QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Tlieta u ghoxrin (23) ta' Mejju 2023

Rikors Numru 386/2023 FDP

Fl-atti tal-Mandat ta' Sekwestru Nru 1458/22
Fl-ismijiet

David Grech
(ID 132977M)

Vs

Lino Grech (ID 432669M)
u
Carmen Grech (ID 418075M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 11 ta' April 2023, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu illi, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 836 (1) (c) tal-Kap 12, tordna illi l-propjeta remissa bin-numru 31, li fiha bieb ieħor bin-numru 30, flimkien mal-bini ta' fuqha, fi Triq San Pawl, Marsa, bl-arja libera tagħha, kif soġġetta għal ċens annwu u perpetwu ta' €1.16, għandha sservi ta' garanzija għall-pretenzjonijet tas-sekwestrant, okkorrendi li tordna li tiġi iskritta ipoteka legali f'dan is-sens.

2. Rat ukoll illi fl-istess rikors, intalab illi l-Mandat ta' Sekwestu Nru 1458/22 jiġi mħassar u l-flejjes depositati permezz ta' ċedola Nru 2230/22 jiġu żbankati.

3. Rat illi, finalment, f'każ illi dina l-Qorti tiddeċiedi illi tali propjeta' ma hijiex garanzija xierqa, tordna lill-intimati sabiex, a tenur tal-Artikolu 838A tal-Kap 12, jagħtu garanzija xierqa għall-ħlas ta' penali u danni.

4. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti, fosthom il-kuntratt ta' akkwist tal-fond fuq imsemmi fl-4 ta' Ġunju 2018 versu l-prezz ta' €100,000, kif ukoll riċerki dwar assi u djun ta' l-istess rikorrenti.

5. Rat ir-risposta ta' l-intimat fejn oġġezzjona għal tali garanzija kif proposta peress illi:

    a. Il-propjeta hija soġġetta għall-ċens annwu u perpetwu ta' €1.16 fis-sena;
    b. Illi r-rikorrenti għandhom Ipoteka Ġenerali mal-Bank of Valletta ta' €400,000;
    c. Illi r-rikorrenti għandhom Ipoteka Ġenerali mal-Bank of Valletta ta' €80,000.

6. Semgħet it-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet.

7. Tosserva illi, kif inhu ben risaput, kull parti għandu d-dritt illi jipproteġi d-drittijiet tiegħu billi jikkawtela l-posizzjoni tiegħu bil-ħruġ ta' Mandati relattivi bil-għan illi jiġi assikurat li, f'każ li pretenzjoni minnu mibdija tiġi deċiża favur tiegħu, huwa jkun f'posizzjoni illi jenforza d-dritt lilu mogħti u jiġbor il-flejjes lilu akkordati permezz ta' sentenza ta' Qorti.

8. Tosserva wkoll illi, fil-każ odjern, l-intimat David Grech nieda proċeduri fil-konfront tal-konjuġi Lino u Carmen Grech, Rikors Ġuramentat Nru 1016/2022, fejn qiegħed jitlob għall-ħlas tas-somma ta' €16,000 rappreżentanti xogħolijiet minnu magħmula a favur tar-rikorrenti odjerni, konjuġi Lino u Carmen Grech.

9. Tirrileva illi, filwaqt li kull persuna għandha dritt illi tipproteġi l-interessi tagħha, dana ma jfissirx illi tali protezzjoni għandha ssir a dannu u skapitu tal-parti illi kontriha għandha l-pretenzjoni, speċjalment meta tali persuna tkun f'posizzjoni illi tiggarantixxi l-pretenzjoni b'assi oħra.

10. Jirriżulta, fil-każ odjern, illi r-rikorrenti konjuġi Lino u Carmen Grech qed joffru, bħala garanzija versu l-pretenzjoni ta' l-intimat David Grech ta' €16,000, propjeta' illi huma akkwistaw fl-4 ta' Ġunju 2018, li hija libera w franka, u li ġiet akkwistata versu l-prezz ta' €100,000.

11. Jirriżulta illi l-intimat, da parte tiegħu, qiegħed joġġezzjona għal tali propjeta', peress illi jikkontendi illi tali propjeta' hija soġġetta għal ċens annwu u perpetwu ta' €1.16 kif ukoll illi r-rikorrenti għandhom żewġ Ipoteki Ġenerali ta' €400,000 u €80,000 rispettivament, mal-Bank of Valletta plc.

12. Il-Qorti għandha dan xi tgħid dwar l-oġġezzjonijiet fuq imsemmija:

    a. L-argument illi l-propjeta' hija soġġetta għal ċens annwu u perpetwu ta' €1.16 u għalhekk tista' tittieħed mis-sidien oriġinali, huwa argument infantili u pwerili illi jqarreb għad-dispreġġjattiv, stante illi għandu jkun fatt ben magħruf għal kull min huwa mgħallem fil-Liġi, illi tali ċens jista' jiġi faċilment mifdi a spejjeż minimi u bi proċedura faċili u mhux opponibbli – għalhekk tali oġġezzjoni ma tistax tiġi kkunsidrata bis-serjeta!

    b. L-argument illi r-rikorrenti għandhom Ipoteka Ġenerali iskritta fuqhom għall-valur ta' €400,000, fuq bażi prima facie, hija waħda illi treġġi. Madanakollu, ħarsa aktar fid-dettall lejn l-atti juru illi, fejn hemm Ipoteka Ġenerali skritta fuq iż-żewġ rikorrenti, jidher ukoll illi hemm Ipoteka Speċjali fuq il-propjeta' St Joseph Farm kif ukoll art tal-kejl ta' 4.496mk ġo Ħaż Żabbar kif ukoll fuq parti minn farm oħra bl-isem Grazzi Farmhouse, dejjem ġo Ħaż-Żabbar – għalhekk huwa ċar illi, f'każ li l-Bank jagħżel illi jeżerċita' d-dritt tiegħu abbażi ta' tali Iskrizzjoni Nru 12758/2021 (fol 61), l-ewwel illi ma ser japplika hija l-Ipoteka

Speċjali fuq imsemmija – għalhekk, tali oġġezzjoni ma timmeritax illi tiġi kkunsidrata favorevolment.

c. L-argument illi r-rikorrenti għandhom Ipoteka Ġenerali skritta fuqhom għall-valur ta' €80,000, fuq bażi prima facie, hija waħda illi treġġi wkoll. Madanakollu, għal darba oħra, ħarsa aktar fid-dettall lejn l-atti juru illi, fejn hemm Ipoteka Ġenerali skritta fuq iż-żewġ rikorrenti, jidher ukoll illi hemm Ipoteka Speċjali fuq il-propjeta' ossija Duplex penthouse, bin-numru 2, formanti parti minn blokk ta' flats bin-numru 56, Triq Prince Albert, Marsa – għalhekk huwa ċar illi, f'każ li l-Bank jagħżel illi jeżerċita' d-dritt tiegħu abbażi ta' tali Iskrizzjoni Nru 17970/2021, l-ewwel illi ma ser japplika hija l-Ipoteka Speċjali fuq imsemmija – għalhekk, tali oġġezzjoni ma timmeritax illi tiġi kkunsidrata favorevolment.

13. Il-Qorti, għalhekk, ikkunsidrat dak hawn fuq indikat kif ukoll il-valur tal-pretensjoni ta' l-intimat, ossija €16,000 u l-valur dikjarat tal-fond hekk kif akkwistat f'Ġunju 2018, ossija €100,000, tqis illi l-fond ossija remissa bin-numru 31, li fiha bieb ieħor bin-numru 30, flimkien mal-bini ta' fuqha, fi Triq San Pawl, Marsa, bl-arja libera tagħha, kif soġġetta għal ċens annwu u perpetwu ta' €1.16, għandha sservi ta' garanzija għall-pretenzjonijet tas-sekwestrant.

Għaldaqstant, il-Qorti qiegħda:

Tilqa' l-ewwel Talba; u

Tiddikjara illi r-remissa bin-numru 31, li fiha bieb ieħor bin-numru 30, flimkien mal-bini ta' fuqha, fi Triq San Pawl, Marsa, bl-arja libera tagħha, kif soġġetta għal ċens annwu u perpetwu ta' €1.16, tista' sservi ta' garanzija għall-pretenzjonijet tas-sekwestrant, u għalhekk:

Tordna sabiex, sa żmien tlett ġimgħat millum, tiġi iskritta Ipoteka Legali fuq tali propjeta' għall-pretensjoni kif redatta mill-intimat fil-Mandat ta' Sekwestru 1458/2022, kopja legali ta' liema Ipoteka Legali għandha tiġi ppreżentata permezz ta' nota fl-atti ta' dawna l-proċeduri sa żmien tlett ġimgħat millum.

Tirriserva illi tipprovdi dwar spejjeż u t-talbiet l-oħra rikorrenti hekk kif tiġi ppreżentata tali Ipoteka Legali filwaqt illi **tirriserva** illi tirrevoka l-istess u tiċħad it-talbiet kollha f'każ illi tali ordni ma tiġix eżegwita fit-terminu hawn previst.

Tiddiferixxi r-rikors għal digriet finali għall-20 ta' Ġunju 2023, fid-09.30am.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur