



## **PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**IMHALLEF**

**ONOR. ROBERT G. MANGION**

**3 TA' APRIL, 2023**

**Rikors nru 242/2023 għar-revoka ta' Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju nru**

**817/2022 fl-ismijiet:**

**MGM Properties Ltd**

**Vs**

**Nadine Mercieca**

**Il-Qorti:**

1. Dan hu digriet finali dwar rikors intavolat minn Nadine Mercieca (is-Sekwestrata) fid-9 ta' Marzu, 2023 li permezz tiegħu, għar-ragunijiet hemm mogħtija, qed titlob it-tħassir tal-mandat ta' sekwestru numru

817/2022 inibizzjoni kawtelatorju numru 648/18 fl-ismijiet premessi ai termini tal-artikolu 836 (1) (c) u/jew (e ) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. L-intimata soċjeta' MGM Properties Ltd (is-Sekwestranti) ipprezentat risposta fit-28 ta' Marzu, 2023 li permezz tagħha, għar-raġunijiet minnu hemm mogħtija, qed topponi għat-talba għall-ħruġ ta' kontro-mandat.
3. Fis-seduta tat-28 ta' Marzu, 2023 l-abbli avukati tal-partijiet għamlu s-sottomissjonijiet tagħhom u r-rikors tħalla għal digriet kamerali.

Ikkunsidrat;

**Fatti.**

4. Bejn il-partijiet hemm kawża pendenti fl-ismijiet *MGM Properties Ltd vs Nadine Mercieca* li permezz s-Sekwestranti qed titlob li s-Sekwestrata tiġi ordnata taddivjeni għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ ta' immobbli referibbli għall-konvenju ta' bejn il-partijiet datat 26 ta' Ottubru, 2020 u fin-nuqqas tħallas id-danni konsegwenzjali.
5. In kawtela tal-pretensjonijiet tagħha s-Sekwestranti talbet u ottjeniet il-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju kontra s-Sekwestratata

għas-somma ta' €71,000 in kawtela tal-pretensjoni tagħha għad-danni fuq imsemmija.

6. Is-Sekwestrata qegħda toffri bhala garanzija għal tali pretensjoni il-proprjeta' tagħha senjtament l-appartament mertu tal-konvenju ta' bejn il-partijiet illi mir-riċerki pprezentati huwa kolpit b'ipoteki speċjali u privileġġ speċjali għas-somma ta' circa €180,000.00.
7. Skond ċertifikat rilaxxjat mill-Perit Elena Borg Costanzi l-appartament de quo għandu valur fis-suq ta' €265,000.
8. Is-Sekwestrata tikkontendi għalhekk illi d-differenza ta' €85,000 għandha tagħmel tajjeb għall-pretensjoni ta' €71,000 li s-Sekwestranti għandha fil-konfront tagħha.
9. Is-Sekwestrata min-naħa tagħha tqis illi l-appartament de quo kolpit mill-ipoteki u privileggi imsemmija ma joffrix garanzija xierqa skond il-liġi.

Ikkonsidrat;

**10. Artikolu 836 (1) (ċ), u (e) tal-Kap.12 jipprovdi kif ġej;**

(1) Mingħajr ebda preġudizzju għal kull jedd ieħor taħt dan il-Kodiċi jew kull liġi oħra, l-intimat li jkun inħareġ att kawtelatorju kontrih jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun ħarġet l-att kawtelatorju, jew inkella, jekk tkun saret kawża, jista' jagħmel

rikors lill-qorti li tkun qegħda tittratta dik il-kawża li fih jitlob li l-att kawtelatorju jiġi revokat, sew għal kollox jew f'parti minnu, għal xi waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:

[...]

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

[...]

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

**11.** Fi proċeduri li jsiru ai termini tal-Artikolu 836 tal-Kapitolu 12, il-Qorti m'għandhiex tidhol fil-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet għaliex l-istħarriġ li hija obligata tagħmel huwa wieħed strettament marbut ma' dak li jipprova l-Artikolu 836 filwaqt li l-mertu jiġi mistħarreġ u determinat fil-kawża. Kif ġie ritenut fil-provvediment finali mogħti fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs. Anthony Govè et** : "mid-dispożizzjoni tal-istess artikolu 836 jidher li l-uniku eżami li trid tagħmel din il-Qorti huwa biss dak ta' prima facie u dan għaliex il-mertu kollu 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 tal-kawża proprja." (Prim' Awla - 10 ta' Mejju 2001).

- 12.** Għalkemm il-mandati kawtelatorji huma għodda siewja ħafna sabiex jagħtu protezzjoni lill-kreditu pretiż pendenti l-proċeduri ġudizzjarji sabiex jiġi kanonizzat; fl-istess ħin m'għandhomx jiġu trasformati minn għodda siewja għal arma abbużiva bl-iskop li tiġi eżerċitata pressjoni barra minn lokha għall-għanijiet li jmorru lil hinn minn semplici kawtela (**Rita Agius v. Nutar Joseph Vassallo Agius** - Prim' Awla - 19 ta' Settembru 2013);
- 13.** Il-Qorti hija gwidata mill-prinċipju li d-dritt għall-azzjoni ġudizzjarja ma għandux jiġi mxejjen jew imġarrab b'leġġerezza u l-prinċipju ulterjuri li kull persuna għandha jedd li thares l-interessi tagħha sakemm id-dritt sostantiv tagħha jiġi determinat definittivament. (**Technobroadcast Srl vs. Mediterranean Broadcasting Limited** - Prim' Awla - 5 ta' Ġunju 2007).
- 14.** Artikolu 836 jipprovdi istanzi meta mandat kawtelatorju jista' jiġi revokat fosthom l-għoti ta' garanzija adegwata in sostituzzjoni tal-mandat. Il-leġislatur ried jaċċerta ruħu għalhekk illi jekk il-ġudikant ikun sodisfatt illi ma kienx hemm lok li l-att kawtelatorju jibqa' fis-seħħ, dan ikun jista' jitneħħa permezz ta' proċedura sommarja.
- 15.** Kif inżamm fil-provvediment fl-ismijiet **Helen Camilleri vs. kuraturi deputati et.** mogħti minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta' April 2014:

“Illi 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 sħarriġ tal-ġid li hija jista’ jkollha, ukoll jekk tali garanzija hija kostitwita ‘bil-ħruġ ta’ att kawtelatorju ieħor”.

Ikkonsidrat;

16. Ma hux kontestat illi l-appartament in kwistjoni għandu valur fis-suq ta’ circa €265,000; tant illi l-istess Sekwestranti resqet fuq konvenju ma’ terza persuna fuq l-istess appartament għall-prezz ta’ €261,000.
17. Huwa minnu illi kif qalet is-Sekwestranti fir-risposta tagħha li s-Sekwestrata ma indikatx li għandha assi oħra li jistgħu jagħmlu tajjeb; pero’ l-Qorti tqis illi d-differenza bejn id-dejn li għalih qed jagħmel tajjeb l-appartament u l-valur fis-suq tal-istess appartament huma fiċ-ċirkostanzi garanzija xierqa oħra ai termini tal-Artikolu 836 (1) (c) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta.
18. Tqis illi mandat ta’ inibizzjoni fuq l-imsemmija proprjeta’ a favur is-Sekwestranti għandha tkun garanzija xierqa għall-pretensjoni tagħha għad-danni fil-konfront tas-Sekwestrata liema mandat għandu jinkludi

kemm il-projbizzjoi tal-bejgħ kif ukoll il-projbizzjoni li tgħabbi l-istess appartament b'aktar ipoteki speċjali.

19. Għaldaqstant tiddikjara illi l-appartament 5, San Juan, Triq l-Imriġġ, Msida, huwa garanzija xierqa għall-pretensjonijiet ta' MGM Properties Ltd kontra Nadine Mercieca.

20. Tordna it-tħassir tal-mandat ta' sekwestru de quo b'effett minn xaharejn millum sabiex fil-frattemp is-soċjeta' MGM Properties tieġu dawk il-passi kollha meħtieġa għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni kif fuq imsemmi.

Spejjeż rizervati għas-sentenza fil-kawża fil-mertu.

**Mogħti katedralment illum 3 ta' April 2023**

**Robert G. Mangion**

**Imhalef**

**Komunika: Avukati tal-partijiet**