QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Marzu 2020

Numru 26

Rikors numru 938/19 LM

Fl-Atti tal-Mandat ta' Żgumbrament numru 900/2019MB tat-12 ta' Lulju, 2019 fl-ismijiet:

Raymond Auto Dealer Limited (C – 9850)

v.

Giuseppe Magro

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-eżekutat Giuseppe Magro minn provvediment mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Frar, 2020, (minn issa 'l hemm imsejjaħ "id-digriet appellat"), li bih u għar-raġunijiet imsemmija, dik il-Qorti ċaħdet talba magħmula mill-istess eżekutat (minn issa 'l hemm imsejjaħ "l-appellant") b'rikors tiegħu tat-3 ta'

Ottubru, 2019, għat-tħassir tal-Mandat Eżekuttiv fuq imsemmi maħruġ kontrih;

2. Fil-qosor, l-appellant kien qal li, filwaqt li ma jikkontestx bl-ebda mod li l-kumpannija eżekutanti Raymond Auto Dealer Limited (minn issa 'l hemm imsejħa "l-appellata") saret sid waħdieni tal-post mertu tal-każ, huwa jżommu b'titolu ta' kera li ilu fis-seħħ sa mill-1984, u li minkejja li l-post inbiegħ b'irkant ġudizzjarju, dan bl-ebda mod ma waqqa' l-effetti ta' dik il-kirja u l-post għadu jintuża bħala d-dar li fiha jgħix l-appellant. Minħabba f'hekk jgħid li l-Mandat inħareġ ħażin u ma kienx jiswa;

3. L-appellata eżekutanti intimata laqgħet għat-talba tal-eżekutat bi Tweġiba mressqa fit-22 ta' Ottubru, 2019, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, qalet li dik il-Qorti ma kellhiex tilqa' t-talba tal-eżekutat;

4. Il-Mandat jirrigwarda l-fond bin-numru mitejn u tmienja u għoxrin (228), Triq l-Imdina, Ħal Qormi, u nħareġ fit-12 ta' Lulju, 2019, fuq talba tal-appellata u dan fuq is-saħħa ta' titolu eżekuttiv imfisser hekk: "*sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-17 ta' Frar 2016 … fejn il-Qorti ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond hawn fuq indikat, liema fond kien ġie akkwistat mill-esponenti u ġie liberat favur l-esponenti ai termini tas-subbasta numru 22/2016 fl-ismijiet Raymond Auto Dealer Limited vs Vincenzo Magri et li saret fl-14 ta' Ġunju, 2018 u ġie liberat*

fit-27 ta' Settembru 2018 .. u dan wara li l-esponenti iddepożita il-prezz tal-bejgħ permezz taċ-ċedola tat-3 ta' Settembru 2018.. ..". L-eżekuzzjoni tal-Mandat saret fis-16 ta' Settembru, 2019, għalkemm l-uffiċjal eżekuttiv irrapporta fir-riferta li l-eżekutat appellant irrifjuta li joħroġ mill-post dakinhar. B'digriet mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Ottubru, 2019, intlaqgħu t-talbiet imressqa mill-eżekutanti b'rikors tagħha tat-8 ta' Ottubru, 2019, fejn talbet (i) l-isgass tal-post; (ii) l-għoti lilha bla ħtieġa ta' depożitu taċ-ċwievet ġodda tal-post; u (iii) li tneħħi mill-post kull ħaġa mobbli li l-eżekutat iħalli warajh meta jinħareġ minnu;

5. Id-digriet appellat tal-ewwel Qorti jgħid hekk:

> "*Il-proċedura odjerna ssegwi l-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament bin-numru 900/2019, li kien ġie milqugħ minn din il-Qorti diversament preseduta fit-12 ta' Lulju, 2019, u li permezz tiegħu, ir-rikorrent f'dawn il-proċeduri, Giuseppe Magro, intalab jivvaka mill-fond numru 228, Mdina Road, Qormi, wara li dan l-istess fond inbiegħ b'subbasta lis-soċjetà intimata. Qabel il-ħruġ tal-imsemmi mandat ta' żgumbrament, is-soċjetà intimata kienet nediet proċeduri appożiti sabiex il-fond inkwistjoni jinbiegħ b'liċitazzjoni, minħabba li dan kien miżmum bejn għadd ta' koproprjetarji, fosthom ir-rikorrent, u wara li l-Qorti ordnat li jsir il-bejgħ b'subbasta, l-fond ġie liberat favur is-soċjetà intimata. Waħda mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fil-kawża li saret fl-ismijiet* ***Raymond Auto Dealer Limited (C 9850) vs. Carmelo Magro et*** *(Rikors Maħluf Numru 604/2013), kienet li hemm jeddijiet lokatizji fuq dawk il-fondi li jridu jiġu mħarsa. Fid-deċiżjoni tagħha, il-Qorti li ddeċidiet dwar ir-Rikors Maħluf Numru 604/2013 qalet li l-fondi inkwistjoni ma jistgħux jiġu diviżi b'mod komdu bejn id-diversi koproprjetarji, u kien għalhekk li ordnat il-bejgħ tagħhom bis-subbasta, mingħajr ma ppronunzjat ruħha dwar xi jedd kweżit jew xi jedd residwu li xi parti jew oħra setgħet kienet qiegħda tgawdi fuq dawn il-proprjetajiet.*
>
> *"Permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrent qiegħed jitlob ir-revoka tal-mandat ta' żgumbrament fil-konfront tiegħu, minħabba li jgħid li jekk*

huwa jiġi ordnat jiżgombra mill-fond, ikunu qegħdin jinkisru l-jeddijiet lokatizji li huwa ilu jgawdi fuq dan il-fond għal diversi snin, sa mill-1984. Fl-istess waqt li jirrikonoxxi li kien hemm bidla fis-sidien tal-fond, ir-rikorrent jgħid li dan m'għandux jaffettwa l-jeddijiet tiegħu bħala inkwilin tal-fond li jgawdi minn kirja protetta.

"Is-soċjetà intimata f'dawn il-proċeduri qiegħda ssostni li r-rikorrent kellu diversi opportunitajiet iressaq il-pretensjonijiet tiegħu fejn jgħid li huwa għandu titolu ta' kera fuq il-proprjetà li qiegħed jintalab jiżgombra minnha, u t-talba li ppreżenta f'dawn il-proċeduri, dik li l-Qorti tirrevoka l-mandat ta' żgumbrament minħabba li huwa jgawdi kirja protetta, setgħet titqajjem fi proċeduri oħrajn li kien hemm bejn il-partijiet, fosthom fl-istadju tal-ġbir tal-provi tar-Rikors Maħluf Numru 604/2013, xi ħaġa li r-rikorrent baqa' m'għamilx. Is-soċjetà intimata tgħid ukoll li r-rikorrent ma ressaq l-ebda appell jew talab li ssir xi forma ta' ritrattazzjoni minn dawk il-proċeduri. Minflok, żiedet tgħid is-soċjetà intimata, ir-rikorrent qiegħed jinqeda bil-proċedura maħsuba fl-artikolu 281 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jattakka l-att eżekuttiv fil-konfront tiegħu. Is-soċjetà intimata eċċepiet li l-proċedura ai termini tal-artikolu 281 hija waħda straordinarja, u intiża biss biex tirnexxi f'każijiet fejn jirriżultaw difetti proċedurali fl-atti tal-mandat innifsu. Intqal ukoll li l-artikolu 281 lanqas mhu maħsub biex il-Qorti tidħol fil-mertu tal-każ, iżda japplika biss f'dawk il-każijiet fejn jirriżulta żball fl-atti tal-mandat innifsu. Huwa għalhekk, temmet tgħid is-soċjetà intimata fir-risposta tagħha, li t-talba tar-rikorrent għandha tiġi miċħuda minħabba li l-ordni ta' żgumbrament hija waħda valida u għandha tiġi eżegwita.

*"**<u>Provi u riżultanzi</u>***

"Flimkien mar-rikors tiegħu, ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-ktieb tal-kera tal-fond bin-numru 228, Sant'Anna, Mdina Road, Qormi, li huwa kien iħallas kull tliet xhur bil-quddiem lil Antonio Magro. Dawn l-irċevuti huma għas-snin 1988 sa 1990.[1]

"In segwitu għall-intavolar ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-mandat ta' żgumbrament bin-numru 900/2019, u b'digriet tal-10 ta' Ottubru, 2019, din il-Qorti ordnat is-sospensjoni tal-eżekuzzjoni tal-imsemmi mandat ta' żgumbrament.[2]

"Is-soċjetà intimata ppreżentat kopja tad-deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta tas-17 ta' Frar, 2016, fl-ismijiet **Raymond Auto Dealer Limited (C 9850) vs. Carmelo Magro et**, *fejn kien intalab il-bejgħ b'liċitazzjoni ta' għadd ta' proprjetajiet miżmuma in komun bejn il-partijiet, fosthom tal-fond numru 228, Mdina Road, Ħal Qormi. Fost l-eċċezzjonijiet imressqin mill-konvenuti f'dik il-kawża, bir-rikorrent f'dawn il-proċeduri li kien wieħed mill-konvenuti f'dawk il-proċeduri, hemm l-eċċezzjoni numru 2.5 li kienet tgħid illi:*

---

[1] *A fol.* 3 *et seq.* tal-proċess.
[2] *A fol.* 14 tal-proċess.

> *"Illi anke jekk kellha tiġi ordnata l-liċitazzjoni de quo, għandhom jiġu rispettati d-drittijiet tal-lokazzjoni eżistenti."*

"Din il-Qorti kif diversament preseduta, fid-deċiżjoni tagħha tas-17 ta' Frar, 2016, laqgħet it-talbiet tas-soċjetà rikorrenti, intimata fil-proċeduri odjerni, irrespinġiet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, fosthom ir-rikorrent fil-proċeduri ordjerni, u kompliet billi ddikjarat li l-proprjetà miżmuma indiviżament mill-partijiet ma kinitix komodament diviżibbli bejniethom, u għalhekk ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-proprjetà inkwistjoni.

"Mill-atti tal-mandat ta' żgumbrament allegati mal-atti ta' dan ir-Rikors, jirriżulta li t-talba tas-soċjetà Raymond Auto Dealer Limited għall-iżgumbrament tar-rikorrent mill-fond numru 228, Mdina Road, Qormi, saret wara l-bejgħ b'subbasta tal-14 ta' Ġunju, 2018, liema bejgħ kien sar in segwitu għas-sentenza tal-Qorti mogħtija fis-17 ta' Frar, 2016, li permezz tagħha l-Qorti kienet ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-imsemmi fond. Is-soċjetà intimata sostniet li hija kienet diġà interpellat lir-rikorrent sabiex jivvaka minn dan il-fond permezz ta' ittra uffiċjali, u dan kien baqa' inadempjenti, u kien għalhekk li hija kienet talbet il-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament.

"Permezz ta' sentenza in parte mogħtija fid-9 ta' Diċembru, 2019, din il-Qorti diġà ppronunzjat ruħha dwar l-eċċezjonijiet numru tnejn sa numru sitta mogħtija mis-soċjetà intimata eżekutanta, liema eċċezzjonijiet ġew miċħuda wara li l-Qorti waslet għall-konklużjoni li t-talbiet tar-rikorrent f'dawn il-proċeduri ma kinux għaddew in ġudikat.

"Permezz ta' nota ppreżentata mir-rikorrent fl-20 ta' Jannar, 2020, ġie esebit il-ktieb tal-kera oriġinali rigward il-fond 228, 'Sant Anna', Triq l-Imdina, Qormi.[3] *Ġiet esebita wkoll kopja ta' ċedola ta' depożitu tal-kera li saret minn Giuseppe Magro fis-16 ta' Ottubru, 2019, rigward il-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.*[4]

.. .. .. **omissis** .. .. ..

*"**Konsiderazzjonijiet legali***

"Il-Qorti qiegħda tintalab mir-rikorrent tirrevoka jew tħassar l-effetti tal-mandat ta' żgumbrament bir-referenza 900/2019, a tenur tal-artikolu 281 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, minħabba li hu jgħid li jgawdi minn kirja protetta fuq dan il-fond, u dan il-jedd tiegħu ma ġiex mistħarreġ la mill-Qorti li ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond, u lanqas mill-Qorti li ordnat l-iżgumbrament tiegħu mill-fond. Jirriżulta li bejn il-partijiet kien hemm proċeduri separati fl-ismijiet ***Raymond Auto Dealer Limited vs Carmelo Magro et****, fejn il-Qorti ordnat il-bejgħ b'liċitazzjoni tal-fond li r-rikorrent qiegħed jintalab jiżgombra minnu. Il-konvenuti f'dawk il-proċeduri, li fosthom kien hemm ir-rikorrent f'dawn*

[3] *A fol.* 38 tal-proċess.
[4] *A fol.* 40 tal-proċess.

il-proċeduri, Giuseppe Magro, eċċepew li hemm jeddijiet lokatizji fuq il-fond inkwistjoni li għandhom jiġu rispettati. Il-pretensjoni ewlenija tar-rikorrent f'dawn il-proċeduri hija li hu għandu jedd protett bil-liġi sabiex jibqa' fit-tgawdija tal-kirja inkwistjoni, u għalhekk hemm lok li l-Qorti tirrevoka l-mandat li permezz tiegħu qiegħed jintalab jiżgombra mill-fond inkwistjoni.

"Il-Qorti hawnhekk sejra tagħmel riferiment għall-insenjamenti tal-Qrati tagħna dwar l-għan li għalih iddaħħal l-artikolu 281 fis-sistema legali tagħna. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet ***Edward Pavia vs. Michael Sultana et***[5]*, intqal illi:*

> *"Illi l-każ li għandha quddiema l-Qorti llum jinkwadra ruħu u huwa espressament imsejjes mir-rikorrenti fuq dak li jipprovdi l-Artikolu 283A*[6] *tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *"Illi l-Qorti hija tal-fehma li l-għan li għalih iddaħħlet din id-dispożizzjoni fil-Kodiċi tal-Proċedura huwa marbut ma' xi għelt jew nuqqas fl-att eżekuttiv innifsu, li, bis-saħħa tiegħu, il-parti eżekutata tbati preġudizzju. Minn dak li jirriżulta minn eżami tad-dibattiti parlamentari li wasslu għad-dħul tal-imsemmi artikolu fil-Kodiċi, ma kinitx il-fehma tal-leġislatur li din il-proċedura tintuża biex il-mandat jew att eżekuttiv ieħor jiġi attakkat jew imħassar għal raġunijiet ta' kontestazzjoni li huma marbuta mal-mertu nnifsu li, bis-saħħa tiegħu, l-istess att eżekuttiv ikun inħareġ (ara:* ***Briffa vs Stones Properties Ltd. noe,*** *Appell, 1.12.2000, Kollez. Vol. LXXXIV.ii.l401;* ***KTI vs Serge,*** *25.05.2001; Appell: Kollez. Vol. LXXXV.ii.414); Kemm hu hekk, l-ewwel kliem tas-subartikolu (1) tal-Artikolu 283A jagħmluha ċara li r-rimedju mogħti lir-rikorrent jingħata bla ħsara għal kull jedd ieħor taħt l-istess Kodiċi jew xi liġi oħra;*
>
> *"Illi l-liġi ma tgħidx x'tista tkun "raġuni valida skont il-liġi", li nsibu fl-imsemmi artikolu. Madanakollu, in ġenerali, jista' jingħad li mandat jista' biss jiġi attakkat kemm-il darba jkun inħareġ minn Qorti żbaljata jew jekk ikun hemm xi difett fil-forma. Meta l-liġi riedet tfisser f'liema ċirkostanzi jista' jintalab il-ħruġ ta' Kontro-mandat, dan qalitu u fissritu b'reqqa, per eżempju, fl-artikolu 836, li jitkellem dwar Mandati kawtelatorji. Il-Mandat mertu tal-kawża preżenti mhuwiex mandat kawtelatorju;*
> *...*
>
> *"Illi l-mandat - li huwa att eżekuttiv - inħareġ fuq il-bażi li t-titolu eżekuttiv għadu fis-seħħ. Mad-daqqa t'għajn, jidher li l-Mandat iħares dak kollu li tipprovdi l-liġi għas-siwi tiegħu (Art. 274 tal-Kap. 12), u ċertament inħareġ minn Qorti kompetenti u kien kollazzjonat kif imiss mir-Reġistratur tal-Qrati;*

---

[5] P.A., 05.05.2005.

[6] Qabel l-2006, l-artikolu 281 tal-liġi kien enumerat bħala artikolu 283A.

> *"Illi għalhekk lill-Qorti ma jirriżultalhiex li hemm raġuni tajba biex l-istess Mandat jiġi attakkat."*

"F'deċiżjoni fl-ismijiet ***HSBC Bank Malta plc vs. Doris Conchin***[7]*, dwar it-tħaddim tal-artikolu 281 tal-Kap. 12, il-Qorti kellha dan xi tgħid:*

> *"Din il-Qorti diġà wriet f'deċiżjonijiet oħrajn li hija tat qabel din li hija tal-fehma li l-għan li għaliha ddaħħlet il-proċedura taħt l-artikolu 281 fil-Kodiċi tal-Proċedura huwa marbut ma' xi għelt jew nuqqas fl-att eżekuttiv innifsu li bis-saħħa tiegħu, il-parti eżekutata tbati preġudizzju. Għalhekk ma kinitx il-fehma tal-leġislatur li din il-proċedura tintuża biex il-mandat jew att eżekuttiv ieħor jiġi attakkat jew imħassar għal raġunijiet ta' kontestazzjoni li huma marbuta mal-mertu nnifsu li, bis-saħħa tiegħu, l-istess att eżekuttiv ikun inħareġ. Kemm hu hekk, l-ewwel kliem tas-subartikolu (1) tal-artikolu 281 jagħmluha ċara li r-rimedju mogħti lir-rikorrent jingħata bla ħsara għal kull jedd ieħor taħt l-istess Kodiċi jew xi liġi oħra.*
>
> *"Illi l-liġi ma tgħidx x'tista' tkun "raġuni valida skont il-liġi", li nsibu fl-imsemmi artikolu. Madanakollu, in ġenerali, jista' jingħad li mandat jista' biss jiġi attakkat kemm-il darba jkun inħareġ minn Qorti żbaljata jew jekk ikun hemm xi difett fil-forma. Meta l-liġi riedet tfisser f'liema ċirkostanzi jista' jintalab il-ħruġ ta' kontro-mandat, dan qalitu u fissritu b'reqqa, per eżempju, fl-artikolu 836, li jitkellem dwar mandati kawtelatorji. Il-mandat mertu tal-kawża preżenti mhuwiex mandat kawtelatorju.*
>
> *"Illi l-istħarriġ li din il-Qorti trid tagħmel dwar it-talba mressqa quddiemha għandu jkun wieħed fil-parametri stretti tal-azzjoni kif proposta. Xogħol il-Qorti f'din il-proċedura huwa li tara li tagħmel ħaqq mal-partijiet għaliex wara kollox, fi proċedura bħal din, ikun hemm dejjem xi titolu eżekuttiv (bħal sentenza, taxxa ġudizzjarja jew kuntratt) li minnu nnifsu jkun stabbilixxa l-mertu in kwistjoni.*
>
> *"Din il-Qorti, fl-istħarriġ li jmissha tagħmel fi proċedura bħal din, ma tinbidilx f'Qorti ta' reviżjoni ulterjuri tal-ilmenti fil-mertu tat-titolu li jkun.*
>
> *"Illi għalhekk din il-Qorti għandha toqgħod b'seba għajnejn biex ma tħallix kwestjoni dwar mandat maħruġ minn Qorti tinbidel fi kwestjoni ta' ftuħ mill-ġdid tal-mertu jew billi tħalli li jiddaħħlu fin-nofs kwestjonijiet oħrajn li jista' jkun hemm bejn il-partijiet involuti f'dak il-Mandat. F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li l-mottiv li jkun wassal lil xi ħadd biex jitlob il-ħruġ ta' mandat m'għandux, bħala regola, ikun raġuni biex il-Qorti tistħarreġ is-siwi tiegħu. Dan jingħad aktar u aktar fejn il-mandat ikun wieħed eżekuttiv, imsejjes fuq titolu li jkun eżegwibbli.*

---

[7] P.A., 28.07.2011.

> *"Illi f'dan il-każ, ir-rikorrenti eżekutata tgħid li l-Mandat ma jgħoddx għaliex inħareġ qabel waqtu, u għalhekk mhuwiex skont il-liġi. Dan l-argument ma jolqotx is-siwi formali tal-att ġudizzjarju fih innifsu li bih intalab il-ħruġ tal-Mandat, iżda l-kwestjoni tat-tempestività tiegħu."*

"F'sentenza fl-ismijiet ***HSBC Bank Malta plc vs. Anthony Vassallo et***[8]*, f'ċirkostanzi simili ħafna għal dawk odjerni, intqal illi:*

> *"Ir-rikorrenti jippretendu li l-Mandat in kwistjoni għandu jiġi revokat ukoll peress li ntavolaw proċeduri fil-Qorti b'ċitazzjoni numru 838/14AE biex jimpunjaw il-proċeduri in subbasta. Huma jissottomettu li jekk il-Qorti tikkonferma t-teżi tagħhom, allura l-Mandat ta' żgumbrament li hu ancillari jkun null ukoll.*
>
> *"Fil-fehma tal-Qorti, il-preżentata ta' Rikors Ġuramentat fih innifsu mhux raġuni biex jitwaqqaf l-eżekuzzjoni ta' titolu eżekuttiv diment li ma jikkonkorrux l-elementi tal-Artikolu 281 altrimenti l-ebda titolu ma jista' jkun finali. Ma jirriżultax li l-Mandat inħareġ minn Qorti li mhix kompetenti u lanqas mhu allegat li l-Mandat fih innifsu kellu xi difett ta' forma. Il-fatt li għad ma hemmx l-approvazzjoni tat-tpaċija ma jxejjinx it-titolu tal-Bank subbastant għar-raġunijiet ġia spjegati."*

"Il-Qorti tqis illi l-argument tar-rikorrent fejn jgħid li għandu titolu validu ta' kera fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, m'għandux iwassal biex jintlaqgħu t-talbiet li huwa qiegħed jagħmel permezz ta' azzjoni taħt l-artikolu 281 tal-Kap. 12. Jista' jkun li s-sitwazzjoni tar-rikorrenti timmerita ħarsien taħt xi dispożizzjoni oħra tal-liġi jew bis-saħħa ta' proċeduri oħra li r-rikorrent jista' jieħu, iżda ċertament li proċeduri ai termini tal-artikolu 281 tal-Kap. 12 mhumiex dawk idonei biex ir-rikorrenti jipproteġi l-jedd li jippretendi li għandu. Il-Qorti tirrileva li mill-provi miġjuba f'dawn il-proċeduri, ma jirriżultawx l-estremi maħsuba mil-leġiżlatur sabiex l-azzjoni ttentata mir-rikorrent tkun tista' tirnexxi, għaliex ma tirriżulta l-ebda irregolarità jew addirittura illegalità fil-forma tal-att eżekuttiv li r-rikorrent qiegħed jikkontesta. Huwa in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet li t-talba tar-rikorrent, sa fejn hija imsejsa fuq l-artikolu 281 tal-Kap. 12, ma tistax tiġi milqugħa.";

6. Fir-Rikors tal-Appell imressaq minnu fit-13 ta' Frar, 2020, l-appellant, għar-raġunijiet hemm imfissra, talab lil din il-Qorti biex tirrevoka d-digriet appellat (għalkemm huwa jagħti data ħażina ta' meta ngħata) safejn ċaħad it-talba tiegħu għat-tħassir tal-Mandat;

---

[8] P.A., 25.11.2014.

7. L-appellata eżekutanti wieġbet b'Risposta tal-Appell tas-27 ta' Frar, 2020, li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, qalet li din il-Qorti jmissha tiċħad l-appell bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant;

8. Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tat-3 ta' Marzu, 2020;

9. Rat l-atti kollha tar-Rikors u tal-Mandat li għalih jirreferi;

10. Rat ir-rikors imressaq mill-appellant fis-6 ta' Marzu, 2020, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talab li din il-Qorti tissospendi s-smigħ ta' dan l-appell sakemm jintemmu l-proċeduri mnedijin minnu fil-Bord tal-Kera fit-2 ta' Marzu, 2020[9];

11. Rat li l-appell tħalla għal-lum għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

12. Illi din hija proċedura għat-tħassir ta' att eżekuttiv. L-appellant eżekutat talab lill-ewwel Qorti tħassar Mandat ta' Żgumbrament maħruġ kontrih mill-eżekutanti appellata wara li, f'irkant miżmum taħt l-awtorità tal-Qorti, kisbet favuriha l-post bis-saħħa ta' liċitazzjoni ladarba l-ġid li l-

[9] Rik. Nru. 50/20SG (imqiegħed għas-smigħ għat-25.5.2020)

istess eżekutanti u oħrajn – magħdud magħhom l-appellant – kienu jżommu flimkien, ma setax jinqasam komodament bejn il-komproprjetarji bla xkiel. L-appellant jisħaq li, minkejja li sar dak il-bejgħ, xejn ma seta' jsir biex itemm il-jedd tiegħu li jżomm il-post bis-saħħa tal-kirja li kellu fuqu. L-ewwel Qorti ċaħdet it-talba tal-eżekutat u issa qiegħed jappella minn dik id-deċiżjoni;

13. Illi fl-appell tiegħu, l-appellant jgħid li l-Mandat attakkat ma jiswiex għaliex ma kienx hemm titolu fuqhiex seta' jinħareġ. Fl-**aggravju waħdieni speċifiku** tiegħu mid-digriet appellat, l-appellant jisħaq li dak li ssemma bħala t-titolu eżekuttiv li bis-saħħa tiegħu l-appellata talbet u kisbet il-ħruġ tal-Mandat – is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Frar, 2016[10] – ma ordnat l-iżgumbrament tal-ebda fond, imma biss il-bejgħ bil-liċitazzjoni tal-fondi miżmuma in komun, u għalhekk, l-eżekutanti ma setgħetx titlob il-ħruġ ta' dak il-Mandat bis-saħħa tal-imsemmija sentenza;

14. Illi l-appellata twarrab dan l-aggravju u tisħaq li l-kwestjoni ta' kirja mqajma mill-imħarrkin fl-imsemmija kawża kienet twarrbet mill-Qorti meta ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha li huma (fosthom l-appellant) kienu qajmu f'dik il-kawża. Jgħid, għalhekk, li ma baqa' l-ebda kwestjoni dwar xi jedd ta' kirja, u l-Mandat inħareġ sewwa. Hija ssemmi wkoll bosta

[10] Rik. Nru. 604/13SM (mhix appellata)

deċiżjonijiet tal-Qrati biex; issaħħaħ l-argument tagħha li din il-Qorti m'għandhiex tilqa' l-appell;

15. Illi qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tqis l-imsemmi aggravju, jidhrilha xieraq li tipprovdi dwar ir-rikors imressaq mill-appellant fis-6 ta' Marzu, 2020. B'dak ir-rikors, l-appellant qiegħed jitlob li din il-Qorti żżomm is-smigħ tal-appell sakemm tinqata' kawża li huwa fetaħ xi jiem qabel kontra l-appellata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar il-kirja li huwa jgħid li jgawdi fuq il-post li minnu ntalab joħroġ;

16. Illi din il-Qorti ma tistax tilqa' dik it-talba. L-appell li tressaq quddiemha jirrigwarda deċiżjoni dwar is-siwi ta' Mandat eżekuttiv u, b'mod partikolari, dwar is-siwi tad-digriet appellat. Il-kawża li huwa ressaq quddiem il-Bord ma tirrigwardax is-siwi tal-att eżekuttiv maħruġ kontrih, imma aspett patrimonjali li jirrigwarda t-titolu għall-post. Għall-finijiet tal-proċedura li din il-Qorti għandha quddiemha f'dan l-appell, dawk il-proċeduri ma jservux biex iwaqqfu l-mixi 'l quddiem ta' dan l-appell, u dan għall-istess raġunijiet li semmiet l-ewwel Qorti fid-digriet appellat. Minbarra dan, il-liġi torbot lil din il-Qorti b'terminu speċifiku biex taqta' appell imressaq quddiemha f'din l-għamla ta' proċedura[11], u għalhekk ma jixraqx li twarrab fil-ġenb dak li tgħid il-liġi u twaqqaf is-smigħ tal-appell. Fuq kollox, il-fatt li f'post milqut b'Mandat ta'

[11] Art. 281(4) tal-Kap 12

Żgumbrament ikun jinsab xi kerrej, ma jwaqqafx mill-effett ta' Mandat bħal dak[12];

17. Illi, b'rabta ma' dak li għadu kemm ingħad, tajjeb li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura mnedija mill-appellant tirrigwarda **atti** eżekuttivi u mhux **titoli** eżekuttivi u għalhekk, fi proċedura bħal dik, il-Qorti ma tidħolx fil-kwestjoni tas-siwi ta' xi titolu eżekuttiv li bis-saħħa tiegħu jkun inħareġ xi Mandat[13]. Fit-tieni lok, il-liġi trid ukoll[14] li ħadd ma għandu jitħalla jagħmel oppożizzjoni għall-eżekuzzjoni ta' Mandat, ħlief wara li tkun saret l-eżekuzzjoni;

18. Illi fil-kwestjoni li l-Qorti għandha quddiemha, l-att eżekuttiv huwa l-Mandat ta' Żgumbrament li nħareġ taħt il-kawżali hemm speċifikata;

19. Illi r-rimedju mogħti bl-Artikolu 281 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta huwa sewwasew dak li jara jekk att eżekuttiv, maħruġ wara ordni minn qorti u fuq is-saħħa ta' titolu eżekuttiv, għandux jitħassar, għal kollox jew f'biċċa minnu, fuq talba ta' xi persuna li tagħti lil dik il-Qorti raġuni valida għal tali tħassir;

[12] Ara l-art. 384 tal-Kap 12 li jitkellem fuq kerrej jew detentur

[13] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **1.12.2000** fil-kawża fl-ismijiet ***Briffa v. Stones Properties Ltd. noe*** (Kollez. Vol: **LXXXIV.ii.1401**) u App. Ċiv. **25.5.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***K.T.I. v. Serge*** (Kolleż. Vol: **LXXXV.ii.414**)

[14] Art. 276 tal-Kap 12

20. Illi li l-għan li għalih iddaħħal ir-rimedju taħt l-artikolu 281 fil-Kodiċi tal-Proċedura huwa marbut ma' xi għelt jew nuqqas fl-att eżekuttiv innifsu, li, bis-saħħa tiegħu, il-parti eżekutata tbati preġudizzju u dan billi jsir eżami formali tal-att li tiegħu qiegħed jintalab it-tħassir[15]. Il-Qorti tistħarreġ li r-rekwiżiti mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat ikunu tħarsu u jkunu jidhru mill-att eżekuttiv innifsu, u li dak il-Mandat ma jkunx inħareġ b'mod abbużiv[16]. Kemm hu hekk, l-ewwel kliem tas-subartikolu (1) tal-Artikolu 281 jagħmluha ċara li r-rimedju mogħti lir-rikorrent jingħata bla ħsara għal kull jedd ieħor taħt l-istess Kodiċi jew xi liġi oħra;

21. Illi, in ġenerali, jista' jingħad li Mandat jista' biss jiġi attakkat kemm-il darba jkun inħareġ minn Qorti żbaljata jew jekk ikun hemm xi difett fil-forma[17]. Għalhekk, l-istħarriġ li din il-Qorti trid tagħmel dwar it-talba mressqa quddiemha għandu jkun wieħed fil-parametri stretti tal-azzjoni kif proposta. Xogħol il-Qorti f'din il-proċedura huwa li tara li tagħmel ħaqq mal-partijiet għaliex wara kollox, fi proċedura bħal din, ikun hemm dejjem xi titolu eżekuttiv (bħal sentenza, taxxa ġudizzjarja jew kuntratt) li minnu nnifsu jkun stabilixxa l-mertu tal-kwestjoni. Din il-Qorti, fl-istħarriġ li jmissha tagħmel fi proċedura bħal din, ma tinbidilx f'Qorti ta' reviżjoni ulterjuri tal-ilmenti fil-mertu dwar it-titolu li jkun;

---

[15] App. Inf. PS **9.1.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Awtorità Marittima ta' Malta v. Polidano Brothers Ltd***

[16] Ara P.A. GV **19.11.2008** fl-atti tar-rikors fl-ismijiet ***Kummissarju VAT v. Mark Grima et noe et***

[17] P.A. AJM **14.11.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Josephine Spiteri v. Anthony Perry et*** (degriet interlokutorju)

22. Illi, b'żieda ma' dan, l-azzjoni maħsuba taħt l-artikolu 281 tgħodd fejn issir talba għat-tħassir, għal kollox jew f'parti minnu, tal-att eżekuttiv, u mhux fejn tintalab is-sospensjoni tal-effetti tiegħu[18]. Is-sospensjoni tal-effetti ta' Mandat tintalab b'azzjoni ordinarja quddiem il-Qorti kompetenti skont l-Artikolu 156 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[19];

23. Illi l-Qorti tagħraf li t-tifsir tal-liġi mill-qrati jimxi maż-żmien u fis-sistema Malti mhuwiex marbut tabilfors max-xejra jew is-saħħa ta' sentenzi li jkunu ngħataw qabel fuq il-kwestjoni. B'daqshekk ukoll ma jfissirx li meta tinqala' kwestjoni li dwarha ma tkunx ingħatat fehma minn qabel minn xi qorti, jintesa kulma jkun ingħad qabel u jitfasslu raġunamenti ġodda bil-ħsieb li jipprovdu rimedju għal kwestjoni bħal dik. Il-Qorti tgħid dan għaliex tagħraf li t-tħassir ta' Mandat eżekuttiv iġib miegħu effetti radikali li jeħilsu lill-parti eżekutata jew lil xi parti oħra mdaħħla fl-atti ta' dak il-Mandat mir-rabta tal-ordni li jkun ingħata bil-ħruġ tal-Mandat, u dan bil-konsegwenzi kollha li dan iġib miegħu għall-kreditur eżekutant;

24. Illi l-Qorti tirrileva li l-appellant isejjes l-aggravju tiegħu mid-digriet appellat fuq l-impressjoni li l-Mandat inħareġ bis-saħħa tat-titolu eżekuttiv maħluq bis-sentenza li kienet tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-

[18] Ara, b'eżempju, P.A. AJM **5.3.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Terranet Ltd v. Linknet Ltd. et***; u App. Ċiv. **5.2.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Persiano et v. Persiano*** (Kollez. Vol: **LXXXVI.ii.257**)
[19] App. Ċiv. **14.12.2018** fl-atti tal-Mandat Eżekuttiv fl-ismijiet ***Catherine Imperia Caruana v. Olena Caruana Verbytska***

kawża li l-appellata tallum kienet fetħet kontra s-sidien komuni l-oħrajn ta' ġid immobbli, fosthom il-post mertu tal-Mandat. Mal-ewwel daqqa t'għajn jidher li dan hu l-każ. Fil-fatt, is-sentenza ma ordnat l-ebda tneħħija ta' xi persuna minn xi wieħed mill-fondi miżmuma in komun, għaliex kulma għamlet kien li laqgħet it-talba attriċi u ordnat li l-ġid komuni jinbiegħ b'liċitazzjoni. Hekk sar fil-fatt u l-appellata kisbet il-post mertu tal-Mandat;

25. Illi, madankollu, l-appellant ma jidhrix li qies li, fil-kawżali msemmija fl-atti tal-Mandat, l-appellata eżekutanti ssemmi wkoll il-liberazzjoni tal-fond li seħħet favur tagħha fl-imsemmija liċitazzjoni;

26. Illi l-għaref difensur tal-appellant issottometta li ladarba l-liċitazzjoni saret f'Ġunju tal-2018, il-Mandat ma kienx jiswa għaliex l-appellata talbet il-ħruġ tiegħu f'Lulju tal-2019, meta kienet għaddiet aktar minn sena minn meta sar l-imsemmi bejgħ bl-irkant. Il-Qorti tqis li dan l-argument ma huwiex tajjeb. Fil-każ tal-appellata, it-titolu eżekuttiv li tgawdi nħalaq bil-fatt innifsu tal-liberazzjoni u bil-fatt li min ikun qiegħed iżomm il-ġid subbastat jonqos li joħroġ minnu sa żmien sena mill-irkant ġudizzjarju, kif jitlob l-Artikolu 357 tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili. Dak l-artikolu ma jitlob it-teħid tal-ebda proċedura preventiva min-naħa tal-kreditur eżekutant qabel ma jista' jitlob il-ħruġ

tal-att eżekuttiv li bis-saħħa tiegħu jista' jneħħi mill-ġid liberat lil min baqa' jżommu bla jedd;

27. Illi fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha llum, joħroġ li l-appellata talbet il-ħruġ tal-Mandat attakkat fi żmien sewwa qabel ma laħqet għaddiet is-sena msemmija mil-liġi, u għalhekk joħroġ li mhux biss kellha favur tagħha titolu eżekuttiv li jgħodd, imma wkoll li nqdiet mis-saħħa li jagħtiha dak it-titolu biex titlob il-ħruġ tal-Mandat fil-ħin. Kienet għalhekk mistħoqqa d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti li ma tilqax it-talba għat-tħassir tal-Mandat fuq il-kawżali mressqa mill-eżekutat appellant;

28. Illi l-appellant ma jsemmi l-ebda raġuni oħra li fuqha din il-Qorti tista' ssib li messha tordna t-tħassir tal-Mandat jew li tħassar id-digriet appellat;

29. Illi għalhekk il-Qorti tasal għall-fehma li fil-każ li għandha quddiemha ma kienx hemm raġuni valida biex il-Mandat jitħassar u għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda ssib li l-aggravju mhuwiex mistħoqq u sejra tiċħdu;

Decide

30. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-appell billi:

Tiċħad l-appell tal-eżekutat Giuseppe Magro u tikkonferma l-provvediment appellat mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Frar, 2020, fl-atti tal-Mandat Eżekuttiv fl-ismijiet premessi, bl-**ispejjeż** kontra l-istess eżekutat.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
mb