MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-2 ta' Dicembru, 2014

Mandat Numru. 1651/2014/1

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1651/2014/LSO fl-ismijiet:-

Adrian Zammit, fil-kummerc,

iben Michael u Paula nee` Schembri, imwieled San Giljan fil-11 ta' Frar 1972 u residenti San Giljan, numru tal-karta ta' Identita` 125572M

vs

Darren Casha, fil-kummerc, iben Joseph Casha u Josephine sive Joyce nee` Vella, imwieled Pieta` fit-22 ta' Gunju 1982 u residenti tas-Sliema, numru tal-karta ta' identita` 0341982M

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' Adrian Zammit ipprezentat fil-21 ta' Ottubru 2014 fejn qed jigi kkonfermat bil-gurament : -

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela kreditur pretiz ta' zewg miljuni, mitejn u wiehed u hamsin elf, sitt mija u tlieta u sittin ewro (€2,251,663.00) rapprezentanti import ta' diversi kambjali talab l-hrug ta' mandat ta' inbizzjoni kontra l-intimat sabiex jinzamm milli jbiegh, inehhi, jitrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* sew b' titolu oneruz jew gratuwitu jipoteka jew b' kwalunke mod iehor jaggrava l-proprjeta` segwenti u cioe`:

(1) Il-fond kummercjali bin-numru ufficjali tieta u tmenin (83) u maghruf bl-isem "Newman's Place" li jinsab Sliema Seafront, Sliema liema titolu

huwa derivanti minn zewg atti pubblici fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler datati sitta (6) ta' Marzu 2013 kif jirrizulta min-noti insinwati fir-Registru Pubbliku hawn annessi.

(2) *Semi Detached Villa* minghajr isem u numru ufficjali li tinsab gewwa l-Madliena, limiti tas-Swieqi, inkluz garaxx konness u gnien anness, liema propjeta` nbniet fuq porzjoni diviza ta' art li b'mod mhux ufficjali hija indikata bhata Plot numru tnax (12) ittra B (12 B), konfinanti mix-Xlokk ma' Madliena Hill u rjieh ohra ma' proprjeta` ta' Madliena Ridge Limited jew successuri taghha, liema proprjeta` kienet giet akkwistata mill-intimat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia tat-18 Ottubru 2013 kif jirrizurta min-nota insinwata fir-Registru Pubbliku hawn annessa.

Rat id-digriet taghha tal-21 ta' Ottubru 2014 fejn laqghet it-talba provizorjament u ordnat in-notifika lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta; irriservat li tipprovdi definittivament fi stadju ulterjuri, u appuntat il-Mandat ta' Inibizzjoni ghas-smigh ghas-6 ta' Novembru 2014 fis-1:10p.m.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-6 ta' Novembru 2014 fejn, meta ssejjah ir-rikors, deher Dr. Louis Cassar Pullicino ghar-rikorrent prezenti u Dr. James D'Agostino ghall-intimat prezenti li, *stante* li n-notifika kienet saret fl-ufficcju tal-*accountant* tieghu, ghadda ruhu b'notifikat *seduta stante* u t-terninu ghar-risposta kellu jibda jghodd millum. Il-kawza giet differita ghall-25 ta' Novembru 2014.

Rat ir-risposta tal-intimat ipprezentat fil-11 ta' Novembru 2014 fejn ikkontesta t-talbiet tar-rikorrent;

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Novembru 2014 fejn meta ssejjah ir-rikors dehru l-partijiet assistiti mid-difensuri taghhom.

Id-difensuri tal-partijiet ittrattaw ir-rikors li gie differit ghall-digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

II. IKKUNSIDRAT

Illi r-rikorrent odjern qed jagixxi biex jikkawtela kreditu pretiz kontra l-intimat fl-ammont imsemmi fil-mandat ta' zewg miljuni, mitejn u wiehed u hamsin elf, sitt mija u tlieta u sittin ewro (€2,251,663.00) rapprezentanti import ta' diversi kambjali. Dan l-ammont hu spjegat f'prospett anness bhala **DOK A,** filwaqt li hemm esebiti wkoll kopji tal-hdax-il kambjala in mertu (**Dokti. B-L).**

L-intimat oppona ghat-talba ghas-segwenti ragunijiet:-

i. L-intempestivita' tal-azzjoni *stante* intiza bejn il-partijiet li jahdmu flimkien biex iwaqqfu l-More Supermarkets fuq saqajhom;

ii. li jonqos l-element ta' dritt *prima facie* fir-rigward tal-kambjala esebita bhala **DOK D** fl-import ta' €150,000;

iii. Li gew intavolati mandat ta' sekwestru u mandat ta' qbid rispettivament mill-istess rikorrent u s-somom depozitati in segwitu ghall-Mandat ta' Sekwestru ghandhom jitnaqqsu mis-somma kawtelata bir-rikors odjern u l-istess ghall-valur tal-ishma maqbuda f'ben hdax-il kumpanija;

iv. Jonqos l-element ta' pregiudizzju irrimedjabbli in kwantu dan il-mandat jilledi l-ftehim fuq imsemmi fejn l-istess intimat qed jonora l-ftehim u ghamel progress fil-gestjoni tal-*More Supermarkets.* Inoltre ghalkemm sar hlas tardivament tal-kambjali jirrizulta ammess li l-intimat hallas gja ben nofs miljun ewro li jindika l-potenzjal li jithallas ir-rikorrent odjern.

L-intimat jghid ukoll li l-hrug ta' dan il-mandat ser iwassal ghall-kawzi f'danni billi ma jkunx jista' jikkonkludi kuntratti fuq il-proprjeta' immobbiljari imsemmija fir-rikors.

<u>Kambjali</u>

Ir-rikorrent esebixxa prospett u kopja tal-kambjali *de quo* u cioe`:-

i. Mitejn u erbgha u hamsin elf tmien mija u tmienja u tletin ewro (€254,838.00) rapprezentanti bilanc minn somma akbar import ta' kambjali datata 18 ta' Jannar 2013 u li mmaturat fid-19 ta' Lulju 2014, kopja legali annessa bhala Dok B;

ii. Hamsin elf ewro (€50,000.00) import ta' kambjali datata 6 ta' Gunju 2013 u li mmaturat fl-1 ta' Mejju 2014, kopja legali annessa bhala Dok C;

iii. Mija u hamsin elf ewro (€150,000.00) import ta' kambjali datata 8 ta' Lulju 2013****(*recte 2014)* u li mmaturat fit-30 ta' April 2014, kopja legali annessa bhala Dok D;

iv. Mija u hamsin elf ewro (€150,000.00) import ta' kambjala datata 6 ta' Settembru 2013 u li mmaturat fl-10 ta' Mejju 2014, kopja legali annessa u markata Dok E;

v. Mitejn elf ewro (€200,000.00) import ta' kambjala datata 18 ta' Ottubru 2013 u li mmaturat fis-27 ta' Gunju 2014, kopja legali annessa u markata bhala Dok F;

vi. Erba' mitt elf ewro (€400,000.00) import ta' kambjala datata 26 ta' Dicembru 2013 u li mmaturat fl-20 ta' Gunju 2014, kopja legali annessa u mmarkata bhala Dok G;

vii. Erba' mitt elf ewro (€400,000.00) import ta' kambjala datata 4 ta' April 2014 u li mmaturat fil-25 ta' April 2014, kopja legali annessa bhala Dok H;

viii. Mitejn u hamsin elf ewro (€250,000.00) import ta' kambjala datata 11 ta' April 2014 u li mmaturat fil-25 ta' April 2014, kopja legali annessa bhala Dok I;

ix. Hames mitt elf Dollaru Amerikan (USS 500,000.00) li skont ir-rata tat-kambju vigenti tekwivali ghal tliet mija u sitta u disghin elf tmien mija u hamsa u ghoxrin ewro (€396,825.00) import ta' kambjala datata 3 ta' Frar 2014 li mmaturat fil-5 ta' Mejju 2014, kopja legali annessa bhala Dok J;

x. Mitejn u hamsin elf ewro (€250,000.00) import ta' kambjala datata 18 ta' Frar 2013 u li mmaturat fit-23 ta' April 2013, kopja legali annessa bhala Dok K;

xi. Tliet mitt elf ewro (€300,000.00) import ta' kambjala datata 2 ta' April 2013 u li mmaturat fid-29 ta' April 2014, kopja legali annessa bhala Dok L;

<u>Dritt</u>

Premess li l-ghan ta' talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara jew pregudizzju lil parti li titlob il-hrug tal-mandat.

Bil-ligi skont l-**artikolu 873** tal-Kap 12, jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' mandat bhal dak. Il-gurisprudenza hija kostanti fir-rigward u l-ewwel haga li jrid juri kreditur ezekutanti hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-

rikorrent tant li bin-nuqqas ta’ hrug tieghu ir-rikorrenti ser isofri pregudizzju;[1] it-tieni haga hi li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie* dawk il-jeddijiet.[2] Dawn iz-zewg elementi f'kaz tal-imsemmi artikolu legali, huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta’ mandat bhal dak; inoltre 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 isir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

Madanakollu huwa evidenti mill-impostazzjoni tat-talba illi r-rikorrent 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 ewro 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.* "

[1] 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.

[2] Ara f'dan is-sens "***Emmanuel Sammut -v- Josephine Sammut***" P.A.(TM)-dec.5.06.2003.

Ghaldaqstant ir-rekwizit tal-irrimedjabbilita' tal-pregiudizzju mhuwiex element rikjest *ai fini* ta' dan l-artikolu tal-Ligi li hu applikabbli ghall-kaz odjern.

Jedd *Prima Facie*

Bhala l-ewwel punt mhuwiex qed jigi kkontestat il-kreditu pretiz salv fir-rigward tal-kambjala **DOK D** fejn jirrizulta rregolarita' billi d-data tal-hrug (8 ta' Lulju 2014) huwa posterjuri ghad-data ta' maturita' (30 ta' April 2014). L-intimat jissottometti li dan il-punt jeskludi r-rekwizit ta' prova *prima facie* ta' jedd ghall-pretensjoni odjern.

Din il-Qorti ma' taqbilx ma din it-tezi. Hu risaput li il-kambjali jikkostitwixxu mhux biss it-titolu ghall-pagament imma wkoll iservu ta' ricevuta tal-hlas taghhom. Il-posizzjoni dwar il-kambjala hija dik kif kummentata mill-**Professur Felice Cremona** (ara n-noti tieghu p. 477) li jsegwi d-duttrina legali bhal dik insenjata mill-Vivante. Hu jghid li: "*The moment a person signs the Bill of Exchange, whether as drawee, endorser or giver of an aval, or otherwise, the obligation arising from that signature is considered complete in itself. It acquires a juridical existence which is considered separate, distinct and independent from the original and fundamental contract entered into between the parties concerned. The law identifies the obligation created or evidenced by the Bill with the signature placed thereon*" (**"Peter Azzopardi nomine vs. Raymond Camilleri** deciza minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fit-2 ta' Awwissu, 1994).

Inoltre, b'sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tal-5 ta' Ottubru 1998, fil-kaz "**Fal-Con Ltd. vs Carmelo Ciappara"** gie ritenut li fejn kambjala

tigi dikjarata nulla minhabba xi difett fil-forma, tista' jkollha l-effett ta' obbligazzjoni semplici, ta' natura civili jew kummercjali, naxxenti mid-dikjarazzjoni li tinsab fuq l-istess kambjala u li tkun tammonta ghar-rikonoxximent tad-debitu

Enuncjat dawn il-principji, l-Qorti jidhrilha li l-punt sollevat mill-intimat ma jistax ixejjen l-azzjoni tallum in kwantu li anke f'kaz li l-eccezzjoni dwar il-validita tal-kambjala tista' tirnexxi f'azzjoni bejn il-kontendenti odjerni, huwa lecitu ghall-kreditur li jorbot mal-obbligu sottostanti. Ovvjament b'dan ma jfissirx li din il-Qorti qed tinvesti ruhha bil-mertu tal-kaz, izda semplicement li taccetta li r-rikorrent odjern qed juri fuq bazi *prima facie* jedd anke riferibbilment ghall-kambjala **DOK D.**

Illi dwar il-punti l-ohra sollevati mill-intimat jirrizulta li l-kambjali esebiti immaturaw u ghalkemm sar hlas akkont ta' nofs miljun ewro circa, l-bilanc rimanenti mitlub ghadu dovut. Il-fatt li l-kreditur halla z-zmien jghaddi qabel ma agixxa legalment ma jfissirx li irrinunzja ghad-drittijiet tieghu ghall-hlas pattwit u certament ma jfissirx li ghandu joqghod lura milli jikkawtela l-kreditu sostanzjali li huwa pretiz. Huwa assodat li "*appena kambjala tigi emmessa, tigi krejata obbligazzjoni 'ad hoc', ghal kollox indipendenti u separata minn kwalunkwe obbligazzjoni li seghtet ipprecedietha."* (Ara f'dan is-sens is-sentenza "**Charles Gatt noe vs Joseph Vassallo Gatt noe**" (K (JDC) 15 ta' Novembru 1993).

Illi f'dan l-istadju daqshekk preliminari tal-indagni, jista' jkun li l-intimat f'kawza apposita, jirnexxielu jipprova l-estinsjoni tal-obbligazzjoni kambjarja, kif donnu qed jallega llum meta jirreferi ghall-ftehim bejn il-partijiet, izda dwar dan ma tressaq l-ebda prova u , ukoll, *ai fini* tal-proceduri odjerni, ma jirrizultax li d-dritt vantat mir-rikorrent gie estint.

Riferibbilment ghall-ezitu ta' Mandat ta' Sekwestru u Mandat ta' Qbid mahrugin fl-istess ismijiet, ir-rikorrent esebixxa kopja ta' cedola ta' Depozitu Numru 1584/14 minn fejn jirrizulta li l-HSBC Bank Malta p.l.c. iddepozita €2,421.52. Din is-somma ghadha ma gietx irtirata u fil-kwadru tas-sitwazzjoni finanzjarja tal-intimat, dan l-ammont jikkostitwixxi garanzija ghall-kredituri kollha u mhux semplicement ghar-rikorrent odjern.

Riferibbilment ghall-mandat ta' qbid esegwit fuq ishma registrati f'isem l-intimat, id-difensur tar-rikorrent, fit-trattazzjoni, qal li l-kreditur m'ghandu ebda mezz biex jasal ghall-valutazzjoni tal-ishma f'dan l-istadju. Din il-prova *semmai* kellha titressaq mill-intimat li evidentement ma saritx.

Ghalhekk l-oggezzjonijiet rimanenti tal-intimat rigwardanti l-assenza tal-prova *prima facie* tal-jedd pretiz ma jirrizultawx.

<u>Htiega tal-Mandat</u>

Kif gja precizat, skont l-**artikolu 874** tal-Kap.12 applikabbli ghall-kaz in ezami, il-kriterju tal-pregudizzju rreparabbli (it-tieni element rikjest *ai termini* tal-artikolu 873 tal-Kap.12) mhuwiex rekwizit ghall-hrug tal-mandat.

Izda anke fuq dan il-punt, il-Qorti m'ghandhiex dubbju li l-hrug tal-mandat odjern hu necessarju sabiex il-jeddijiet tar-rikorrent jibqghu kawtelati. L-

abbli difensur tieghu sahaq ripetutament fuq is-sitwazzjoni prekarja tal-intimat u dan minnkejja li l-abbli difensur tal-intimat argumenta li bil-hlas ta' ben nofs miljun ewro, l-intimat wera li ghalkemm tardiv fil-pagamenti, seta' jhallas fil-futur.

Dan l-argument fih il-mertu tieghu izda l-fatt jibqa' lampanti li l-intimat hu moruz fil-pagamenti tieghu ghalkemm ma ssospendihomx formalment, u dan hu bizzejjed biex jiskatta fil-kreditur biza fondata li d-drittijiet tieghu jistghu jigu eluzi fil-futur jekk ma jkunux ikkawtelati.

Ir-rikorrent sostna li l-hrug tal-mandat odjern hu mehtieg sabiex jinzamm l-*istatus quo* anke fl-interess tal-kredituri kollha. *Ex admissis* l-intimat dahal f'konvenju ma' terzi sabiex ibiegh il-*villa* deskritta fil-mandat ghall-valur sostanzjali. Skont ir-rikorrent dan l-agir jipperikola l-jeddijiet tieghu u tal-kredituri in kwantu d-debitur qed juri preferenza ma' kreditur partikolari a skapitu ta' l-ohrajn. Dan mhuwiex ammissibbli fil-ligi .

Il-Qorti ghalhekk tilqa' s-sottomissjonijiet tar-rikorrent bhala validi u fondati anke ghaliex is-sitwazzjoni tad-debitur mhi xejn felici u jirrizulta ampjament li l-kreditur pretiz mhux ser jkun ikkawtelat minghajr il-hrug tal-mandat odjern.

Riferibbilment ghall-konvenju iffirmat ma' terzi, hu palezi li d-debitur kien jaf l-import tad-debiti tieghu meta dahal f'dan il-konvenju ta' bejgh, liema dokument del resto, ma giex esebit f'dawn l-atti. Din il-proprjeta` effettivament toffri garanzija lill-kredituri kollha tieghu u ghandu ragun ir-rikorrent jibza' li mhux ser jibqa' bizzejjed fil-patrimonju tal-intimat biex jissoddisfa l-krediti tieghu.

Illi l-Qorti hija soddisfatta li r-rikorrent, fid-dawl tal-premess, m'ghandux mezz kif jiggarantixxi li d-drittijiet tieghu jistghu jigu kkawtelati jekk il-mandat ma jintlaqax fil-konfront tal-intimat fuq il-proprjeta` deskritta fil-mandat.

<u>III. DECIDE</u>

Ghaldaqstant, il-Qorti wara li rat l-atti kollha relattivi jirrizultalha li jezistu l-elementi necessarji ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni, u ghalhekk **tilqa' t-talba kif dedotta** ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni u konsegwentement:

Tordna l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimat sabiex ma jbieghx, ma jnehhix, ma jittrasferixxix jew ma jiddisponix *inter vivos* sew b'titolu oneruz jew gratuwitu, jew jipoteka jew b'kwalsiasi mod jaggrava s-segwenti proprjeta':

(1) Il-fond kummercjali bin-numru ufficjali tieta u tmenin (83) u maghruf bl-isem "Newman's Place" li jinsab Sliema Seafront, Sliema liema titolu huwa derivanti minn zewg atti pubblici fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler datati sitta (6) ta' Marzu 2013 kif jirrizulta min-noti insinwati fir-Registru Pubbliku annesi mar-rikors.

(2) *Semi Detached Villa* minghajr isem u numru ufficjali li tinsab gewwa l-Madliena, limiti tas-Swieqi, inkluz garaxx konness u gnien anness, liema propjeta` nbniet fuq porzjoni diviza ta' art li b'mod mhux ufficjali hija indikata bhata Plot numru tnax (12) ittra B (12 B), konfinanti mix-Xlokk

ma' Madliena Hill u rjieh ohra ma' proprjeta` ta' Madliena Ridge Limited jew successuri taghha, liema proprjeta` kienet giet akkwistata mill-intimat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Andre Farrugia tat-18 Ottubru 2013 kif jirrizurta min-nota insinwata fir-Registru Pubbliku annessa mar-rikors.

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.

< Sentenza Finali >

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