QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Novembru, 2020.

Numru 20

Rikors numru 110/2019 SG

Joseph Galea u Value Foods Co Ltd

v.

Malta Industrial Parks Limited u KA.DO.CO (Gozo) Co Limited

Wara l-mandat ta' żgumbrament numru 110/2019 fl-ismijiet:

Malta Industrial Parks Limited

v.

KA.DO.CO (Gozo) Co Limited

1. Joseph Galea u Value Foods Co Ltd appellaw minn deċiżjoni tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali tal-25 ta' Frar 2020 li biha ċaħdet it-talba tagħhom għar-revoka tal-

mandat ta' żgumbrament numru 100/2019 magħmula skond il-proċedura kontemplata fl-artikolu 281 tal-Kap. 12.

Fatti.

2. Il-fatti li wasslu għal dawn il-proċeduri kienu:

i. Fit-30 ta' Settembru 2011 il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali tat sentenza fil-kawża Malta Industrial Parks Limited v. KA.DO.CO (Gozo) Co Limited (50/2010) li biha ddikjarat x-xoljiment ta' enfitewsi temporanja li ngħatat b'kuntratt tal-24 ta' April 2000 ta' porzjon art b'kejl ta' 988 metri kwadri, u kkundannat lil KA.DO.CO (Gozo) Co Limited sabiex tiżgombra minn ġewwa l-fond fi żmien xahrejn mid-data tas-sentenza.

ii. KA.DO.CO (Gozo) Co Limited appellat mis-sentenza li ġie miċħud b'sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Lulju 2019.

iii. Fil-11 ta' Settembru 2019 il-kumpanija intimata talbet għall-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament. B'digriet tat-30 ta' Settembru 2019 il-Qorti ordnat il-ħruġ tal-mandat ta' żgumbrament.

iv. Fit-23 ta' Settembru 2019 Joseph Galea u Value Foods Co Ltd ippreżentaw rikors *ai termini* tal-artikolu 281 tal-Kap. 12 għar-revoka tal-mandat ta' żgumbrament liema talba ġiet miċħuda b'deċiżjoni tal-25 ta' Frar 2020.

3. Fis-sentenza l-ewwel Qorti, wara li għamlet riferenza għall-ġurisprudenza, qalet li taqbel magħha u:

> *"Għal dak li jirrigwarda locus standi, ir-rikorrenti ntavolat il-proċediment bħala persuna interessata la darba mill-atti tal-mandat irriżulta li ma kinitx il-persuna li kontra tagħha ħareġ il-mandat. Fuq l-atti akkwiżiti din il-Qorti hija sodisfatta li fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti jistgħu jitqiesu bħala persuni interessati. Iżda l-proċedura tal-lum tentata mir-rikorrenti ma tistax tirnexxi fid-dawl tal-ġurisprudenza fuq ċitata.*
>
> *"It-talba tar-rikorrenti hija ekwivoka fis-sens illi min-naħa titlob it-tħassir tal-eżekuzzjoni tal-mandat ta' żgumbrament. Fl-isfond tal-ġurisprudenza ċitata, din il-Qorti hija tal-fehma li r-raġunijiet li r-rikorrenti ġab biex ikun hemm tħassir tal-eżekuzzjoni tal-mandat ma jikkwalifikax bħala raġuni valida skont il-liġi għall-fini ta' proċediment skond l-art 281 tal-Kap. 12. Ir-rimedju li jagħti l-art. 281 tal-Kap. 12 huwa speċjali. Il-preġudizzju li parti interessata tallega li ġġarrab irid jirriżulta minn eżami formali tal-att li tiegħu qiegħed jintalab it-tħassir. L-istħarriġ li l-Qorti trid tagħmel mhuwiex fil-meritu. Li trid tara l-Qorti huwa jekk ir-rekwiżiti mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat ikunux ġew osservati jew jekk il-Mandat jkunx inħareġ b'mod abbużiv. Mandat jista' biss jiġi attakkat kemm-il darba jkun inħareġ minn Qorti żbaljata jew jekk ikun hemm xi difett fil-forma. Fil-każ tal-lum, din il-Qorti hija tal-fehma li fil-ħruġ tal-mandat ma kien hemm xejn irregolari jew abbużiv.*
>
> *"Indipendentement minn kull kwistjoni ta' mertu, talba għas-sospensjoni tal-eżekuzzjoni ta' mandat ma tistax ssir taħt l-art. 281 tal-Kap.12. Jekk ir-rikorrenti jaħsbu li għandhom raġunijiet biżżejjed sabiex jattakkaw l-eżekuzzjoni tal-Mandat, ir-rimedju tagħhom mhuwiex il-proċediment speċjali skont l-art. 281 tal-Kap. 12 iżda l-proċedura ordinarja tal-preżentata ta' rikors ġuramentat fejn jagħmlu l-każ tagħhom".*

4. Joseph Galea u Value Foods Co Ltd appellaw minn dik id-deċiżjoni filwaqt li l-appellata Malta Industrial Parks Limited wieġbet u tat ir-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell.

Konsiderazzjoni.

5. L-appellanti jilmentaw dwar id-deċiżjoni tal-Qorti tal-ewwel grad minħabba li ċaħdet it-talba fuq materja ta' formalita` meta qalet, *"Mandat jista' biss jiġi attakkat kemm-il darba jkun inħareġ minn Qorti żbaljata jew jekk ikun hemm xi difett fil-forma".* F'dan ir-rigward għamlet riferenza għall-sentenzi wkoll ta' din il-Qorti.

6. Ir-regola ġenerali insibuha fl-artikolu 276 tal-Kap. 12 li:

> *"Ħadd ma jista' jagħmel oppożizzjoni għall-esekuzzjoni ta' mandat, ħlief wara li tkun saret l-esekuzzjoni".*

7. Imbagħad l-Artikolu 281 tal-Kap. 12 jipprovdi li persuna li jkun inħareġ kontriha att eżekuttiv jew *'persuna oħra interessata'*, tista' tagħmel rikors għar-revoka, sew għal kollox jew f'parti minnu biss, *"għal raġuni valida skont il-liġi".* Fis-sentenza Victor Fenech et v. Anthony Fountain tat-30 ta' Novembru 2012, din il-Qorti qalet:

> *"9. Il-qorti hija tal-fehma illi l-eżekuzzjoni ma hijiex "parti" mill-mandat. Meta l-liġi tgħid illi mandat jista' jitħassar "f'parti minnu biss" qiegħda tirreferi għal każijiet bħal meta mandat jinħareġ għal sorte li tkun aktar mis-somma kanonizzata, u għalhekk jitħassar għall-parti żejda, jew meta jinħareġ kontra bosta persuni li fosthom ikun hemm min ma huwiex*

debitur kanonizzat, u għalhekk il-mandat jitħassar safejn ikun inħareġ kontra min ma huwiex debitur kanonizzat.

"10. It-tħassir tal-eżekuzzjoni iżda hija differenti mit-tħassir ta' parti mill-mandat. Ir-raġuni għala l-liġi tippermetti t-tħassir ta' mandat jew ta' parti minnu iżda mhux tal-eżekuzzjoni bil-proċedura taħt l-art. 281 hija ovvja:

"11. Il-proċedura taħt l-art. 281 hija sommarja, kif jixhdu wkoll it-termini qosra li timponi l-liġi għad-deċiżjoni fuq rikors magħmul taħt dak l-artikolu. Kwistjonijiet dwar jekk il-mandat inħariġx mill-qorti kompetenti, dwar jekk inħariġx bis-saħħa ta' titolu eżekuttiv, dwar il-quantum tad-dejn kanonizzat, dwar l-identità tad-debitur kanonizzat – li kollha jistgħu jwasslu għat-tħassir tal-mandat jew ta' parti minnu – huma kollha kwistjonijiet li jistgħu jinqatgħu wara stħarriġ sommarju. Kwistjonijiet dwar il-proprjetà tal-ħwejjeġ milquta bil-mandat, li, bħal fil-każ tallum, iwasslu għat-tħassir mhux tal-mandat jew ta' parti minnu iżda tal-eżekuzzjoni, jeħtieġu stħarriġ aktar fit-tul li ma jistax isir fi smigħ sommarju. Huwa għalhekk illi l-liġi għal każijiet bħal dak tallum trid illi l-proċedura ssir b'dik normali ta' rikors maħluf."

8. Fir-rikors tal-appella ma ssemmewx raġunijiet li jistgħu jikkonvinċu lil din il-Qorti li f'dan il-każ tibdel il-fehma li addottat fis-sentenza fuq imsemmija u f'sentenzi oħrajn dwar l-Art. 281 tal-Kap. 12.

9. F'dan il-każ l-appellanti qegħdin isostnu li l-mandat ta' żgumbrament għandu jitħassar minħabba li:

i. Joseph Galea jikri l-fond oġġett tal-mandat ta' żgumbrament mingħand il-kumpanija KA.DO.CO (Gozo) Co Limited permezz ta' skrittura tal-4 ta' Jannar 2000. It-titlu li jgawdi hu tutelat mill-artikolu 1530(1) tal-Kodiċi Ċivili.

ii. L-appellanti Value Foods Co Ltd wettqet diversi benefikati fil-fond oġġett tal-mandat bi stima ta' €1,100,000.

iii. Iċ-ċens kien qiegħed jitħallas minn Joseph Galea għan-nom ta' KA.DO.CO (Gozo) Co Limited. Iċ-ċens kien jitħallas lill-appellata billi l-kera li kien jitħallas lil KA.DO.CO (Gozo) Co Limited kienet tiġi ġġirata lill-kumpanija appellata.

iv. Il-kumpanija appellanti għandha makkinarju u impjanti u provvisti għal somom konsiderevoli ta' flus. Jekk ikun eżegwit il-mandat ta' żgumbrament, l-appellanti ser tkun imċaħħda mill-użu u tgawdija tal-mobbli.

10. Hu fatt li s-sentenza, ċioe` it-titolu eżekuttiv li għandha l-kumpanija appellata u li a bażi intalab u intlaqgħet it-talba għall-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament, hi kontra KA.DO.CO (Gozo) Co. Limited. L-appellanti jippretendu li l-appellant Galea jikri l-fond bis-saħħa ta' skrittura ta' lokazzjoni u kontrih m'hemmx titolu eżekuttiv. Madankollu:

i. M'hemm l-ebda prova li l-Malta Industrial Parks Limited qatt irrikonoxxiet lill-appellanti.

ii. L-Artikolu 1530(1) tal-Kodiċi Ċivili ma japplikax għall-każ in eżami ġialadarba klawżola 18 tal-kuntratt tipprovdi li l-enfitewta m'għandux dritt li jikkonċedi s-sit jew parti minnu b'titolu ta' sub-enfitewsi, kif ukoll lanqas jista' *"jittrasferixxi jew b'xi mod ieħor jiddisponi jew jikri s-sit enfitewtiku jew xi*

parti minnu, qabel ma jkollu bil-quddiem l-approvazzjoni bil-miktub tal-Korporazzjoni. Id-diskrezzjoni jekk din l-approvazzjoni għandix tingħata jew le, hija fid-diskrezzjoni assoluta tal-Korporazzjoni”. F’dan il-każ m’hemmx provi li l-appellata tat il-kunsens f’dak is-sens. Kwalsiasi ftehim li sar bejn l-appellanti u KA.DO.CO (Gozo) Co Limited ma jorbotx lill-appellata Malta Industrial Parks Limited. Fis-sentenza tat-30 ta’ Settembru 2011 il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali kkonkludiet li l-fabbrika m’għadhiex fil-pussess tal-enfitewta. Fil-fatt ikkonkludiet li għalkemm fuq il-karta l-fabbrika tgħajjat lil KA.DO.CO (Gozo) Co Limited, fir-realta` m’hijiex involuta fit-tmexxija tan-negozju. M’hemmx provi li xi ħadd mill-appellanti jista’ jivvanta xi titolu fuq il-fond fil-konfront tal-kumpanjia appellata. Fiċ-ċirkostanzi l-mandat ta’ żgumbrament għandu jiġi eżegwit kontrihom bħala detenturi u jitħalla battal (ara art. 384 tal-Kap. 12).

iii. Il-kumplament tar-raġunijiet li taw l-appellanti m’humiex dawk li a bażi tagħhom jista’ jintalab it-tħassir ta’ mandat taħt l-Art. 281 tal-Kap. 12. Għalhekk ma jibqax il-ħtieġa li jiġu kkunsidrati.

Għal dawn ir-raġunijiet tiċħad l-appell u tikkonferma d-deċiżjoni appellata, bl-ispejjeż kollha kontra l-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr