MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-13 ta' Frar, 2014

Mandat Numru. 1910/2013/1

Mar-Pierre Estates Limited (C16561)

vs

Darren Decelis

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ipprezentat fit-18 ta' Dicembru 2013.

Rat id-digriet tat-18 ta' Dicembru 2013, fejn il-Qorti laqghet it-talba provvizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghall-14 ta' Jannar 2014 u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat (4) ijiem zmien ghar-risposta.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Jannar 2014 fejn irrizulta li kien ghad jonqos in-notifika tal-intimat u r-rikors gie differit ghas-6 ta’ Frar 2014.

Rat ir-rikors tal-Avukat Dottor Robert Tufigno ghas-socjeta` rikorrentiipprezentat fit-3 ta’ Frar 2014 fejn talab differiment minhabba impenji ugrenti tax-xoghol.

Rat id-Digriet taghha tas-6 ta’ Frar 2014 ivverbalizzat *seduta stante,* fejn laqghet it-talba u ddifferiet ir-rikors ghat-13 ta’ Frar 2014.

Rat il-verbal tat-13 ta’ Frar 2014 fejn, meta ssejjah ir-rikors, dehru Pauline Debono in rapprezentanza tas-socjeta` rikorrenti assistita minn Dr. Robert Tufigno u l-intimat assistit minn Dr.Charmaine Cherrett.

Rat li d-difensuri tal-partijiet qablu li l-Ipoteka li ghaliha tirreferi r-risposta tal-intimat tikkawtela kreditu ta’ Pauline Debono fil-kwalita’ personali taghha u mhux lis-socjeta` rikorrenti.

Rat il-prospett esebit mill-Avukat Dottor Robert Tufigno.

Rat ir-risposta tal-intimat ipprezentata fit-22 ta' Jannar 2014.

Id-difensuri tal-partijiet ittrattaw ir-rikors.

Ir-rikors gie differit ghall-digriet kamerali.

Ikkunsidrat

Permezz tar-rikors odjern, is-socjeta` attrici qed titlob li l-intimat Darren Decelis, jigi inibit milli jbiegh, jnehhi, jittrasferixxi jew b’kwalsiasi mod jiddisponi *nter vivos* sew b’titolu oneruz jew gratuwitu mill-proprjeta’ ossia appartament internament enumerat numru tmienja (8) formanti parti minn korp ta’ appartamenti minghajr numru ufficjali maghruf bhala “*Flamingo Court”* fi Triq Zarenu Dalli, Birzebbugia kif ahjar deskritt fir-rikors premess.

Is-socjeta` rikorrenti qed titlob il-hrug ta' dan il-mandat in kawtela ta' kreditu pretiz ta' €12,110.62 li, kif jirrizulta minn prospett esebit minnha jeggraga ammont ta' *sorte,* imghax u spejjez gudizzjarji pretizi skont ftehim ta' kirja bejn il-kontendenti, kif ukoll spejjez gudizzjarji pretizi naxxenti minn proceduri gudizzjarji li gew istitwiti mill-intimat kontra s-socjeta` rikorrenti.

L-intimat jopponi ghal din it-talba. Isostni li l-jedd pretiz hu gja kkawtelat b'ipoteka fuq proprjeta li qed tinbiegh in subbasta, u, inoltre, li l-hrug tal-mandat mhuwiex necessarji biex jigu kawtelati il-jeddijiet tar-rikorrenti.

Jirrizulta mit-trattazzjoni li hemm diversi kontestazzjonijiet bejn il-partijiet kif ukoll bejn Pauline Debono personalment u Darren Debono. Pauline Debono ghandha kreditu personali kontra Darren Debono u dan il-kreditu hu kkawtelat b'ipoteka. In segwitu ghall-kreditu taghha, inoltre, hadet procedura ghall-bejgh in subbasta tal-appartament in kwistjoni. Dawn il-proceduri tas-subbasta qed jigu kkontestati minn Darren Debono f'kawza pendenti quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta li giet istitwita ukoll kontra Mar-Pierre Estates Limited.

Il-vertenza li hija mertu ta' dan ir-rikors, izda, hija wahda distinta mill-proceduri imsemmija in kwantu li hija naxxenti minn kirja li s-socjeta` rikorrenti kkoncediet lill-intimat. Din hija l-mertu ta' procedura pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) f'sede civili.

Is-socjeta` rikorrenti qed tikkawtela ammonti pretizi li tghid li huma dovuti lilha b'konsegwenza ta' din il-kirja, kif ukoll spejjez gudizzjarji ntaxxati *come ceduta* kemm tal-proceduri quddiem il-Qorti tal-Magistrati, kif ukoll quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Dawn l-ammonti ma gewx ikkontestati f'dan l-istadju mill-intimat.

Ikkonsidrat li hu pacifiku li l-ezami tal-Qorti f'dan l-istadju hekk preliminari tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet m'ghandhiex tkun wahda approfondita imma limitata ghall-apprezzament, fuq bazi *prima facie,* dwar il-konformita` tar-rikors maz-zewg kriterji stabbiliti mil-legislatur, cioe`: -

L-ewwel kriterju li jrid jissodisfa hu li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent tant li bin-nuqqas ta' hrug tieghu r-rikorrent ser isofri pregudizzju.

It-tieni kriterju hu li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie* dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg kriterji huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug tal-mandat. **(Artikolu 873 (2) tal-Kap. 12 – "Mary Borg vs Il-Kummissarju tal-Artijiet" –** P.A. (JRM) – 15 ta' Dicembru 2008; **"The Golden Shephard Group Limited vs Enemalta Corporation"** (P.A. (RCP) – 17 ta' Marzu 2009).

Premess ukoll li din hija mizura ta' natura eccezzjonali (**"Grech proprio et nomine vs Manfre"** – A.C. – 14 ta' Lulju 1988 – Vol. LXXII.ii.290), b'dan li jkun hemm il-biza' li jekk ma jinharigx tali mandat id-dritt tar-rikorrent jintilef ghal dejjem. (**"40, Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita' tal-Ippjanar"** (P.A. (RCP) - 2 ta' Novembru 2010).

Inoltre l-kriterji stabbiliti huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju jsir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

Tajjeb li jkun riaffermat li l-procedura odjerna hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Il-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug tal-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta` din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet taghhom fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

Applikati dawn il-principji il-Qorti tqis li s-socjeta` rikorrenti irnexxielha tipprova jedd *prima facie* biex titlob il-hrug tal-mandat odjern in kawtela ta' kreditu pretiz.

Inoltre r-rikors jirnexxi anke mill-aspett tan-necessita. Is-socjeta` rikorrenti mhix kreditrici ezekutanti fil-proceduri in subbasta u lanqas ikkawtelata bl-ipoteka specjali imsemmija fir-risposta. Dawn il-proceduri huma estranei ghaliha u, kif issottometta d-difensur tar-rikorrenti, l-intimat jista' jinheles mill-obbligi tieghu bhala debitur f'dawk il-proceduri billi jeddepozita s-somma li prettament il-mertu taghhom. F'tali kaz, peress li dan l-appartament huwa l-uniku proprjeta' tieghu, hemm riskju car u prevedibbli li s-socjeta` rikorrenti ma tkunx tista' tissoddisfa l-pretensjonijiet taghha jekk talvolta dawn jigu kanonizzati b'sentenza tal-Qorti.

L-intimat, tramite d-difensur tieghu, issottometta li l-kreditu hawn pretiz u l-istess bhal dak li wassal ghall-proceduri in subbasta. Dan hu argument li jincidi fuq il-mertu tal-kaz. Fuq mistoqsija tal-Qorti, inoltre, irrizulta li eccezzjoni f'dan is-sens ma gietx issollevata fil-proceduri pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati. F'kwalunkwe kaz, jekk hemm identita' jew *overlap* bejn iz-zewg krediti, dan ghandu jigi investigat mill-Qorti fi proceduri kontenzjuzi appoziti u mhux minn din il-Qorti f'dawn il-proceduri preliminari.

Il-Qorti hi ghalhekk tal-fehma li s-socjeta` rikorrenti ppruvat il-jedd taghha *prima facie* biex titlob il-hrug tal-Mandat odjern u li l-hrug ta' tali Mandat hu necessarju skont il-Ligi.

Decide

Ghaldaqstant, il-Qorti wara li rat l-atti kollha relattivi jirrizultalha li gie ppruvat *prima facie* d-dritt vantat mis-socjeta` rikorrenti u li wkoll jezistu l-elementi necessarji ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni, u ghalhekk **tilqa' t-talba kif dedotta** ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni.

L-ispejjez tal-Mandat jithallsu mill-intimat.

Degretat.

< Sentenza Finali >

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