MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tat-2 ta' Lulju, 2014

Mandat Numru. 784/2014/1

Docklands Limited (C 42813)

Vs

Emanuel Vella (ID 23958M) bin Emanuel u Paola nee Galea mwieled Pieta' u residenti l-Mosta u Rita Vella (ID398962M) bint John Mary Camilleri u Phyllis nee Ebejer imwielda u residenti l-Mosta

Il-Qorti ,

Rat ir-**rikors guramentat** ta' Docklands Limited (C 42813) tas-26 ta' Mejju, 2014 li jaqra hekk:

"Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela l-kreditu hawn taht imsemmi kontra l-intimat, umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti li tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat sabiex jinzamm milli jbiegh, inehhi, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos sew b'titolu oneruz jew gratuwitu xi proprjeti, u b'mod partikolari

*Il-fond 'siloam', Numru 13 fi Triq il-Bennej, Mosta, liema fond huwa proprjeta' tal-intimati, u dan stante li l-intimati huma'debituri certi fl-ammont ta' sitt mija u hamest elef Ewro (€605,000) ammont minnhom ammess fil-*proceduri *fl-ismijiet Docklands Ltd vs. Emanuel*

Vella et, Rikors Nru. 731/13 AF., kif ukoll l-ammont ta' erba' mija, tlieta u erbghin elf Ewro (€443,000), ammont pretiz mir-rikorrenti oltre l-ammont fuq imsemmi li wkoll jifforma l-mertu tal-proceduri numerate 731/13 AF. L-intimati in kawtela tas-self lilhom moghti kienu taw xi proprjetajiet bhala garunzija,liema proprjetajiet huma evidentement mhux sufficjenti sabiex ikopru l-ammont kollu pretiz;

Stante li r-rikorrent ghandu taghrif li l-intimati qieghdin jippruvaw jinnegozjaw din il-proprjeta' u sa fejn huwa maghruf, 1-istess intimati ma ghandhomx proprjetajiet ohra liberi u franki sabiex bihom jaghmlu tajjeb ghall-hlas ta' dan il-bilanc pretiz,l-esponenti titlob 1i din l-Onorabbli Qorti taghti digriet li bih joghgobha tilqa' provvizorjament u b'mod immedjat it-talba taghha sakemm jigi mismugh u degretat finalment l-istess rikors'

Bl-ispejjez.

Ai finijiet u effetti kollha tal-ligi nitlob lil din l-Onorabbli Qorti li tigi nominata n-Nutar Romina Bartolo sabiex tinsinwa id-digriet, ta' dan il-Mandat.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tordna l-hrug ta' mandat ta' Inibizzjoni in kwistjoni kontra l-intimat."

Rat id-digriet taghha tas-26 ta' Mejju 2014 illi bih laqghet it-talba tar-rikorrenti provvizorjament, u ordnat in-notifika tal-atti lill-kontro parti u appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghall-udjenza tat-Tnejn 9 ta' Gunju 2014 fil-11:15am.

Rat illi l-atti tar-rikors u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimati skond il-ligi;

Rat ir-**risposta guramentata** ta' Emanuel Vella (K.I. Nru: 23958M) u Rita Vella (K.I. Nru: 398962M) tas-6 ta' Gunju 2014 li taqra hekk:

1. *"It-talba tas-socjeta' rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez ghax ma jezistux ir-rekwiziti - la legali u lanqas dawk fattwali - sabiex din tintlaqa. Il- motivi ghal dan isegwu hawn isfel.*

2. *Mill-__**aspett legali**__, l-istanti jirrilevaw illi, skond il-ligi, jehtieg li r-rikorrent juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni,u cioe':*

   i. li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi minnu [mir- rikorrent); u

   ii. li r-rikorrent ikun jidher li ghandu, mad-daqqa t'ghajn (prima facie) dawk il-jeddijiet.

3. *Il-htiega li jintwera li l-parti li titlob il-hrug tal-mandat ikollha prima facie l- jeddijiet pretizi hija htiega oggettiva u mhux soggettiva li tiddependi mid- diskrezzjoni tal-gudikant (**Grech pro et noe v. Manfre'**, Appell Civili, 14 ta' Lulju, 1988 riportata f'Kollez. Vol: LXXII.ii.290). Tali jedd jew jidher mad- daqqa t'ghajn jew ma jezistix.*

4. *Minn kliem il-ligi nfisha, dawn iz-zewg elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' mandat bhal dak.*

5. *Sewwa li jinzamm in mira li Mandat ta' lnibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali u mhux normali ta' provediment legali (**Angelo Xuereb v. Marin Hili**, Qorti tal-Kummerc, 22 ta' Settembru, 1994). Il-harsien li l-ligi timmira ghalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, minghajr il-hrug tal-mandat de quo, il-jedd li jista' jkollha l-parti li tressq, jitnehha darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli.*

6. *Ghal dak li jikkoncerna l-aspett fattwali, s-socjeta' Docklands tikkontendi li hi debitrici fl-ammont komplessiv ta' □€1,048,000.00[1]. Tali ammont jinqasam fi €605,000.00c li hu ammess bhala dovut mill-odjerni esponenti u fi €443,000.00c li hu kontestat minnhom. Dwar dan, l-istanti qed jannettu kopja tar-rikors guramentat u tar-risposta guramentata fil-proceduri fl-ismijiet "Docklands Ltd v. Emanuel Vella et" [Cit: 731/20L3/AF] li jinsabu pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ["**Dok: A**" u "**Dok: B**"] li juru l-pretiza tas-socjeta' rikorrenti u d-difiza mqanqla ghaliha da parti ta'l-istanti.*

[1] *Jigi rilevat illi fl-ewwel faccata hemm indikati l-ammonti ta' € €605,000.00c u € €443,000.00c, liema ammonti jwasslu ghac-cifra ta'€ €1,048,000.00c, filwaqt li a tergo ta'l-ewwel faccat, fejn hemm indikat <<Kreditu>> hemm imnizzla c-cifra ta' € €1,048,218.00c, ossia diskrepanzata' € €218.00c.*

7. *Illi skond kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Mark Coppini datat 12 ta' Dicembru, 2007, il-kontendenti ftehmu illi jigi iskritti numru ta' ipoteki specjali fuq numru ta' proprjetajiet (garaxx, zewg appartamenti u penthouse) proprjeta' ta' l-istanti konjugi Vella u ta' kumpannija taghhom bl-isem ta' "Emarit Developments Limited" ["**Dok: C**"].*

8. *Jigi specifikat illi l-imsemmija ipoteki specjali gew hekk iskritti sabiex ikopru l-ammont imsemmi espressament fl-indikat kuntratt, ta' €1,514,092.70c (pari ghal Lm650,000.00c). Tali ammont kien jirrapprezenta €1,048,218.00c [Lm450,000.00c] bhala l-prezz tal-bejgh tal-proprjeti u €465,87 4.67 c [Lm200,000.00c] bhala penali. Dan kollu hu rifless fil-parti mmarkata bl- ahdar fl-annessa kopja ta' l-indikat att nutarili.*

9. *Minn dan johrog illi in kawtela tal-jeddijiet allegati taghha, s-socjeta' Docklands Limited kienet kisbet garanzija - fil-forma ta' ipoteka specjali*[2] *- li tkopri l-valur globali ta' €1,514,092.70c (pari ghal Lm650,000.00c), liema ammont hu anqas minn dak indikat fl-odjern att kawtelatorju (i.e., €1,048,000.00c*[3]*).*

10. *Fi kliem iehor, fit-12 ta' Dicembru, 2007, quddiem in-Nutar Dr. Mark Coppini, is-socjeta' Docklands Limited kienet accettat li l-istanti jaghtu garanzija tramite tali ipoteki ghall-valur ta'€1,514,092.70c [pari ghal Lm650,000.00c].*

11. *Dan necessarjament ifisser zewg li hemm fis-sehh garanziji sufficjenti u tajbin bizzejjed sabiex l-allegata pretiza ta' Docklands Limited tigi kawtelata. Jekk il-proprjetajiet ipotekati kienu tajbin bizzejjed biex jikkawtelaw u jservu ta' garanzija fis-sena 2007, dawn huma ukoll tajbin bizzejjed fis-sena kurrenti. Konsegwentement assolutament mhux minnu, kif allegat minn Docklands Limited fl-odjern mandat, illi xi proprjetajiet moghtija bhala garanzija"... huma evidentement mhux sufficjenti sabiex ikopru l-ammont kollu pretiz";*

[2] *Skond l-Art. 201 l(1) Kod. Civ. , "L-ipoteka hija jedd li jigi kkostitwit fuq il-beni tad-debitur jew ta' terza persuna, favur il-kreditur, biex jagttmel taiieb gttall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni."*
[3] *Jew €1,048,218.00c kif spjegat aktar kmieni.*

12. Dan kollu juri li Docklands Limited ma tehtiegx dan il-mandat biex verament jitharsu l-jeddijiet minnha pretizi stante li gja hemm fis-sehh kawteli u garanziji opportuni favuriha. Dan kollu juri ukoll li l-istess socjeta' m'ghandhiex, mad-daqqa t'ghajn (prima facie), dawk l-istess jeddijiet u li l-allegat jedd taghha ma qedx jigi mxekkel jew pregudikat bl-element ta' l-irrimedjabilita' li jissanzjona l-hrug ta' dan il-mandat.

13. F'dan l-istadju hi opportuna ferm l-osservazzjoni maghmula in re **Emanuel Sammut et v. Josephine Sammut** (Prim' Awla, 5 ta' Gunju, 2003) fejn inghad hekk:" Il-Mandati kawtelatorji qeghdin hemm biex iservu ta' tarka ghal min jippretendi li hu kreditur, pero', m'ghandhomx jintuzaw bl-addocc u lanqas **m'ghandhomx jintuzaw bi skop li jwegghu jew jpattu aktar milli jikkawtelaw**."

14. Ta' min josserva illi f'dan il-mandat is-socjeta' tikkwalifika ruhha bhala debitrici fl-ammont globali ta' €1,048,000.00c. Dan hu errat stante li, kif gja' rimarkat huma biss €605,000.00c li huma ammessi bhala dovut mill-istanti, filwaqt li dwar ic-cifra ta' €443,000.00c din hi assidwament kontestata hekk kif rifless fir-risposta guramentata hawn annessa. Marbut ma tali fatt, l-istanti kienu hargu ittra ufficjali fl-14 ta' Marzu,2014 kontra s-socjeta' hawn rikorrenti fejn interpellawha tiddezisti milli tkompli tippersisti fuq il-penali **u** imghax flimkien, peress li dan ikun jammonta ghal uzura ["**Dok: D**"].

15. Opportuna wkoll hi r-rimarka misjuba fis-sentenza in re **Lawrence Farrugia sive Gatt v, Dottor Vladimir Formosa nomine et** (Prim'Awla, 29 ta'Jannar, 1970 per lmh. M. Caruana Curran; mhux pubblikata) fejn intqal hekk: "Il-ligi, konsistentement mal-gustizzja u mas-serjeta' u dinjita' taghha, ghandha sservi ta' strument socjali kostruttiv, li biha n-nies ghandhom dritt jinqdew b'mod prattiku li jirrendi l-frott u hajja mhux dewmien evitabbli u aridita' li jiddispraw lil dak li jkun u jikkreaw ostilita' u scetticismu fil-poplu kontra l-ligi".

16. L-ebda att kawtelatorju ma jista jigi utilizzat sabiex iwaddab pressjoni fuq l-avversarju. L-ghodod ta' procedura ghandhom jintuzaw b'mod legittimu u anke bi tharis tal-jeddijiet tal-kontro-parti. F'dan il-kaz,l-istanti jemmnu li l-prezenti mandat inhareg vessatorjament u b'mod frivolu u sabiex titwaddab pressjoni fuq l-istanti.

17. *Illi fil-mandat de quo, s-socjeta' tikkontendi li "ghandha tgharif li l-intimati qieghdin jippruvaw jinnegozjaw din il- proprieta'."*

18. *Din ma hi xejn hlief rimarka gratuwita li mhux sorretta minn provi konkreti, oggettivi u sobriji. Hawnhekk tikkalza perfettament l-osservazzjoni maghmula recentement minn din l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta, fejn intqal hekk: "il-jedd mad-daqqa t'ghajn ghall-finijiet tal-hrug ta' Mandat ma jistax ikun mibni fuq semplici "suspett" tal-parti rikorrenti, sewwasew minhabba li jrid ikun jidher bhala jedd accertat u mhux bhala riperkussioni negattiva ta' mgiba li mhix fiha nnifisha censurabbli" [**Jurgen Doring v. Kuraturi Deputati et**, Prim' Awla,21 ta' April, 2014).*

Ghaldaqstant, l-esponenti konjugi Vella ntimati qed iqanqlu dawn is-sottomissjonijiet kontra l-pretiza u t-talba kontemplata fir-rikors tas-socjeta' rikorrenti u jgibuhom a konjizzjoni ta' din l-Onorabbli Qorti w umilment jitolbu lill-istess Qorti sabiex, ghar-ragunijeit supra moghtija u ghal dawk li jafu jinsorgu fit-trattazzjoni tal-prezenti mandat, tichad it-talba kif maghmula, bi kwalsiasi spejjez tal-prezenti a karigu ta' l-istess socjeta' rikorrenti."

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Rat id–dokumenti ezebiti;

Rat l-atti tal-mandat;

Rat l-Art.873 sa l-Art.877 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta` Malta;
Ikkonsidrat:

Illi l-partijiet kif assistiti ma pproducewx provi u strahu fuq id-dikjarazzjonijiet mahlufa, kif kontenuti fir-rikors ta' Mandat t'Inibizzjoni u r-Rispota Mahlufa tal-intimati.

Fil-qosor jirrizulta illi l-fond 'Siloam' Numru 13 Triq il-Bennej, Mosta huwa proprjeta' tal-intimati. L-istess intimati ammettew illi kienu debituri f'ammont ta' sitt mija u hamest elef Ewro (€605,000) – (vide proceduri 731/13 AF fl-istess ismijiet tal-proceduri odjerni), kif

ukoll li l-ammont ta' erbgha mija u tlieta u erbghin elf Ewro (€443,000), huwa kontestat bejn il-partijiet fl-istess proceduri. Dan ifisser in pessima ipotesi total ta miljun u tmienja u erbghin elf Ewro (€1,048,000).

L-intimati in kawtela tas-self lilhom moghti u permezz **tal-kuntratt datat 12 ta' Dicembru 2007** fl-atti tan-Nutar Dr. Mark Coppini ftehmu li **jigu iskritti ipoteki specjali fuq *garage*, zewg appartamenti u *penthouse* proprjeta' tal-konjugi Vella** u s-socjeta' taghhom "Emarit Developments Limited" liema proprejeta' giet stmata miljun, hames mija u erbghatax –il elf u tnejn u dishin Ewro u sebghin centezmi (€1,514,092.70) ekwivalenti ghal sitt mija u hamsin liri Maltin (Lm650,000). Din is-somma tinkludi sigurta' ghall-ammont ta' Lm 200,000 li huma *"pre-liquidated damages"*. Vide Dok. C, kuntratt tat-12 ta' Dicembru 2007 atti Nutar Coppini.

Ir-rikorrent iddikjara bil-gurament li ghandu taghrif li l-intimati qeghdin jipprovaw jinnegozjaw din il-proprjeta', u li l-intimati m'ghandhomx proprejtajiet ohra biex jaghmlu tajjeb ghal hlas tas-somom fuq indikati.

Minn naha taghhom l-intimati fir-risposta guramentata taghhom ghamlu accenn ghal u ezebew Dok. C fuq indikat, sostnew illi, il-valur tal-proprjeta' illi fuqha gew iskritti l-ipoteki specjali. Tissupera s-somma dovuta u li ghaldaqstant ma kienx hemm htiega skond il-ligi li jinhareg il-mandat biex jitharsu il-jeddijiet pretizi mis-socjeta' rikorrenti skond il-ligi, u dan qed jsir biex jghakkes lill-intimati.

Ikkonsidrat:

Skond l-Artikolu 873(1) tal-Kap.12, l-iskop ta'Mandat ta' Inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

Skond l-Artikolu 873(2) tal-Kap.12, il-Qorti m'ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent *prima facie* jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Mill-Artikolu 873(2) johorgu zewg elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa:

Fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu jeddijiet li jippretendi li ghandu; u

fit-tieni lok, irid jipprova li *prima facie* ghandu dawn il-jeddijiet.

Il-ligi thares il-jedd *prima facie* bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. **Mhux biżżejjed li jkun hemm sempliċi diffikulta', disaġju jew tħassib** [ara – Qorti tal-Kummerc – **26 ta` Mejju 1995** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**Cassar Pulliċino noe vs Caruana Curran noe et**" (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387)]

Dwar il-prova tal-jedd *prima facie,* il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-**14 ta' Lulju 1988** fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`** (Kollez. Vol. LXXII.II.295) irriteniet is-segwenti:

> ***"... huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat."***

Ghax is-subinciz (2) huwa marbut ma` s-subinciz (1) tal-Artikolu.873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-pregudizzju. Anke jekk rikorrent ghandu jedd *prima facie* x`jigi tutelat, il-grad ta` pregudizzju li jkun se jgarrab jekk il-jedd tieghu *prima facie* ma jkunx tutelat bil-hrug tal-Mandat, irid ikun irrimedjabbli – dan skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna.

B`irrimedjabbli wiehed ghandu jifhem illi l-ħsara li minnha r-rikorrent ikun qed jilmenta, tkun waħda tali illi ma tistax tissewwa mod ieħor. **Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa**, **mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat** (ara – Prim`Awla tal-Qorti Civili – **2 ta` Jannar 1993** - Atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **"Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe"**)

Il-Mandat ta' Inibizzjoni **huwa meqjus bhala mezz procedurali ta` natura eccezzjonali** (Vide **Charles Mugliett vs Saviour Bonnici** deciza fil-**25 ta' Jannar 2005** per **Imhallef**

Joseph R. Micallef). Il-harsien li l-ligi qeghda timmira ghalih bi procediment bhal dak tal-lum huwa li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitnehha darba ghal dejjem. Issa dan ma jfissirx li ghax tkun intlaqghet talba ghall-hrug ta' l- Mandat, allura l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant iehor lanqas ma jfisser illi ghax talba ghall-hrug ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiz ma jezistix.

Ir-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Ghalhekk jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' l-Mandat.
Tajjeb jinghad ukoll li procedura ta` din ix-xorta hija ntiza sabiex tkun sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smiegh tal-kawza dwar il-jedd.

Ikkonsidrat:

Il-Qorti taghraf illi l-proprjeta' tal-intimati hija gja marbuta b'ipoteki specjali ghall-ammont miljun, hames mija u erbghatax–il elf u tnejn u disghin Ewro u sebghin centezmi €1,514,092.70 liema ammont jissupera l-ammont pretiz mir-rikorrenti inkluz il-penali. Illi ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti naqqset milli tipprova r-rekwizit tal-hsara irriparabbli li ser isofru f'kaz li l-Mandt t'Inibizzjoni ma jigix akkolt u dana l' ghaliex ipoteka specjali isegwi l-proprjeta'.

Il-Qorti tifhem li s-socjeta' attrici setghat semghet xi ghajdut li holqu xi disagju jew ansjeta'. Dan id-disagju pero, skond il-gurisprudenza taghna, ma jsarrafx fi hsara irrimedjabbli rikjest sabiex jinhareg Mandat t'Inibizzjoni. – vide Cassar Pullicino noe va Caruana Curran noe et, supra.

Ghaldaqstant ir-rekwiziti necessarji tal-Artikolu 873 tal-Kapitolu 12 ma gewx pprovati skond il-ligi, ergo l-Qorti hija prekluza milli tordna il-hrug tal-mandat.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti qedgha tiddeciedi billi:

Tichad t-talba tas-socjeta rikorrenti ghall-hrug ta' Mandat t'Inibizzjoni minnha mitlub;

Tirrevoka contrario imperio d-digriet taghha tas-26 ta’ Mejju 2014, sa fejn kienet laqghat it-talba tas-socjeta’ rikorrenti b’mod provvizorju.

Tordna illi s-socjeta’ rikorrenti thallas l-ispejjez ta’ din il-procedura.

Moqrija

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------