QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF

ONOR. TONI ABELA LL.D.

Illum, il-Ġimgħa 2 ta' Lulju, 2021

Rikors numru 506/21TA

Rikors numru 972/2020

Antoine Portelli et

vs

Graham Testa

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ta' Graham Testa li sar ai termini ta' artikolu 836 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta fit-28 ta' Mejju 2021;

Rat ir-risposta ta' Antoine Portelli u API Contractors tat-23 ta' Ġunju 2021;

Rat l-atti u dokumenti kollha;

Semgħet ix-xhieda tar-rikorrent fit-23 ta' Ġunju 2021;

Semgħet lill-abbli difensuri tal-partijiet jitrattaw ir-rikors;

Rat li r-rikors tħalla għal digriet *in camera.*

Konsiderazzjonijiet

L-intimati ottenew il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premessi li permezz tiegħu r-rikorrent qiegħed ikun miżmum milli jbiegħ jew ineħħi l-penthouse fil-ħames sular (fourth floor) u l-appartament fir-raba' sular (third floor) formanti parti minn blokk bini numru 29, Tomna Lane, San Ġwann. B'dawn il-proċeduri, ir-rikorrent qiegħed jittenta abbażi ta' artikolu 836(1)(ċ) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta l-fond l-appartament fil-ħames sular u minflok lest li joffri bħala garanzija l-ħanut li jinsab 29, Tomna Lane, San Ġwann li skont kif jirrisulta mill-verbal tat-23 ta' Ġunju 2021 ma hu milqut minn ebda ipoteka speċjali. Jiġi ukoll preċiżat li r-rikorrent kien ikkostitwixxa ipoteki speċjali fuq il-fondi li jinsabu miżmuma bil-mandat odjern.

Ir-rikorrent jispjega li fl-14 ta' Settembru 2020 kien diġa' daħal f'konvenju biex ibiegħ l-appartament fir-raba' sular versu l-prezz ta' mija u ħamsa u disgħin elf ewro (€195,000) (ara a' fol 15). Waqt it-trattazzjoni tar-rikors fis-seduta tat-23 ta' Ġunju 2021, din il-Qorti fehmet li €123,000 minnhom ser imorru għand il-Bank u l-bilanċ kienu ser jiġu injettati fin-negozju tar-rikorrent. Il-Qorti eżaminat ukoll id-digriet tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili per Imħallef Robert Mangion tad-9 ta' Marzu 2021 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1687/2020. Minn eżami ta' dan id-digriet jemerġu żewġ fatti li jinċidu fuq il-proċeduri li għandha quddiemha din il-Qorti.

L-ewwel osservazzjoni tirrigwarda l-fatt li f'dawk il-proċeduri, ir-rikorrent, li allura kien intimat, f'ebda ħin ma rrileva li kien fuq konvenju sa fejn jirrigwarda l-appartment fir-raba' sular. Dak il-mandat ġie presentat fit-30 ta' Novembru 2020 meta l-konvenju sar fl-14 ta' Settembru 2020. Dak li qed ikun sollevat illum seta' kien sollevata dak in-nhar. B'dana kollu dan ma sarx.

It-tieni osservazzjoni tirrigwarda li dak inhar li ħareġ il-mandat ta' inibizzjoni, ir-rikorrent kellu appartament ieħor li biegħu għall-ammont ta' mija u tmenin elf euro (€180,000). Iġifieri ma jistax jingħad li r-rikorrent ma kienx fi stat ta' likwidata, kif ser jerġa' jkun meta jbiegħ l-appartament fir-raba' sular.

Il-Qorti ssostni li biex garanzija tkun konformi mal-kwalitajiet rikjesti minn dan l-artikolu, il-kreditur irid ikollu moħħu mistrieħ, li fir-rejalizzazzjoni ta' dik il-garanzija mhux raġjonevolment mistenni, li jiltaqa' ma' xi ostakoli biex jitħallas. Dan ma jfissirx li dawn l-ostakoli jridu jkunu jidhru jew jesistu fil-mument tal-esistenza tal-garanzija, hija biżżejjed il-potenzjalita' jew il-possibilta' li jirrikorru dawn l-ostakoli.

Minn eżami tal-artikolu 2010 tal-Kodiċi Ċivili, jesistu numru ta'privileġġi. Fost dawn l-arkitett, dawk li joħorġu il-flus jew materjal u t-terz pussessur li jkun ġie spussessat. Dan biex ma jissemmux il-garanzija rejali tal-fisku li terġa' u tgħid jiġu qabel kulħadd. Per eżempju fost oħrajn skond l-Artikolu 62 tal-Att dwar it-Taxxa Fuq il-Valur Miżjud:- "*Il-Kummissarju ikollu privilegg specjali fuq l-attiv li jaghmel*

sehem mill-attività ekonomika ta' persuna dwar kull taxxa dovuta minn dik il-persuna taht dan l-Att u t-taxxa msemmija ghandha tithallas, minkejja kull ma jista' jinsab f'xi ligi ohra, bi preferenza fuq dejn li jkollu xi privilegg iehor, hlief dejn li jkollu privilegg generali u dejn imsemmi fl-artikolu 2009(a) jew (b) tal-Kodici Civili".

Il-Qorti qed tagħmel din l-osservazzjoni għaliex ingħad li l-fond ossia ħanut li qed ikun offert bħala garanzija ma hu milqut minn ebda ipoteka. Iżda ma hemm xejn li jeskludi li ma jistax ikun milqut, xi darba jew oħra, minn xi wieħed minn dawn il-privileġġi.

Huwa minnu li l-ħanut inkwistjoni ma hu milqut minn ebda ipoteka speċjali, iżda wieħed ma jridx jinsa l-ipoteka ġenerali mogħtija favur il-banek. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għall-artikolu 2016(1) tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi li "*Il-kreditur ta' dejn suġġett għall-ipoteka ġenerali u lil-jeddijiet tiegħu ma jkunux diġà xort'oħra garantiti b'mod xieraq,ikollu, u jista' jġiegħel li tiġi reġistrata, bħala garanzija iżjed tal-istess kreditu, ipoteka speċjali fuq dawk mill-beni immobbli umobbli tad-debitur li jkunu tax-xorta msemmija fl-artikolu 2012 uli jkunu ta' valur biżżejjed biex il-kreditu jkun garantit kif provdutfl-artikolu 2063*." Dan qiegħed jingħad il-għaliex intqal li l-ħanut ma hux kolpit b'ipoteki, iżda dan ma jfissirx, fid-dawl ta' kif magħmula it-talbiet fir-rikors promotur, li ma jistax ikun hekk milqut bħal per eżempju f'każ ta' self u mhux trasferiment. L-anqas ma jista' jingħad, li jekk dan il-fond jinbiegħ, bil-fors ser iġib il-valur kawtelat, bħal per eżempju, jekk

jinbiegħ bis-subbasta. (ara **Digriet tal-Prim Awla tal-15 ta' Frar 2021 fl-ismijiet Raymond Mifsud -vs- Jesmond Micallef**).

Il-Qorti tqis, li jkun aktar faċli għar-rikorrent li jikseb garanzija bankarja bis-saħħa tal-fond li qed joffri, liema garanzija anke sservi ta' serħan il-moħħ tal-intimat f'każ ta' eżitu favorevoli, fid-dawl tal-kawża li hemm pendenti bejn il-partijiet. Meta l-oġġett li jkun qiegħed ikun offert bħala garanzija ma tkunx waħda likwida fi flus, iżda jkun possibbli li bis-saħħa tal-oġġett li jkun offert tista' raġjonevolment tinġieb oħra fi flus likwidi, bejn iż-żewġ interessi tal-partijiet, il-Qorti tagħżel li tipproteġi lil min ikun talab il-ħruġ tal-mandat.

Ġie kemm-il darba ribadit minn dawn il-Qrati li *"tali garanzija trid tkun waħda soda, ċara u realiżżabbli lill-eżekutant"* (ara **Rikors fl-ismijiet Ranger Company Ltd vs Euro Imports Ltd Ċit Nru 1366/2002 TM deċiż fl-20 ta' Frar 2003**). Ir-rikorrent għalhekk qed jippretendi li bl-offerta li qed jagħmel, dawn it-tlett kwalitajiet ser ikunu sodisfatti.

F'dan ir-rigward issir referenza għall-fatt li fil-jum stess li ħareġ il-mandat tajjeb jew ħażin inkassa €180,000 u issa ser jibqalu somma f'idejh, wara li jbiegħ l-appartment fir-raba' sular ta' circa €60,000. Għalhekk ser ikun f'posizzjoni li joħroġ garanzija fi flus likwidi biżżejjed biex jikkawtela l-pretensjonijiet tal-intimati u dan billi mir-rikavat tal-bejgħ tiġi appartata somma ekwivalenti għall-ammont kawtelat

biex tagħmel tajjeb bħala garanzija. Jekk din tkunx bankarja jew billi tiġi depożitata somma taħt l-Awtorita' tal-Qorti, din hija kwistjoni li r-rikorrent jiddeċidiha.

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qegħdha tiċħad it-talbiet tar-rikorrent kif kontenuti fir-rikors tiegħu tat-28 ta' Frar 2021.

Spejjes ta' dawn il-proċeduri a' karigu tar-rikorrent.

Mogħti kameralment illum 2 ta' Lulju, 2021.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur