MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2014

Mandat Numru. 1396/2014/1

Consiglio Busuttil I.D.623658M).

vs

Raymond Axiaq ghan-nom ta' Pronto Developers Limited C 30482.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikorsipprezentat fil-11 ta' Settembru 2014.

Rat id-digriet tal-istess data fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghat-23 ta' Settembru 2014 u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-Rikors tad-Difensur tar-rikorrent ipprezentat fit-12 ta' Settembru 2014 fejn talbet differiment tas-smigh tal-Mandat stante li kienet ser tkun imsiefra u d-digriet ta' din il-Qorti tal-15 ta' Settembru 2014 fejn laqghet it-talba u ddifferiet ir-rikors ghat-30 ta' Settembru 2014 filwaqt li ordnat in-notifika tad-digriet lill-kontroparti.

Rat ir-risposta tas-socjeta' konvenuta pprezentata fid-19 ta' Settembru 2014.

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta' Settembru 2014 fejn, meta ssejjah ir-rikors, deher ir-rikorrent assistit minn Dr Caroline Farrugia u Raymond Axiaq ghas-socjeta` konvenuta assistit minn Dr. Louise-Ann Pulis.

Rat id-dokumenti esebiti.

Id-difensuri tal-partijiet ittrattaw ir-rikors estensivament u r-rikors gie differit ghal-Digriet kamerali.

Ikkunsidrat

Permezz ta' din it-talba, ir-rikorrent qed jitlob sabiex is-socjeta' intimata tigi inibita milli tbiegh, tnehhi, tittrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos,* sew b'titolu oneruz jew gratuwitu mill-proprjeta` immobbli deskritta fil-mandat cioe`, il-blokk bini fi Triq San Clement, mibni fuq sit qabel okkupat mill-fond bin-numru ufficjali hmistax (15) u l-*garage* bin-numru ufficjali sbatax (17) u l-kerrejja bin-numru tnejn u tletin (32) fi Sqaq San Bastjan, fiz-Zejtun. Eskluz mit-talba odjerna huma s-segwenti: il-garaxxijiet

internament immarkati bin-numri erbgha u ghoxrin (24), tlieta u ghoxrin (23), disgha (9) sittax (16) tlettax (13) ghaxra (10), sbatax (17), hdax (11), hmistax (15), wiehed (1) u tnejn (2), tal-*maisonettes* internament immarkati bin-numri mija u wiehed (101), mitejn u wiehed (201) u mija u tnejn (102) u l-appartament internament immarkat bin-numru tliet mija u wiehed (301). Ir-rikorrent jghid li dawn il-fondi msemmija jifformaw parti mill-binja imsemmija izda gew trasferiti lill-terzi.

Il-hrug ta' dan il-mandat qed jintalab biex ir-rikorrent jikkawtela kreditu ta' mitejn u tmenin elf ewro (€280,000) *oltre* imghaxijiet, import ta' kambjala datata l-20 ta' Ottubru 2012 , liema kambjala hija l-mertu ta' proceduri kontenzjusi pendenti quddiem din il-Qorti Numru 20/13 fl-ismijiet "*Consiglio Busuttil vs Raymond Axiaq noe."* u li jinsabu differiti ghat-28 ta' Ottubru 2014.

Is-socjeta' intimata opponiet ghat-talba odjerna peress li l-pretensjonijiet tar-rikorrent huma gja ampjament ikkawtelati b'iskrizzjoni ta' privilegg specjali fuq proprjeta` ohra appartenenti lill-intimata f'Birzebbuga. Ghalhekk dan il-mandat hu frivolu u vessatorju.

Inoltre gjaladarba il-privilegg jirrizulta iskritt favur ir-rikorrent flimkien ma' martu kellhom jkunu il-konjugi flimkien li jintavolaw dan il-mandat u mhux ir-rikorrent wahdu.

<u>Trattazzjoni</u>

Illi jirrizulta mit-trattazzjoni li r-rikorrent u martu, Anna Busuttil, kienu iskrivew privilegg specjali kontra s-socjeta' intimata biex jikkawtelaw il-kreditu taghhom kemm fuq il-blokk bini iz-Zejtun, mertu tar-rikors odjern, kif ukoll fuq fond mibni fuq *plots* fi Triq FM Ferranti Birzebbuga. B'skrittura tas-17 ta' Lulju 2013, il-krendituri konjugi Busuttil irriducew id-drittijiet ipotekarji legali taghhom iskritti bin-numri 17, 181/2011

limitatament ghall-blokk bini fiz-Zejtun, fi Triq San Clement, fuq sit gja okkupat mill-fond bin-numri 15 u 17.[1]

Illi l-partijiet jaqblu li l-privilegg specjali tar-rikorrent baqa ferm fuq il-proprjeta' f'Birzebbuga. Hemm qbil bejn il-partijiet li r-rikorrent thallas akkont ta' circa sebghin elf ewro (€70,000) mal-bejgh ta' diversi fondi formanti parti mill-bini taz-Zejtun u ghalhekk il-kreditu attwalment pretiz tieghu jammonta ghal mitejn u ghaxart elef ewro (€210,000).

Ikkonsidrat li r-rikorrent jiggustifika t-talba tieghu odjerna sabiex l-intimat jigi inibit milli jbiegh l-immobbli formanti parti mill-bini z-Zejtun, billi jsostni li l-kreditu tieghu mhux ikkawtelat adegwatament bil-proprjeta` sitwata f'Birzebbuga. Ghalkemm huwa minnu li rriduca d-drittijiet ipotekarji tieghu, il-kreditu tieghu jista' jigi eluz jekk it-talba tieghu ghall-hrug ta' dan il-mandat tigi michuda.

Ikkonsidrat li l-intimat ammetta li l-beni tieghu f'Birzebbuga jinsabu ipotekati favur il-Bank li huwa kreditur tieghu fl-ammont ta' circa seba' mitt elf ewro (€700,000.)

Konsiderazzjoni ta' Dritt.

Premess li l-ghan ta’ talba ghall-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista’ tkun ta’ hsara jew pregudizzju lill-parti li titlob il-hrug tal-mandat. (**Art. 873 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta)**.

[1] Kopja esebita a fol. 8 tal -process.

Billi l-ligi jehtieg li r-rikorrenti jissodisfa zewg kriterji biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta’ mandat ta' Inibizzjoni:-

(i) 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, (Ara f'dan is-sens *“**Grech proprio et nomine vs Manfre**”* – A.C. – Dec.14 ta’ Lulju 1988 – Vol. LXXII.ii.290; u “***40, Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita` tal-Ippjanar”*** (P.A. (RCP) - Dec. 2 ta’ Novembru 2010).

(ii) It-tieni kriterju hu li r-rikorrent ikun jidher li ghandu '*prima facie'* dawk il-jeddijiet. Hu assodat fil-gurisprudenza taghna li l-unika ezami li trid taghmel il-Qorti huwa dak biss ta' *'prima facie'*, u dan ghaliex il-mertu kollu jigi nvestigat fil-kawza propja bejn il-partijiet, u ghalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-ezami li trid taghmel il-Qorti f'dan l-istadju, u dan tenut kont li hawn *si tratta* dejjem ta' procedura preliminari, li ghad qed tistenna l-ezitu finali tal-kawza proprja. (**Ara f'dan is-sens "*Emmanuel Sammut -v- Josephine Sammut*** " P.A.(TM)-dec.5.06.2003)

Illi inoltre huwa evidenti mill-impostazzjoni tat-talba illi r-rikorrenti qed titlob il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni abbazi tal-**Art 874(1) tal-Kap 12** li jaqra hekk –

"*Mandat ta’ inibizzjoni jista’ jintalab ukoll minn kreditur biex jizgura dejn, jew kull pretensjoni ohra li tkun tammonta ghal mhux inqas minn hdax-il elf sitt mija u sitta u erbghin euro u sitta u tmenin centezmu (€11,646.86). L-iskop ta’ dan il-mandat hu biex izomm lid-debitur milli jbigh, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos mill-proprjeta` li tigi indikata fir-rikors b’titolu oneruz jew gratuwitu jew b’xi mod johloq piz jew drittijiet reali u, jew personali; izda dak il-mandat ma jghoddx ghall-kostituzzjoni ta’ xi dritt fuq, jew trasferiment ta’, proprjeta li jsir skont*

ordni tal-qorti, jew fuq garanziji bankarji u ittri ta' kreditu. "

Ma hemmx dubbju li r-rikorrent irnexxielu juri li ghandu dritt *prima facie´* ghall-kreditu pretiz, liema pretensjoni hija l-mertu ta' proceduri kontenzjusi pendenti quddiem din l-istess Qorti. Huwa minnu li l-proprjeta' in mertu kienet gja milquta minn drittijiet ipotekarji legali li tnehhew mill-istess rikorrent. Izda b'dan ir-rikorrent ma rrinunzjax definittivament ghall-jedd tieghu li jiehu dawk il-mizuri kollha li ttih il-Ligi biex jissalvagwarda l-kreditu tieghu .

Riferibbilment ghall-kriterju ta' htiega ghall-kawtela mitluba, skont l-artikolu 874 tal- Kap. 12, il-kriterju tal-pregudizzju rreparabbli (it-tieni element rikjest *ai termini* tal-artikolu 873 tal-Kap.12) mhuwiex rekwizit ghall-hrug tal-mandat . Aparti din il-konsiderazzjoni, din il-Qorti hija soddisfatta li anke fil-kaz odjern, minhabba l-jeddijiet ipotekarji li l-intimat *ex admissis* stqarr li jgawdi l-Bank kreditur tieghu fuq is-sit f'Birzebbuga, d-drittijiet tar-rikorrent jistghu jigu eluzi jekk il-mandat ma jinharigx fuq dawn il-beni sitwati iz-Zejtun.

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 ippruvat. 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, f'dawn il-proceduri ghall-hrug ta' mandat kawtelatorju, 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.

Illi *inoltre*, ghalkemm jirrizulta li l-privilegg specjali kien originarjament iskritt favur il-konjugi Busuttil flimkien, l-intimat mhux qed jikkontendi li

r-rikorrent mhuwiex il-kreditur fuq il-kambjala msemmija fir-rikors li jaghti lok ghall-pretensjoni tal-istess rikorrent. Ghalhekk ma hemm xejn irritwali fit-talba odjerna.

Decide

Ghaldaqstant, il-Qorti wara li rat l-atti kollha relattivi jirrizultalha li gie ppruvat *prima facie* d-dritt vantat mir-rikorrent 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 .

Ghall-fini tal-Art 874(3) tal-Kap 12, tahtar lin-Nutar Pubbliku Dottor Rachel Busuttil sabiex, ghas-spejjez tar-rikorrenti, tinnotifika dan il-Mandat ta' Inibizzjoni, fi zmien erbgha u ghoxrin (24) siegha lid-Direttur tar-Registru Pubbliku u lir-Registratur ta' l-Artijiet li ghandhom minnufih jiktbuh f'registru li jzommu ghaldaqshekk.

L-ispejjez tal-Mandat jithallsu mill-intimat.

Degretat

Onor. Mhallef Lorraine Schembri Orland

LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

7 ta' Ottubru 2014.

Josette Demicoli

Deputat Registratur

7 ta' Ottubru 2014

< Sentenza Finali >

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