QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Illum, it-Tnejn, l-1 ta' Frar, 2021

Rikors Numru 1137/20TA

Fl-atti tal-Mandat ta' Sekwestru
bin-numru 1656/2020 fl-ismijiet:

Gerald Montanaro Gauci [K.I. 805434 (M)] et

vs

Adam Brockdorff [K.I. 142786 (M)]

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tar-rikorrent Adam Brockdorff tal-1 ta' Diċembru 2020;

Rat ir-risposta tal-intimati Dr. Gerald Montanaro Gauci u oħrajn tal-15 ta' Diċembru 2020;

Rat id-dokumenti u l-atti kollha ta' din il-proċedura;

Qrat ix-xhieda ta' Dr. Gerald Montanaro Gauci bl-affidavit u l-kontro-eżami tiegħu u x-xhieda ta' Adam Brockdorff fis-seduta tat-19 ta' Jannar 2021;

Semgħet lill-abbli difensuri jittrattaw ir-rikors fl-istess seduta imsemmija;

Rat li r-rikors tħalla għal digriet in camera.

Konsiderazzjonijiet

Il-fatti huma sempliċi. L-intimat u oħrajn biegħu lir-rikorrent appartament bin-numru 1/101, Triq ir-Repubblika, Valletta versu l-prezz ta' €120,000 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Stephania Spiteri tat-8 ta' Jannar 2019 (a' fol 8). Fil-qosor, f'waħda mill-kundizzjonijiet fl-imsemmi kuntratt, il-partijiet ftehmu li l-prezz ikun dovut meta dan l-appartment ma jibqax effettivament fl-okkupazzjoni tiegħu l-inkwilin attwali.

Ġara, li skont ir-rikorrent, l-inkwilin attwali ngħata post ieħor b'mod temporanju sakemm l-istess rikorrent jagħmel ix-xogħolijiet rimedjali fil-fond fuq imsemmi. Skont ir-rikorrent dawn ix-xogħolijiet għandhom jitlestew sal-aħħar ta' Frar 2021.

L-intimati qed jippretendu, li avverrat ruħha l-kundizzjoni fuq imsemmija, u għalhekk il-prezz miftiehem huwa dovut. Ir-rikorrent ma jaqbilx mal-mod kif din il-kundizzjoni qegħdha tkun interpretata mill-intimati. L-intimati diġa jidher li iddeduċew il-pretensjonijiet tagħhom permezz ta' rikors ġuramentat numru 1226/2020 fl-ismijiet premessi. Għalhekk sabiex jikkawtelaw il-

pretensjonijiet tagħhom f’dik il-Kawża, l-intimati ottenew il-ħruġ tal-mandat ta’ sekwestru odjern.

Ir-rikorrent qiegħed jargumenta li ai fini ta’ dawn il-proċeduri, prima facie l-ammont mhux dovut peress li l-pretensjonijiet tal-intimati huma prematuri u li di piu’ bil-privileġġ speċjali li l-liġi takkorda lill-intimati qua vendituri huma suffiċjentement ikkawtelati u kwindi għandhom garanzija tajba. Għalhekk ir-rikorrent qiegħed jitlob ir-revoka tal-mandat ta’ sekwestru odjern abbażi tal-artikolu 836(1)(c)(d) u (e) tal-kap 12 tal-liġijiet ta’ Malta.

Art 836(1)(d): jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie ġustifikat jew ikun eċċessiv.

Jibda mill-ewwel biex jingħad, li l-ilment tar-rikorrent ma hux fir-rigward tal-eċċessivita’ tal-ammont, iżda peress li **l-ammont kollu** mhux prima facie ġustifikat. Minn dak li fehmet il-Qorti, dan l-argument huwa imsejjes fuq il-fatt li skont ir-rikorrent, fiċ-ċirkostanzi għadha ma avverratx ruħha kundizzjoni fuq imsemmija (ara para 6 u 7 tar-rikors promotur). Fir-risposta tagħhom, fl-ewwel paragrafu, l-intimati ma jaqblux ma’ din l-interpretazzjoni.

Il-Qorti tagħmilha ċara li ai fini ta’ dawn il-proċeduri, mhux kompitu ta’ din il-Qorti li tagħti interpretazzjoni ta’ pattijiet konvenzjonali bejn il-partijiet, li dwarhom ser tkun adita l-Qorti apposita, (jekk mhux diġa’ adita bħal każ odjern) sabiex tikkonsidra fis-sustanza l-pretensjonijiet u eċċezzjonijiet tal-

partijiet f'dik il-Kawża. Kieku l-Qorti kellha tagħmel hekk fuq punt daqstant delikat u determinanti dwar is-sustanza tal-vertenza, anke jekk ai fini ta' dawn il-proċeduri, tkun qed tissogra li tippronunzja lilha nnifisha dwar il-mertu.

Din il-Qorti diġa' kellha opportunita li tippronunzja ruħha fuq kwistjoni ta' din il-xorta meta qalet *" ….li kwistjonijiet ta' din ix-xorta huma riservati għal dik il-Qorti li tkun, jew għad trid tiġi adita biex tifli ad funditus il-kwistjoni bejn il-partijiet kollha minn aspett sostanzjali. Ma hux il-kompitu ta' din il-Qorti li timbarka fuq eżerċizzju ta' din ix-xorta u li tinterpreta kuntratti fl-atti tar-rikors odjern."* (Ara **digriet tal-Prim Awla tat-13 ta' Marzu, 2019 Mandat ta' Inibizzjoni numru 248/19 fl-ismijiet Maurice Farrugia et vs D'Aniens Developments Limited et**).

Il-Qorti tifhem ukoll li l-kejl li għandu jittieħed biex jitqies it-tħassir ta' Mandat kawtelatorju taħt is-subinċiż tal-liġi huwa wieħed li jorbot il-kawżali tal-istess Mandat mal-kreditu imsemmi fih. Dan ifisser, li l-Qorti għandha tistħarreġ fl-ewwel lok jekk jirriżultax mad-daqqa t'għajn li l-intimat eżekutant għandu bażi ta' pretensjoni (dak li f'oqsma oħra ta' dritt jissejjaħ il-"fumus juris" tal-pretensjoni dedotta), u fit-tieni lok jekk wasalx biex "jillikwida" tali pretensjoni f'somma li taqbel mal-ammont minnu maħluf fil-Mandat. Wieħed m'għandu qatt jinsa li f'dan il-kuntest, il-Qorti trid tkun gwidata mill-prinċipju li d-dritt għall-azzjoni ġudizzjarja m'għandux jiġi mxejjen jew imġarrab b'leġġerezza, u l-ieħor daqstant siewi li huwa dritt li persuna

tħares l-interessi tagħha fil-milja tagħhom sakemm il-jedd sostantiv lilha kontestat jiġi definit minn Qorti. (Ara **digriet tal-Prim Awla tad-29 ta' Novembru 2001 fl-atti tal-mandat fl-ismijiet Vincent Mercieca vs George Galea u digriet tal-Prim Awla tad-29 ta' Frar, 2008 Rikors Numru. 946/2007 fl-atti tar-rikors għall-ħruġ ta' kontro-mandat għall-mandat ta' sekwestru numru 1206/07, għall-mandat ta' qbid numru 1207/07 u għall-mandat ta' deskrizzjoni numru 1208/07 fl-ismijiet: Raymond Meli vs David Meli f'ismu proprju u kif ukoll bħala direttur u azzjonist għan-nom u in rappreżentanza ta' Meliton Group Limited**).

Għalhekk sa fejn jirrigwarda dan is-subinċiż, ir-rikorrent ma għandux raġun.

Art 836(1)(e): Jekk il-garanzija mogħtija titqies mill-qorti li tkun biżżejjed.

Din il-parti tal-liġi trid tinqara fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 830(2)(a) tal-kap 12 li jipprovdi hekk:

"Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 870 u tal-artikolu 357 tal-Att dwar il-Bastimenti Merkantili, dawk l-atti msemmijin fis-subartikolu (1) jiġu mħassra,kemm-il darba l-parti li kontra tagħha l-att ikun ġie maħruġ, ***tagħmel depożitu jew tagħti garanzija*** *illi, fl-opinjoni tal-qorti, skont iċ-ċirkostanzi tal-każ, ikunu biżżejjed biex iqiegħdu fiż-żgur il-jeddijiet jew il-pretensjonijiet imsemmija fl-att, jew jekk jintwera li l-att ġudizzjarju li bih tiġi aċċettata* r-*responsabbiltà kif imsemmi fis-subartikolu (3) ġie preżentat fir-reġistru xieraq*" (Emfażi tal-Qorti).

Fil-fehma ta' din il-Qorti, din ix-xorta ta' garanzija hija differenti minn dik li jipprospetta l-artikolu 836(1)(c) tal-Kap 12, li ser ikun trattat aktar 'l isfel. Ai fini tas-subinċiż (e), din il-garanzija trid tkun **"mogħtija"** ***ex post facto*** u cioe' wara li jkun inħareġ il-mandat. Din tista' anke issir permezz ta' depositu. Jekk tkun biżżejjed biex tissodisfa u tkopri l-pretensjoni, il-mandat għandu jitneħħa. Mentri, dik ix-xorta ta' garanzija taħt is-subinċiż (c), trid tkun waħda esistenti, jiġifieri li tesisti **fil-mument li nħareġ il-mandat**. Propju kif qed jargumenta r-rikorrent f'dawn il-proċeduri fid-dawl tal-privileġġ li jgawdi il-bejjiegħ. Din mhux il-garanzija li qed tkun mogħtija fis-sens kif trid il-liġi taħt dan artikolu 863(1)(e) tal-kap 12 tal-liġijiet ta' Malta. Kieku ma tesistix differenza fil-kwalitajiet tal-garanzija prospettata fiż-żewġ subinċiżi, allura kienet tkun tawtoliġija legali li l-leġislatur jipprovdi għaliha għal darba darbtejn. Sub-inċiż wieħed kien ikun biżżejjed.

Għalhekk ifisser, li anke f'dan ir-rigward, ir-rikorrent ma għandux raġun taħt din il-kappa tal-liġi.

<u>*836(1)(c): "jkun hemm garanzija xierqa oħra sabiex tissodisfa l-pretensjoni* ***ta' min ikun talab*** *il-ħruġ tal-att kawtelatorju sew bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor, jew inkella jekk dik il-garanzija oħra tista' għas-sodisfazzjon tal-qorti tassigura biżżejjed il-pretensjoni"*</u> (Emfażi tal-Qorti).

Kif ingħad aktar 'l fuq, dan l-artikolu jirreferi għal dik ix-xorta ta' garanzija li diġa' tesisti. F'dan il-każ, fi kliem ir-rikorrenti l-privileġġ speċjali li liġi tagħti

lill-venditur fuq il-ħaġa immobbli li tkun mibjugħa. Ġie kemm il-darba ribadit minn dawn il-Qrati li *"tali garanzija trid tkun waħda soda, ċara u realizzabbli lill-eżekutant"* (ara **Rikors fl-ismijiet Ranger Company Ltd vs Euro Imports Ltd, Cit Nru 1366/2002 TM deċiż fl-20 ta' Frar 2003**). Ir-rikorrent għalhekk qed jippretendi li l-privileġġ speċjali, f'dan il-każ ai termini tal-artikolu 2010(c) tal-Kodiċi Ċivili jissodisfa dawn it-tlett kwalitajiet li tirribadixxi l-ermenawtika sentenzjali tagħna.

Din il-Qorti ma taqbilx ma dan. Biex garanzija tkun konformi mal-kwalitajiet rikjesti minn dan l-artikolu, il-kreditur irid ikollu moħħu mistrieħ, li fir-rejalizzazzjoni ta' dik il-garanzija mhux raġjonevolment mistenni, li għandu jsib xi ostakoli biex jitħallas. Dan ma jfissirx li dawn l-ostakoli jridu jkunu jidhru jew jesistu fil-mument tal-esistenza tal-garanzija, hija biżżejjed il-potenzjalita' jew il-possibilta', li jirrikorru dawn l-ostakoli, sakemm, wara li jitqiesu ċ-ċirkostanzi kollha, il-valur tal-immobbli ma jkunx daqstant kbir, li jkun manifestament ċar li ser ikun hemm minn fejn jitħallsu l-kredituri kollha. Dan mhux il-każ li għandha quddiemha din il-Qorti.

Minn eżami tal-artikolu 2010 tal-Kodiċi Ċivili, biżżejjed jingħad li qabel il-vendituri jippregradwaw ukoll bi privileġġ numru ta' kredituri fost oħrajn. Fost dawn l-arkitett, dawk li joħorġu l-flus jew materjal u t-terz pussessur li jkun ġie spussessat. Dan biex ma jissemmgħux il-garanzija rejali tal-fisku li terġa' u tgħid jiġu qabel kulħadd. Per eżempju skond l-Artikolu 62 tal-Att dwar it-Taxxa Fuq il-Valur Miżjud:- "*Il-Kummissarju ikollu privileġġ speċjali*

fuq l-attiv li jagħmel sehem mill-attività ekonomika ta' persuna dwar kull taxxa dovuta minn dik il-persuna taħt dan l-Att u t-taxxa msemmija għandha titħallas, minkejja kull ma jista' jinsab f'xi liġi oħra, bi preferenza fuq dejn li jkollu xi privileġġ ieħor, ħlief dejn li jkollu privileġġ ġenerali u dejn imsemmi fl-artikolu 2009(a) jew (b) tal-Kodiċi Ċivili".

L-anqas ma jista' jingħad, li jekk dan il-fond jinbiegħ, bil-fors ser iġib il-valur kawtelat, bħal per eżempju, jekk jinbiegħ bis-subbasta. Għalkemm il-privileġġ huwa fih innifsu ta' serħan il-moħħ għall-venditur, għaliex ma hemmx dubbju li jimminimizza r-riskju tal-mankanza ta' ħlas, ma hemm xejn miktub fl-irħam li hekk ser ikun il-każ. Di piu, issa li hemm kawża, jekk l-intimati jiġu kannonizzati fl-ammont li qed jippretendu, f'każ ta' esitu favorevoli, ma għandhomx jidħlu għall-iskariġġ li jesegwixxu bir-riskji imsemmija, meta f'idejn is-sekwestratarju hemm somma ċerta u likwida. Din il-parti tal-liġi tirreferi għall-aspettativa leġittima tal-bejjiegħ li jitħallas il-prezz konvenut mingħajr tqanżiħ, mingħajr biżgħa ta' jekk hux ser jirrejalizza l-prezz kollu bl-imgħaxijiet kollha. Di piu' din il-Qorti tosserva li l-liġi tagħti dan id-dritt mhux biss lill-persuna li għandha t-titolu eżekuttiv originali iżda anke lil terzi akkwirenti ta' dak id-dritt. Huwa propju ghalhekk li l-liġi tistipula din ix-xorta ta' garanzija lil "***min ikun talab*** *il-ħruġ tal-att kawtelatorju".*

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qegħdha tiċħad it-talbiet tar-rikorrent Adam Brockdorff kif mitlub fir-rikors tiegħu tal-1 ta' Diċembru 2020 bl-ispejjes kontra tiegħu.

Mogħti kameralment illum l-1 ta' Frar, 2021.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur