista' jingħad li teżisti garanzija xierqa oħra li tagħmel tajjeb għall-pretensjoni ta' min talab il-ħruġ tal-Mandat għall-finijiet tal-Artikolu 836(1) (c) tal-Kodiċi, irid jintwera li tali garanzija trid tkun tinstab fi ħdan l-istess persuna eżekutata, u dan, ġeneralment, minn stħarriġ tal-ġid li hija jista' jkollha, ukoll jekk tali garanzija hija kostitwita "bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor". Kreditu li jista' jkun dovut lill-persuna eżekutata minn terza persuna ma jammontax bħala garanzija adegwata fil-konfront ta' intimat eżekutat ieħor" [Mary Rose Carbonaro vs. Jesmond Carbonaro (Rik Rev Nru 139/2014 JRM) degretat fis-6 ta' Awwissu 2014. Ara wkoll John Zarb vs. Port Cottonera Ltd (Cit Nru 883/2002 TM) mogħti fit-19 ta' Settembru 2002]. Minn naħa l-oħra sabiex jingħad li l-garanzija tassigura biżżejjed il-pretensjoni, fil-każ odjern, dik il-garanzija għandha tkopri l-ammont ta' danni li qiegħed jippretendi l-eżekutant.

Kif ġie ritenut "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. Il-ġid garantit irid ukoll ikun tali li, f'każ li l-eżekutant ikollu jdur għalih biex jeżegwixxi l-pretensjoni tiegħu, dak il-ġid ikun disponibbli u rejalizzabbli.

Il-piż tal-prova li jeżisti ġid ieħor li jista' jagħmel tajjeb għall-pretenzjonijiet tal-eżekutant jaqa' kompletament f'idejn l-eżekutanti. Ara Dr. Tonio Fenech noe vs. Dr. Patrick Spiteri pro et noe et (Ċit Nru 746/2001GC) deċiż fit-3 ta' Awwissu 2001.

Wara kollox kif ingħad fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet Ranger Company Ltd vs. Euro Imports Ltd Ċit Nru 1366/2002 TM deċiż fl-20 ta' Frar 2003. "tali garanzija trid tkun waħda soda, ċara u realizzabbli lill-eżekutant".

Dawn il-prinċipji għandhom iservu ta' sfond għas-sottomissjonijiet li sejjer issa jagħmel il-Bank esponenti.

2. Prinċipji applikati għall-każ in eżami.

Huwa sottomess illi, b'applikazzjoni tal-prinċipji fuq imsemmija, huma r-rikorrenti illi jridu juru lill-Qorti illi tassew hemm raġunijiet tajba għar-revoka tal-mandat u, ċioe', li verament teżisti l-garanzija xierqa alternattiva hekk kif isostnu l-istess rikorrenti. Il-bank esponenti, madanakollu, jissottometti bir-rispett illi l-element ta' garanzija xierqa ma jirriżultawx u dan għar-raġunijiet li se jissemmew:

2.1 Pretensjoni tal-Bank:

Għandu jingħad l-ewwelnett illi l-ipoteka u privileġġ imsemmi mir-rikorrenti jservu ta' garanzija għal bilanċi dovuti fuq żewġ kontijiet bankarji, u ċioe' kemm is-self għall-akkwist tad-dar (home loan) kif ukoll kont ieħor f'isem Jonathan Vella waħdu. Il-kawża li fil-kuntest tagħha sar il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju tirreferi biss għall-home loan u, kif rajna, tirreferi għal kreditu ta' kważi disa' mitt elf Euro. Il-kont l-ieħor juri bilanċ li jaqbeż il-mitt elf Euro (€ 100,000). Dan ifisser illi l-pretensjonijiet tal-bank li suppost huma koperti bil-garanzija li jsemmu r-rikorrenti fil-verita' jeċċedu l-miljun Ewro. [ara statements annessi bħala Dok A u Dok B]

2.2 Valur tal-proprjeta'

Ir-rikorrenti jistrieħu fuq stima li turi li l-proprjeta' tagħhom għandha valur ta' madwar żewġ miljun Ewro. Dan pero' huwa kontradett minn dokumenti oħra. Hekk, ngħidu aħna, l-valutazzjoni mill-perit inkarigat mill-Bank tindika stima ta' madwar miljun u ħames mitt elf Euro (€ 1,500,000), ċioe' nofs miljun Ewro anqas [stima annessa Dok L]. Agħar minn hekk, il-Bank esponenti jaf b'kawża pendenti kontra Jonathan Vella fl-ismijiet Finance House p.lc. v Jonathan Vella (560/20 GM) illi minnha jirriżulta illi f'Novembru, 2018 Vella kien fuq konvenju biex ibiegħ il-proprjeta' msemmija għal miljun u mitejn elf Euro (€ 1,200,000) [kopja tar-rikors maħluf annessa bħala Dok D]. Biex tgħaxxaq, qed jiġi allegat minn Finance House p.l.c. illi hija ġia ħallset depożitu ta' sitt mitt elf Euro (€ 600,000) illi nżammu indebitament minn Jonathan Vella. In vista ta' dan, Vella qed jintalab jaddivjeni għat-trasferiment tal-proprjeta jew, fin-nuqqas, għall-ħlas lura tad-depożitu u danni. Finance House plc saħanistra ottjeniet mandat ta' inibizzjoni li bih qed iżżomm il-bejgħ tal-proprjeta' [Dok E].

Dan l-aħħar punt iqajjem bosta preokkupazzjonijiet gravi marbuta mal-proprjeta' mogħtija b'garanzija kif se jingħad:

(i) L-ewwelnett, il-fatt li Vella kien kuntent jidħol fuq konvenju għal prezz ta' miljun u mitejn elf Euro (€ 1,200,000) jitfa' dubju fuq il-valur veru tal-proprjeta' u kemm tassew din tiswa żewġ miljun Euro kif qed jiġi allegat minn Vella;

> *(ii)It-tieni nett, il-fatt li hemm litigazzjoni għaddejja fuq il-proprjeta', inkluż mandat ta' inibizzjoni illi jżomm il-bejgħ tal-proprjeta' fis-suq, ifisser illi l-bejgħ tal-proprjeta' mhuwiex faċilment realizzabbli u allura m'għandux il-karatteristiċi li titlob il-liġi minn "garanzija alternattiva".*
>
> *(iii) Inoltre, ladarba jidher li Jonathan Vella ġia tħallas €600,000 minn Finance House plc, dan ifisser illi jekk il-Qorti fil-kawża msemmija tordna li jseħħ il-bejgħ, Vella jkun fadallu jirċievi biss € 600,000, li huwa ferm anqas mill-ammont pretiż mill-Bank. Għalhekk, il-bilanċ li Vella jifdlilhom jitħallsu mhuwiex biżżejjed biex jikkawtela l-pretensjonijiet tal-Bank esponenti;*
>
> *(iv) Fuq kollox il-pretensjoni ta' Finance House p.l.c għal danni (u rimbors tad-depożitu) jekk il-bejgħ ma jsirx ikompli juri s-sitwazzjoni finanzjarja prekarja ta' Vella u, għaldaqstant, il-ħtieġa li l-Bank, qua kreditur ikun adegwatament kawtelat.*
>
> *KONKLUŻJONI*
>
> *Il-bank esponenti għalhekk isostni illi r-rikors tal-konjuġi Vella jistħoqqlu illi jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra tagħhom.*

3. Rat id-dokumentazzjoni ippreżentata mill-partijiet mal-atti fuq imsemmija.
4. Rat illi fit-23 ta' Frar 2021, il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-Mandat ta' Sekwestru Nru 434/2020 fl-atti odjerni.
5. Semgħet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fit-23 ta' Frar 2021.
6. Rat illi fit-23 ta' Frar 2021 il-kawża tħalliet għal deċiżjoni.

Konsiderazzjonijiet legali tal-Qorti

7. Il-Qorti tosserva illi fl-atti tar-rikors għall-ħruġ ta' kontromandat fl-ismijiet **DOM Communications Ltd vs. Office Group Ltd** deċiż mill-Prim' Awla fit-28 ta' April 2015, intqal is-segwenti:

> *"...fir-rigward tal-proċeduri li jsiru ai termini tal-Artikolu 836, il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li hija bl-ebda mod ma tidħol fil-fond tal-vertenza għaliex kif irritenew diversi drabi l-Qrati tagħna, il-proċedura maħsuba fl-Artikolu 836 għandha tkun waħda sommarja, u l-eżami tagħha għandu jkun biss ta' prima facie.*
>
> *Dan qalitu din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Camilleri vs Gové et**, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2001, b'dan il-kliem:*
>
> > *"mid-dispożizzjoni tal-Art. 836 jidher li l-uniku eżami li trid tagħmel din il-Qorti huwa biss dak ta' **<u>prima facie</u>** (*sottolinjar ta' dina l-Qorti*) u dan għaliex il-mandat kellu jiġi investigat fil-kawża proprja bejn il-partijiet, u għalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-eżami li trid tagħmel il-Qorti*

f'dan l-istadju u dan tenut kont li hawn si tratta dejjem ta' proċedura preliminari li għad qed tistenna l-eżitu finali fil-kawża proprja."

8. Il-Qorti tosserva wkoll illi, fl-atti tal-mandat ta' sekwestru numru 1235/2015 fl-ismijiet **Gaetano Abdilla et vs Bianco Charles et,** intqal is-segwenti:

"L-istħarriġ meħtieġ fi proċedura bħal din huwa marbut ma' eżami x'aktarx formali tal-att li tiegħu qiegħed jintalab ir-revoka. 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. Illi dan ifisser li l-Qorti għandha tistħarreġ fl-ewwel lok jekk jirriżultax mad-daqqa t'għajn li r-rikorrent eżekutant għandu bażi ta' pretensjoni. Il-Qorti trid tkun gwidata mill-prinċipji li d-dritt għal azzjoni ġudizzjarja ma għandux jiġi mxejjen jew imġarrab b'leġġerezza u l-ieħor daqstant siewi li huwa dritt li persuna tħares l-interessi tagħha sakemm il-jedd sostantiv ikkontestat jiġi definit minn Qorti (Vide Vincent Mercieca vs George Galea, 29 ta' Novembru, 2011, u Technobroadcast srl vs Mediterrenean Broadcasting Limited, tal-5 ta' Ġunju, 2007)."

Konsiderazzjonijiet fattwali tal-Qorti

9. Il-Qorti tibda billi tosseva illi l-Mandat maħruġ mis-soċjeta' intimata huwa fl-import ta' €889,473.83 u huwa riżultat ta' proċeduri mibdija mill-istess soċjeta' intimata kontra r-rikorrenti għall-ħlas ta' faċilita' bankarja mogħtija lir-rikorrenti u li s-soċjeta' intimata tqis li għandha tiġi lilha mroddha lura.

10. Il-Qorti tosserva wkoll illi ma huwiex kontestat illi s-soċjeta' intimata akkordat tali faċilita' bankarja għal xiri ta' propjeta da' parte tar-rikorrenti ġewwa n-Naxxar, liema propjeta ġiet viżjonata mill-istess soċjeta' intimata fis-6 ta' Settembru 2018 fejn persuna minnha inkarigata stmat tali propjeta fil-valur ta' €1,500,000 (fol 19).

11. Jirriżulta illi r-rikorrenti, permezz tal-proċeduri odjerni, ippreżentaw valutazzjoni ta' l-istess propjeta', maħruġa fil-11 ta' Novembru 2020, fejn issa tali propjeta ġiet stmata li tiswa €2,000,000 (fol 3).

12. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu illi tali propjeta, ġia soġġetta għall-ipoteka u privileġġ da' parte tas-soċjeta' intimata abbażi tal-faċilita' bankarja illi issa qed jitolbu r-radd lura tagħha, għandha titqies bħala garanzija suffiċjenti a tenur tal-Artikolu 836 (1) (c) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

13. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi s-soċjeta' intimata tikkontendi li r-rikorrenti daħlu f'konvenju fejn kienu ser ibiegħu tali fond fil-valur ta' €1,200,000 u, riżultat ta' tali konvenju, hemm kontestazzjoni fil-Qorti bejn ir-rikorrenti u lil min kienet ser tinbiegħ il-propjeta, stante illi l-kuntratt finali ma ġiex iffirmat w min kien ser jixtri jikkontendi illi ġia ħallas l-import ta' €600,000, li għandhekk iridu jintraddu lura.

14. Jirriżulta, għalhekk, illi abbażi tal-valutazzjoni indikata fil-konvenju w il-kontestazzjoni legali li teżisti fejn jirrigwarda l-propjeta innifisha, is-soċjeta' intimata tikkontendi illi tali propjeta, minnha nnifisha, ma tistax titqies bħala garanzija suffiċjenti, u għalhekk kien jenħtieġ illi jinħareġ il-Mandat ta' Sekwestru meritu tal-proċeduri odjerni, liema Mandat is-soċjeta' intimata tikkontendi li għandu jibqa' in vigore.

Konsiderazzjonijiet finali

15. Bħalma ġie indikat minn dina l-Qorti fil-bidu, il-pro eduri odjerni għandhom jitqiesu minn dina l-Qorti unikament fuq bażi *prima facie*.

16. Tenut kont ta' dan, dejjem fuq bażi ta' '*prima facie*', il-Qorti tqis illi propjeta li, tlett snin ilu, ġiet stmata li tiswa miljun u nofs Euro u li llum hija stmata għal żewġ miljuni Euro għandha ċertament titqies bħala garanzija suffiċjenti biex tagħmel tajjeb għall-pretensjoni tas-soċjeta' intimata, illi hija ta' madwar disa mitt elf Euro, irrispettivament jekk hemmx xi pretensjonjijiet oħra minn terzi fuq tali propjeta jew le, liema pretensjonijet, wara kollox, għadhom *sub-judice* u ċertament jirrigwardaw talbiet u pretensjonijiet li jikklassifikaw ruħhom wara l-pretensjonjiet tas-soċjeta' intimata, illi għandha garanzija u privileġġ fuq tali propjeta.

17. Għalhekk, it-talba rikorrenti timmerita illi tiġi akkolta.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet, tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tilqa' t-talba rikorrenti kif dedotta u għalhekk;

Tordna ir-revoka tal-Mandat ta' Sekwestru Numru 434/2020 fl-ismijiet '***HSBC Bank Malta p.l.c vs Jonathan Vella u Maronya Vella***' maħruġ fil-21 ta' April 2020 abbażi tal-Artikolu 836 (1) (c) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni jkunu kollha a kariku tas-soċjeta' intimata.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur