PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM 30 TA' ĠUNJU 2022

Mandat ta' Inibizzjoni nru. 314/2022

Grasso Luca (K.I. 0555987M) u Borg Naomi (K.I. 0201000L)

Vs

Alex Mercieca (K.I. 0085363M)

Il-Qorti,

Dan huwa digriet finali dwar rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni taħt l-Artikolu 874 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

B'rikors ippreżentat fis-7 ta' Marzu 2022 ir-rikorrenti spjegaw illi huma kredituri tal-intimat fis-somma ta' sittin elf ewro (€60,000) rappreżentanti depożitu akkont tal-prezz minnhom imħallas lill-intimat fuq żewġ konvenji datati 23 ta' Ottubru 2020 u 30 ta' Ottubru 2020 rispettivament, liema konvenji llum m'għadhomx aktar in vigore.

Għalhekk qed jitolbu li bl-iskop li jikkawtelaw il-kreditu tagħhom fuq imsemmi l-Qorti iżżomm lill-intimat milli jbiegħ, ineħħi, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos

sew b'titolu oneruż jew gratuwitu disa' (9) proprjetajiet immobiljari elenkati fl-istess rikors.

Fl-istess jum li ġie ppreżentat l-imsemmi rikors il-Qorti ħarġet digriet li permezz tiegħu laqgħet provvożorjament il-ħruġ tal-mandat mitlub ai termini tal-Artikolu 875 tal-Kap. 12, appuntat ir-rikors għas-smiegħ għall-14 ta' Marzu 2022 u ordnat in-notifika tiegħu lill-intimat bil-fakolta' li jippreżenta risposta sal-ħin tas-seduta.

Fis-seduta hekk appuntata kif ukoll f'numru ta' seduti sussegwenti is-smiegħ ma setax jipprosegwi peress li l-intimat ma kienx għadu notifikat nonostante diversi tentativi tant li fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2022 l-Qorti awtorizzat in-notifika lill-intimat bil-mezz tal-proċedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni.

Il-proċedura imsemmija tal-pubblikazzjoni u affissjoni ġiet fi tmiemha bil-pubblikazzjoni tal-avviż relattiv fil-ħarġa tat-2 ta' Ġunju 2022 ta' wieħed mill-ġurnali lokali.

L-intimat xorta ma ppreżentax risposta pero' fis-seduta tal-21 ta' Ġunju 2022 deher huwa deher assitit.

Id-difensur tal-intimat spjega li għalkemm il-kreditu pretiż mir-rikorrenti ma kienx qed jiġi kkontestat u lanqas kien qed jiġi kkontestat id-dritt tar-rikorrenti li jikkawtelaw il-kreditu tagħħhom; fl-istess ħin l-intimat kien qed jikkontesta t-talba tar-rikorrenti sabiex il-mandat jinħareġ fuq id-disa' (9) propjetajiet immobiljari kollha għaliex skond l-intimat il-proprjeta' immobiljari imsemmija fir-rikors kellha valur li jissupera bil-bosta l-kreditu tar-rikorrenti fl-ammont ta' €60,000.

Il-Qorti ħalliet ir-rikors għat-28 ta' Ġunju 2022 għall-provi u għat-trattazzjoni.

Fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2022 il-partijiet resqu l-provi tagħhom u wara li l-abbli difensuri tal-partijiet għamlu t-trattatazzjoni finali tagħhom il-Qorti ħalliet ir-rikors għal digriet *in camera*.

Ikkonsidrat;

Fatti

M'hemmx kuntrast bejn il-partijiet illi r-rikorrenti ħallsu lill-intimat is-somma ta' €60,000 b'depożitu akkont tal-prezz fuq iż-żewġ konvenji fuq imsemmija u li dawn il-konvenji llum skadew u m'għadhomx in vigore.

M'hemmx kuntrast lanqas bejn il-partijiet dwar l-obbligu tal-intimat li jrodd lura is-somma imsemmija ta' €60,000 lir-rikorrenti.

Il-kuntrast ta' bejn il-partijiet jirrigwarda in-numru ta' immobbli li għandu jkun milqut bil-mandat eventwali.

Ir-rikorrenti resqu l-prova dwar id-dejn li għandu l-intimat billi ppreżentaw ir-riċerki mir-reġistru pubbliku dwar l-attiv u l-passiv tiegħu. Isostnu illi minn dawn ir-riċerki jirriżulta illi d-dejn li għandu l-intimat jissupera it-tmien miljun ewro (€8,000,000) u għalhekk isostnu illi il-valur tal-immobbli għandu jittieħed fil-kuntest tad-dejn li hemm gravanti l-istess proprjeta'.

L-intimat min-naħa tiegħu ressaq provi limitatament dwar l-immobbli kolpit b'ipoteki speċjali mingħajr ma jittieħed kont tal-ipoteki ġenerali. Skond l-intimat mid-dejn li huwa għandu, żewġ miljuni, ħames mija u ħamsa u sebgħin elf, mija u sitta u sittin ewro (€2,575,166) jirrapreżentaw ipoteki gravanti l-proprjeta' immobiljari tal-intimat illi għandhom jiġu kanċellati għaliex l-att ta' kanċellament ġia ġie ffirmat; is-somma ta' sitt mija u tnejn u sittin elf ewro (€662,500) tirrapreżenta ammont ta' ipoteki gravanti immobbli tal-intimat sabiex tagħmel tajjeb għal depożiti mħallsa fuq konvenju mal-intimat minn diversi kumpraturi prospettivi; is-somma ta' miljun, tlett mija u disgħa u disgħin elf ewro (€1,399,000) rappreżentanti ipoteki speċjali fuq immobbli tal-intimat li minnhom is-somma ta' ħames mija u dsatax-il elf ewro (€519,000) huma s-suġġett ta' kuntratti ta' kostituzzjoni ta' debitu li għandhom jiġu mħallsa meta l-intimat jirnexxilu jbiegħ proprjeta' immobiljari; u s-somma ta' seba' mija u ħmistax-il elf u ħames mitt ewro (€715,500) rappreżentanti ipoteki speċjali gravanti proprjetajiet immobiljari tal-intimat bħala garanzija ta' depożiti imħallsa fuq konvenji li jirrigwarda immobbli ieħor u mhux dak kolpit.

L-intimat ippreżenta lista ta' proprjetajiet li skond hu għandhom iservu bħala kawtela tajba għall-pretensjoni tar-rikorrenti. Dawn il-proprjetajiet jikkonsistu f'numru ta' porzjonijiet diversi ta' arja (airspace) li skond l-intimat għandhom il-valur komplessiv ta' disa' mija u ħamsa u tletin elf ewro (€935,000) filwaqt li huma kolpiti b'numru ta' ipoteki speċjali li komplessivament jammontaw għal tlett mija u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€340,500).

Konsiderazzjonijiet.

It-talba tar-rikorrenti għall-ħrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex jiġi kawtelat il-kreditu minnhom pretiż kontra l-intimat hija msejsa fuq l-**Artikolu 874 tal-Kapitolu 12**:

> "**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."

Minn din id-dispozizzjoni u mill-ġurisprudenza nostrana li interpretat dan l-artikolu tal-liġi jemerġu s-segwenti:

1. Sabiex il-Qorti tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ai termini tal-Artikolu 874 jeħtieġ li r-rikorrent (i) juri *prima facie* li għandu kreditu kontra l-intimat u li l-kreditu pretiż jissupera s-somma ta' €11,646.86; u (ii) jispeċifika l-oġġett li għandu jiġi kolpit bil-mandat;

2. Jekk it-talba tirrigwarda proprjeta' immobiljari jeħtieġ (i) li jitniżżlu d-dettalji tal-intimat u tal-immobbli bl-istess mod li jeħtieġ l-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku; u

(ii) li mar-rikors jiġi meħmuż abboz tan-nota ta' iskrizzjoni li mal-akkoljiment tal-mandat tiġi notifikata lir-Reġistru Pubbliku;

3. B'differenza ta' rikors bis-saħħa tal-Artikolu 873; mhux meħtieġ li f'rikors taħt l-Artikolu 874 ir-rikorrent juri li huwa biss bil-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni li l-pretensjoni tiegħu tista' tiġi kawtelata, u lanqas huwa meħtieġ li juri illi jekk ma jinħariġx il-mandat ser isofri ħsara irrimedjabbli (**MPM Capital Investments Limited vs. Alfred Anton Zarifa et** (Mand. Inib. Nru 1047/2018 degretat fis-27 ta' Awwissu 2018; **Jos. Fenech Soler pro et noe vs. Chef Xpress Ltd et**. (Mandat t'Inib 312/2016 degretat fit-30 ta' Marzu 2016);

4. In-nuqqas ta' risposta da parti tal-intimat fit-terminu mogħti mill-qorti ai termini tal-Artikolu 875 (1) ma hux ta' ostakolu sabiex l-intimat iressaq provi u jagħmel sottomissjonijiet matul is-smiegħ tar-rikors;

5. L-eċċezzjoni illi l-valur tal-immobbli indikat fir-rikors promotur jeċċedi bil-bosta il-quantum tal-kreditu tar-rikorrenti ma hiex eċċezzjoni li tista' tiġi trattata fil-proċeduri għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni ai termini tal-Artikolu 874 liema proċeduri skond Artikolu 875 iridu jiġu trattati u deċiżi b'urġenza. Tali pretensjoni tal-intimat għandha tiġi ventilata fi proċeduri ad hoc għal rimedju wara li jinħareġ il-mandat ta' inibizzjoni fuq l-immobbli kollu indikat fil-mandat (**Bank of Valletta plc vs. Mixer Limited** (Mandat t'Inib 1014/2015) degretat fl-24 ta' Lulju 2015; **Kleaven Maniscalco et vs. AXT Properties Ltd** (Mandat t'Inib 994/2015) degretat fl-4 t'Awwissu 2015);

6. Jekk inhu minnu li l-ġid milqut bit-talba għall-ħruġ tal-Mandat jiswa ħafna aktar mill-kreditu pretiż u kawtelat, il-liġi tagħti lill-intimati rimedju proċedurali xieraq, imma żgur mhux dak li żżomm milli jinħareġ il-Mandat jekk kemm-il darba jikkonkorru l-elementi għall-ħruġ tiegħu (Inib 1047/18 **MPM Capital Investments Ltd vs Alfred A Zarifa et. -** Pirm' Awla - Degretat 27 ta' Awiissu 2018);

Ikkunsidrat;

Kif rajna *supra* l-intimat jammetti li għandu jagħti lir-rikorrenti s-somma minnhom pretiża ta' €60,000. Għalhekk l-ewwel element rikjest bl-Artikolu 874 huwa sodisfatt;

Dwar it-tieni element, u ċioe' dak li r-rikorrent jeħtieġlu jispeċifika l-assi li jrid li jkunu kolpiti bil-mandat ta' inibizzjoni, ir-rikorrenti kif rajna elenkaw disa' proprjetajiet immobiljari. Għalhekk anke f'dan ir-rigward it-tieni element rikjest huwa sodisfatt.

Mis-sottomissjonijiet magħmula mil-legali tal-intimat jirriżulta illi l-intimat qed jiltqa' għar-rikors billi filwaqt li jammetti li r-rikorrenti għandhom dritt jitolbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ai termini tal-Artiklu 874 tal-Kap. 12 sabiex jikkawtelaw il-kreditu tagħhom, kreditu li espressament ma hux qed jikkontesta; fl-istess ħin qed jopponi li dan il-mandat jinħareġ fuq l-immobbli kollu elenkat għaliex isostni illi tali assi jissuperaw bil-bosta l-kreditu tar-rikorrenti.

Kif rajna aktar qabel dwar l-elementi tal-azzjoni taħt l-Artikolu 874, huwa miżmum illi meta l-intimat jallega li l-valur tal-assi li r-rikorrent jitlob li jiġu milquta mill-mandat ta' inibizzjoni jissupera l-valur tal-kreditur preteiż, il-liġi tagħti rimedju proċedurali xieraq sabiex il-Qorti tindaga dwar il-valur tal-assi milquta bil-mandat ta' inibizzjoni komparat mal-valur tal-kreditu iżda dan ma hux rimedju provdut fil-proċedura odjerna regolata bl-Artikoli 874 u 875 tal-Kap. 12[1].

Għall-finijiet ta' kompletezza, il-Qorti żżied illi mhux lakemm f'ċirkostanzi bħal dawk ta' bejn il-partijiet odjerni illi wieħed jara il-valur tal-immobbli iżda jeħtieġ ukoll li fl-istes ħin wieħed jieħu kont mhux biss tad-debiti gravanti immobbli partikolari b'ipoteki speċjali iżda wkoll debiti riżultanti minn ipoteki ġenerali oltre debiti oħra li ma huma kawtelati minn ebda iptoeka, la ġenerali u laqas speċjali, bħalma hu effettivament il-kreditu tar-rikorrenti.

[1] **Ranger Company Ltd vs Euro Imports Ltd** (Rikors 1366/2002) - Prim' Awla – Degretat fl-20 ta' Frar 2003.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi r-rikors tas-7 ta' Marzu 2022 billi:

1. Tilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kif mitlub;

2. Għall-finijiet tal-Artikolu 874 (3) tal-Kapitolu 12 tordna li dan id-digriet jiġi notifikat bi spejjeż tar-rikorrenti lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur ta' l-Artijiet fi żmien erbgħa u għoxrin siegħa (24hr) biex jirreġistraw il-Mandat kif trid il-liġi.

Spejjeż ta' din il-proċedura a kariġu tal-intimat.

Mogħti kameralment illum 30 ta' Ġunju 2022.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef