

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-3 ta' Lulju, 2003

Rikors Numru. 471/2003

**Brian Bugeja, Raymond Mallia
u Pauline Cilia**

VS

Visa Investments Limited

Il-Qorti;

Rat ir-Rikors prezentat mis-socjeta' Visa Investments Limited fis-16 ta' Mejju, 2003, li in forza tieghu, wara li ecceppiet:

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi r-rikorrenti Brian Bugeja, Raymond Mallia u Pauline Cilia talbu u ottjenew l-ispedizzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premissi, kopja ta' liema mandat ta' inibizzjoni tinsab hawn annessa u mmarkata Dokument "VIL 1";
2. Illi l-mandat qiegħed ikopri proprjetajiet li bhala valur jeccedu bil-bosta l-valur tal-pretensjoni attrici cioe' mitt elf lira Maltin (Lm100,000);
3. Illi infatti l-parti kummercjali tal-blokk ta' bini fuq tlett sulari bla numru u bl-isem "de Tigne" indikata f'paragrafu A tar-rikors għall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni wahidha għandha valur li joqrob il-miljun lira Maltin (Lm1,000,000);
4. Illi barra minn hekk is-socjeta' esponenti tinsab fuq zewg konvenji għall-bejgh taz-zewg *penthouses* internament immarkati bin-numri (15) u sittax (16) formanti parti minn blokk ta' appartamenti bin-numru wiehed u ghoxrin (21) Tigne' Seafront, Sliema, liema *penthouses* gew ukoll koperti bl-imsemmi Mandat ta' Inibizzjoni;
5. Illi l-mandat ta' inibizzjoni fuq riferit qiegħed jipperikola l-bejgh tal-imsemmija *penthouses* f'mument meta l-proprjeta' l-oħra koperta bl-istess mandat ta' inibizzjoni toffri garanzija sufficjenti sabiex tikkawtela l-pretensjoni tar-rikorrenti u dan b'dannu irrimedjabbli għas-socjeta' esponenti;
6. Għaldaqstant is-socjeta' esponenti Visa Investments Limited titlob lil dina l-Onorabbli Qorti għar-ragunijiet premissi joghghobha tvarja l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni numru: 2379/02 fl-ismijiet: Brian Bugeja, Raymond Mallia u Pauline Cilia *versus* Visa Investments Limited pprezentat u mahrug fis-27 ta' Novembru, 2002 billi tirrevoka l-effetti tal-istess Mandat ta' Inibizzjoni kwantu għaz-zewg *penthouses* internament immarkati bin-numri hmistax (15) u sittax (16) formanti parti mill-blokk ta' appartamenti mmarkat bin-numru wiehed u ghoxrin (21), Tigne' Seafront, Sliema u indikati f'paragrafu C tar-rikors għall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni fuq

Kopja Informali ta' Sentenza

imsemmi u dan taht il-kundizzjonijiet li l-istess Onorabli Qorti tqis xierqa.

7. Bl-ispejjez.

Rat l-opposizzjoni registrata mill-intimati;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi, jirrizulta mill-provi, li l-intimati ghandhom pretensjoni kontra s-socjeta' konvenuta li kkwantifikaw fis-somma ta' Lm100,000. In kawtela ta' din il-pretensjoni talbu u ottjenew il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 2379/02 li gie milquh minn din il-Qorti fis-27 ta' Novembru, 2002. Bis-sahha ta' dan il-Mandat, is-socjeta' rikorrenti giet inibita milli tbiegh u/jew titrasferixxi s-segwenti proprjeta':

1. Il-parti kummercjali tal-blokk ta' bini bla numru u bl-isem `De Tigne`, mibni minflok iz-zewg fondi bin-numru wiehed u ghoxrin u tnejn u ghoxrin (21 u 22), u tlieta u ghoxrin u erbgha u ghoxrin (23 u 24), Tigne' Seafront, Sliema, u cioe' l-ewwel tliet sulari mil-livell tat-triq ta' l-imsemmi blokk;

2. Il-blokk ta' ufficini mibni minnflok it-tliet idjar bin-numri sebgha u sebghin (77), tmienja u sebghin (78) u disgha u sebghin (79), Fawwara Lane, Sliema, liema blokk jikkonsisti f'erba' sulari, ta' ufficini li ghandhom l-entrata principali minn Fawwara Lane, inkluza l-arja sovvrastanti, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu;

3. Iz-zewg *penthouses* internament markati bin-numru hmistax (15) u sittax (16) formanti parti minn blokk ta' bini markat bin-numru wiehed u ghoxrin (21), Tigne' Sea Front, Sliema, liberi u franki, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom;

Din il-proprieta' inzerat li hi kollha ipotekata favur I-HSBC Bank Malta plc bhala garanzija tad-dejn li s-socjeta' rikorrenti ghandha ma' l-istess Bank. Is-somma dovuta lill-Bank telghet ghal Lm850,000 u l-Bank talab li din l-istess proprieta' tinbiegh bis-subbasta sabiex mir-rikavat ikun jista' jithallas tal-kreditu tieghu. Din il-Qorti, b'digriet tal-11 ta' Ottubru, 2002, kienet, fil-fatt, ordnat il-bejgh bis-subbasta tal-proprieta' indikata (subbasta numru 197/02). Il-proceduri tas-subbast gew sospizi wara li s-socjeta' rikorrenti dahlet f'konvenju ghall-bejgh taz-zewg *penthouses* bil-prezz, flimkien, ta' madwar Lm240,000. Is-socjeta' rikorrenti tinsab fi trattattivi mal-Lombard Bank plc sabiex din tiffinanzjalha d-dejn li jibqaghlha mal-HSBC Bank, u dan billi tforni lis-socjeta' rikorrenti b'self ta' Lm650,000. Il-hsieb hu li d-dejn li s-socjeta' rikorrenti ghandha mal-HSBC Bank jinqata' ghal kollox mir-rikavat tal-bejgh taz-zewg *penthouses* u mis-self li tieghu minghand il-Lombard Bank. Id-dejn favur il-Lombard Bank jigi, imbaghad, garantit b'ipoteka li hi tirregistra fuq il-parti kummercjali u fuq l-ufficini tal-blokk, kif deskritti fil-paragrafi 1 u 2 aktar qabel. Dan l-arrangament gie kollu konkruz, u l-Lombard Bank anke harget *sanction letter* biex tapprova s-self, izda kollox gie imqieghed *on hold* minhabba l-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni in kwistjoni da parti tal-intimati.

Is-socjeta' rikorrenti trid tillibera z-zewg *penthouses* mill-effetti tal-mandat u dan ghax qed tqies li l-proprieta' rimanenti hija bizzejjed biex tikkawtela d-dejn li se jkollha mal-Lombard Bank u l-pretensjoni tal-intimati.

Biex tipprova din l-allegazzjoni, is-socjeta' rikorrenti resqet bhala xhud lill perit Ray Vassallo, li kien inkarigat mill-bini ta' dan il-blokk, u li vvaluta l-parti kummercjali (*retail shops* u *uffici*) tal-blokk. Il-Perit Vassallo kien, fil-fatt, hareg stima ta' Lm1,600,000 ta' din il-parti kummercjali, u dan fuq dokument li ggib id-data tat-18 ta' Marzu, 2003. Din l-istima hija tal-*fair market value* tal-propjeta', izda kif spjega r-rappresentant tas-socjeta' rikorrenti, il-banek generalment jibbazzaw il-kalkoli taghhom fuq il-*forced sale value* tal-propjeta', li tkun kkalkulata a bazi ta' 60% tal-*fair market value* tal-istess propjeta'. A bazi ta' dan il-kalkolu, il-propjeta' in kwistjoni jkollha valur ta' Lm960,000. Din is-somma hija oltre milli bizzejjed biex tikkawtela d-dejn ta' Lm650,000 li se jkun registrat mill-Lombard Bank, u Lm100,000 pretisa mill-intimati.

L-intimati jikkumentaw li ma jistax jigi eskluż li s-socjeta' rikorrenti, fil-futur, tghabbi dik il-propjeta' b'aktar dejn. Fil-waqt li dan hu minnu, anke kif inhi s-sitwazzjoni issa dan jista' jsir, u s-socjeta' rikorrenti tista' dejjem tinewtralizzza l-kawtela li ghandhom l-intimati b'registrazzjoni ta' ipoteki godda fuq il-propjeta'. Din il-Qorti, pero', ma tistax toqghod tikkontempla fuq dak li jista' jigri fil-futur, izda trid tara x'inhom l-posizzjoni llum u tirregola l-kaz skond l-esigenzi attwali.

L-intimati jargumentaw ukoll li m'ghandhomx kontroll fuq jekk is-socjeta' rikorrenti twettaqx jew le l-arrangamenti li qalet li ghandha mal-Lombard Bank. Anke jekk, pero', dan l-arrangament ma jsehhe, wara l-bejgh tal-*penthouses* u l-hlas tar-rikavat lil HSBC Bank, il-valur tal-propjeta' li tibqa' tkun xorta wahda altur milli bizzejjed biex tikkawtela d-dejn bilancjali li s-socjeta' rikorrenti jkun jibqala' mal-HSBC u l-pretensjoni tar-rikorrenti.

Din il-Qorti, kif presjeduta, kellha diversi okkazzjonijiet ohra fejn irrimarkat li, fil-waqt li l-mandati ghandhom jintuzaw biex jikawtela pretensjoni tal-kreditur, m'ghandhomx jintuzaw la bhala magna ta' estorsjoni

Kopja Informali ta' Sentenza

kontra d-debitur, u lanqas biex l-assi tad-debitur jigu mizmuma jew ikkontrollati ghal aktar milli hu mehtieg. F'dan il-kaz, ghandna proprjeta' li tiswa' Lm960,000, biex taghmel tajjeb ghal pretensjoni ta' Lm100,000, meta jirrizulta li dik l-istess proprjeta' se tkopri biss dejn ulterjuri ta' Lm650,000. Kwindi, jidher car li l-kopertura attwali hija eccessiva, u m'hemmx bzonn li z-zewg penthouses jibqghu wkoll milquta bl-effetti tal-mandat in kwistjoni.

Ghalhekk, ai termini tal-artikolu 836 (1) (f) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, din il-Qorti se tvarja l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni, peress illi, fil-fehma taghha, fic-cirkostanzi, mhux ragonevoli li l-att kawtelatorju jinzamm kollu fis-sehh.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza, billi tilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti, tvarja l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 2379/02 mahrug minn din il-Qorti fis-27 ta' Novembru, 2002, billi tirrevoka l-effetti tal-istess mandat ta' inibizzjoni in kwantu jolqot is-segwenti proprjeta', u cioe':

Iz-zewg *penthouses* internament markati bin-numru hmistax (15) u sittax (16) formanti parti minn blokk ta' bini markat bin-numru wiehed u ghoxrin (21), Tigne' Sea Front, Sliema, liberi u franki, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom,

indikati f'paragrafu (c) tar-rikors ghall-hug tal-mandat ta' inibizzjoni fuq indikat, u tikkonferma l-effetti ta' l-istess mandat in kwantu jolqtu l-proprjeta' l-ohra msemmija fl-istess rikors.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri jibqghu bla taxxa bejn l-istess partijiet.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----