QORTI ĊIVILI, PRIM'AWLA

IMĦALLEF

ONOR. GIANNINO CARUANA DEMAJO

Rikors numru 952/2020 għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizjoni fl-ismijiet

Istituto per le Opere di Religione

v.

Tözsdepalota Ingatlanforgalmazó és Fejlesztö Korlátolt Felelösségü Társaság

1. Dan il-provvediment huwa dwar talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni biex is-soċjetà intimata tinżamm milli tbigħ proprjetà immobbli. Il-fatti relevanti huma mfissra fid-dikriet mogħti *in camera* fil-21 ta' Awissu 2020 li bih ġiet miċħuda eċċezzjoni preliminari ta' nuqqas ta' ġurisdizzjoni mressqa mill-intimata.

2. Barra l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' ġurisdizzjoni li ġiet miċħuda bid-dikriet tal-21 ta' Awissu 2020, l-intimata ressqet ukoll eċċezzjoni preliminari ta' nuqqas ta' notifika u eċċezzjoni preliminari ta' nullità tar-rikors għall-ħruġ tal-mandat.

3. L-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' notifika hija msejsa fuq żewġ raġunijiet: i. illi għalkemm kopja bl-ingliż tar-rikors kienet notifikata lill-intimata,

ma saritx ukoll notifika ta' kopja bl-ingliż jew bl-ungeriż tad-dikriet tas-27 ta' Lulju 2020 li bih il-qorti appuntat ir-rikors għas-smigħ; u ii. illi notifika ta' mandat ta' inibizzjoni ma tistax issir bil-mezz tal-posta reġistrata iżda biss minn uffiċjal tal-qorti.

4. Huwa minnu illi ma saritx notifika lill-intimata ta' kopja tad-dikriet tas-27 ta' Lulju 2020 b'lingwa aċċettabbli għal notifika fl-Ungerija, kif irid l-art. 4.3 tar- Regolament (KE) Nru 1393/2007 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tat-13 ta' Novembru 2007 dwar in-notifika fl-Istati Membri ta' dokumenti ġudizzjarji u extra-ġudizzjarji fi kwistjonijiet ċivili jew kummerċjali. Madankollu, fiċ-ċirkostanzi l-qorti ma tarax illi dan għandu jwassal għat-tħassir tal-atti. L-intimata ma ġarrbet ebda preġudizzju: wieġbet għar-rikors (li tiegħu nħgatat kopja bl-ingliż) fi żmien utli, kienet rappreżentata meta sar is-smigħ u ressqet b'mod effettiv id-difiża tagħha.

5. It-tieni raġuni hija msejsa fuq l-art. 14 tar-Regolament Nru 1393/2007:

> »Kull Stat Membru għandu jkun ħieles li jwettaq in-notifika tad-dokumenti ġudizzjarji direttament bis-servizzi postali lill-persuni li joqogħdu fi Stat Membru ieħor permezz ta' ittra rreġistrata bl-avviż tal-wasla tal-ittra għand id-destinatarju jew l-ekwivalenti.«

6. In-notifika fil-każ tallum saret b'servizz postali li jħares il-kondizzjonijiet li jrid dan l-artikolu. L-intimata iżda tgħid illi, għalkemm l-istat huwa ħieles li jwettaq in-notifika bis-servizz postali, il-leġislatur malti għażel li din il-forma ta' notifika ma tiswiex għan-notifika ta' mandati, sew kawtelatorji u sew esekutivi. Fil-fatt ir-reg. 2 tar-Regoli dwar in-Notifika ta' Atti Ġudizzjarji bil-Posta ["L.S. 12.12"] igħid illi fost l-atti ġudizzjarji li jistgħu jiġu notifkati bil-posta ma hemmx "il-mandati u l-ordnijiet

imsemmija fit-Titolu VII tat-Tieni Ktieb[1] u fit-Titolu VI tat-Tielet Ktieb[2] tal-Kodiċi [ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili]".

7. Tassew illi mandati ma jistgħux jiġu notifikati bil-posta, iżda dak li bih ġiet notifikata l-intimata ma huwiex mandat iżda biss rikors għall-ħruġ ta' mandat. Il-liġi ma tgħidx illi rikors għall-ħruġ ta' mandat ma jistax jiġi notifikat bil-posta; fil-fatt ir-rikorsi li ma jistgħux jiġu notifikati bil-posta huma elenkati fir-reg. 3(2) tal-L.S. 12.12, u fost dawn ir-rikorsi ma hemm rikorsi għall-ħruġ ta' mandati. Huwa l-mandat innifsu illi, jekk jinħareġ, ma jistax jiġi notifikat bil-posta iżda biss minn uffiċjal tal-qorti.

8. L-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' notifika hija għalhkk miċħuda.

9. L-eċċezzjoni preliminari l-oħra hija ta' nullità tar-rikors għax ma tħarisx dak li jgħid u jrid l-art. 874(2) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

> »(2) Meta mandat jipprojbixxi l-bejgħ, it-trasferiment jew it-tneħħija oħra ta' proprjetà immobbli, ir-rikors għandu jkun fih il-partikolaritajiet kollha li għandhom x'jaqsmu mal-persuna li jinħareġ kontriha u li huma meħtieġa mil-liġi dwar ir-reġistrazzjoni ta' trasferiment ta' proprjetà immobbli minn dik il-persuna fir-Reġistru Pubbliku. Fejn il-mandat jirreferi għall-immobbli speċifiċi, dawn għandhom jiġu deskritti fir-rikors, bil-mod provdut fl-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku, dwar noti tal-iskrizzjoni, jiġifieri li din għandha sseħħ b'referenza għad-*data* ġeografika inkwistjoni. Meta r-rikors jirreferi għal proprjetà immobbli speċifika għandu wkoll ikollu mehmuż miegħu abbozz sħiħ tan-nota ta' iskrizzjoni biex tiġi reġistrata fir-Reġistru Pubbliku «

10. Naturalment, fil-każ tallum dak li jirregola l-partikolaritajiet meħtieġa għar-reġistrazzjoni ma huwiex l-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku iżda l-liġi

---

1 Mandati esekutivi.

2 Mandati kawtelatorji.

li tirregola l-materja fl-Ungerija u ma nġabet ebda prova ta' xi trid il-liġi tal-Ungerija għal dan il-għan. Naturalment, ikun għaqli li, jekk jinħareġ il-mandat, jinkiseb u jingħata dan it-tagħrif sabiex ma jkunx hemm ostakoli għar-reġistrazzjoni fl-Ungerija, iżda f'dan l-istadju ma hijiex indikata s-sanzjoni ta' nullità illi trid l-intimata.

11. L-eċċezzjoni ta' nullità hija għalhekk miċħuda.

12. Ngħaddu issa għall-meritu tat-talba tar-rikorrenti.

13. Effettivament il-preġudizzju għall-jeddijiet tar-rikorrenti jista' jseħħ jekk (i) il-proprjetà tinbigħ bi prezz anqas minn kemm tiswa, u ii. ir-rikavat tal-bejgħ jitqassam lil terzi.

14. Dwar jekk il-proprjetà hijiex sejra tinbigħ (jew inbigħetx diġà, kif tgħid l-intimata) bi prezz baxx, din il-qorti hija tal-fehma illi ma nġibitx xiehda, imqar *prima facie*, li dan huwa l-każ. Bla ma tidħol fil-kwistjoni jekk il-kuntratt esebit mir-rikorrenti huwiex kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà – kif tgħid l-intimata – jew huwiex biss kuntratt preliminari – kif tgħid ir-rikorrenti – il-qorti tosserva illi l-prezz tal-bejgħ huwa ta' sitta u ħamsin miljun u mitt elf euro (€56,100,000), li, kif tixhed stima esebita mill-intimata, kien il-valur fis-suq tal-proprjetà fil-31 ta' Diċembru 2018, ftit anqas minn sentejn ilu. Għalkemm jista' jkun li llum il-proprjetà tiswa aktar, fil-fehma tal-qorti l-awment li jista' jkun hemm fil-prezz ma għandux ikun tali li jwassal għar-rimedju estrem illi jiġi sfrattat il-bejgħ. Il-qorti tapprezza illi negozjati li jwasslu għall-bejgħ ta' proprjetà bħal dik li dwarha qiegħed jintalab il-ħruġ tal-mandat jistgħu jkunu komplikati u jieħdu fit-tul, u li għalhekk l-istima li fuqha

jinnegozjaw il-partijiet mhux bilfors tkun dik tal-waqt tal-bejgħ. Ċerta-ment fil-prezz tal-bejgħ il-qorti ma tarax xiehda ta' *mala fides* li fuqha, fl-aħħar mill-aħħar, issejjes it-talba tagħha r-rikorrenti.

15. Ir-rikorrenti iżda tgħid illi hija ġġarrab preġudizzju meta jitqassam ir-rikavat għax qabilha jitħallsu kredituri li, fil-fehma tagħha, il-kreditu tagħhom ma huwiex ġenwin u ma jifdal xejn, jew ma jifdalx biżżejjed, għaliha.

16. Dan jista' jkun minnu, iżda fil-fehma tal-qorti biex ma jseħħx dan ma huwiex meħtieġ illi jiġi sfrattat il-bejgħ iżda biss illi r-rikavat jiġi sekwestrat f'idejn l-intimata bis-saħħa ta' strument taħt ir-Regolament (UE) Nru 655/2014 tal-Parlament Ewropew u tal-Kunsill tal-15 ta' Mejju 2014 li jistabbixxi proċedura ta' Ordni Ewropea tal-Preserv-azzjoni tal-Kontijiet sabiex jiġi ffaċilitat l-irkupru transkonfinali tad-dejn f'materji ċivili u kummerċjali. Dan mhux biss jegħleb il-problema msemmi mill-intimata fit-tweġiba tagħha li l-mandat ta' inibizzjoni mitlub mir-rikorrenti ma jistax jinħareġ kontrieha għax ma hemm ebda relazzjoni bejnha u r-rikorrenti – l-intimata tkun biss sekwestratarja mhux sekwestrata – iżda jkun rimedju tajjeb ukoll jekk, kif tgħid l-intimata, il-proprjetà ġà nbigħat u ma fadal xejn xi jsir min-naħa tagħha – u għalhekk inutilment tkun inibita – biex iseħħ it-trasferiment tal-proprjetà. Barra minn hekk, jiġi evitat il-preġudizzju illi tista' ġġarrab l-intimata jekk il-bejgħ jiġi sfrattat f'dan l-istadju, u hekk ikun rimedju aktar proporzjonat għax iħares l-interessi taż-żewġ partijiet.

17. Billi għalhekk hija tal-fehma illi ma huwiex meħtieġ illi jinħareġ il-mandat biex il-jeddijiet tar-rikorrenti ma jġarrbux preġudizzju, għax ir-rikorrenti għandha rimedji oħrajn li huma tajba u biżżejjed u ma joħolqux preġudizzju għad-drittijiet tal-intimata, il-qorti tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat.

18. Fiċ-ċirkostanzi, billi, għalkemm it-talba għall-ħruġ tal-mandat ġiet miċħuda, ġew miċħuda wkoll eċċezzjonijiet imressqa mill-intimata, il-qorti tordna illi għalissa, u sakemm ma jkunx hemm deċiżjoni oħra fil-kawża fil-meritu jekk din issir, l-ispejjeż jinqasmu hekk: tliet ishma minn erbgħa (¾) tħallashom ir-rikorrenti u sehem wieħed minn erbgħa (¼) tħallsu l-intimata.

19. Dan id-dikriet ingħata *in camera* llum it-Tlieta 25 ta' Awissu 2020. Għandha minnufih tintbagħat kopja lill-avukati tal-partijiet.

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Deputat Reġistratur