



**PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**  
**IMHALLEF**  
**ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI**

**Seduta ta' nhar it-Tnejn, 27 ta' Diċembru, 2021**

**Rikors Nru: 1200/2021**

**Fl-atti tal-Mandat Ta' Żgumbrament Numru 1728/2021JVC fl-ismijiet:**

***Maria armla ta' Carmel Zammit, Pierre Zammit u Nicolette mart Daniel Zahra***

**vs.**

***A.C.K. Limited***

**Il-Qorti:**

1. Dan huwa digriet finali dwar talba tal-kumpannija A.C.K. Limited magħmula taħt l-artikolu **281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** għat-tħassir ta' mandat ta' żgumbrament;

***Daħla***

2. B'rikors imressaq fis-**6 ta' Diċembru, 2021**, A.C.K. Limited fissret li hija giet notifikata b'mandat ta' żgumbrament miksub minn Maria Żammit *et fuq* is-saħħa ta' sentenza finali mogħtija fil-kawża bin-numru 1175/14LM. A.C.K. Limited

issostni li Maria Żammit *et* qegħdin jitolbu li dan il-mandat jiġi mwettaq fuq spazju tal-arja li mhuwiex tagħhom;

3. Minħabba f'hekk, A.C.K. Limited talbet lil din il-qorti sabiex,

*«Tordna t-tfassir tal-att eżekuttiv konsistenti fil-Mandat ta' Żgumbrament fl-ismijiet premissi u dan a tenur u in forza ta' dak dispost fl-Artikolu 281 tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili – Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.»*

4. B'digriet tagħha tas-**16 ta' Diċembru, 2021**, il-qorti ordnat in-notifika lil Maria Żammit *et*, bi żmien għaxart ijiem għar-risposta skont l-**artikolu 281(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;
5. Maria Żammit *et* wiegħbu fit-**22 ta' Diċembru, 2021**, u taw ir-raġunijiet tagħhom għala dan ir-rikors ma kellux jintlaqa';
6. Inżamm smiġ fis-**27 ta' Diċembru, 2021** u l-avukati tal-partijiet straħu fuq l-atti ppreżentati minnhom. Dakinhar il-qorti pposponiet ir-rikors għal aktar tard, biex jingħata u jinqara dan id-digriet fil-miftuħ;

### **Fatti**

7. B'sentenza mogħtija fis-6 ta' Ottubru, 2016 fil-kawża 1175/2014LM, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ordnat lil A.C.K. Limited sabiex titlaq mill-post numru 7, Imsida Seafront, l-Imsida, minħabba li hija kienet qiegħda żżommu mingħajr titlu validu skont il-liġi;
8. Din is-sentenza ġiet appellata minn A.C.K. Limited imma l-appell tagħha ġie dikjarat bħala deżert mill-Qorti tal-Appell, b'digriet mogħti fit-12 ta' Ottubru, 2021, minħabba li A.C.K. Limited naqset milli tħallas il-garanzija għall-ispejjeż tal-appell;

9. Fit-23 ta' Novembru, 2021, Maria Żammit *et talbu* għall-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament kontra A.C.K. Limited. Dan il-mandat ta' żgumbrament bin-numru ta' riferenza 1728/2021JVC ġie milqugħ mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, b'digriet mogħti fid-29 ta' Novembru, 2021;
10. Ftit jiem wara, eżattament fis-6 ta' Diċembru, 2021, A.C.K. Limited ressqet dan irrikors li jinsab quddiem il-qorti, sabiex jitneħħa dan il-mandat ta' żgumbrament skont l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

### ***Konsiderazzjonijiet***

11. Il-mandat ta' żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli huwa wieħed mill-mandat esekuttivi li jissemmew fl-**artikolu 273 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;
12. Skont l-**artikolu 252 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, mandati esekuttivi jistgħu jinħarġu biss fuq is-saħħa ta' titli esekuttivi. Ifisser għalhekk, li ladarba titolu esekuttiv huwa element essenzjali biex jinħareġ mandat esekuttiv, in-nuqqas ta' titolu esekuttiv iwassal għall-invalidità tal-mandat (ara ***Dr. Marlon Borg nomine v. MV Bright Star ġja MV Trading Fabrizia*** deċiż mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Frar, 2019);
13. Dejjem skont il-liġi, mandat esekuttiv jista' jitneħħa kollu jew f'parti minnu skont l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, jekk jintwera li hemm raġuni valida fil-liġi. Il-liġi ma tagħtix tifsira ta' x'joħloq raġuni valida fil-liġi u għalhekk kollox huwa mħolli fil-ġudizzju prudenti tal-ġudikant skont il-fatti li jkollu quddiemu;
14. Illi fit-tweġiba tagħhom, Maria Żammit *et* jgħidu li xogħol il-qorti f'azzjoni taħt l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa limitat biss biex tara jekk il-mandat inħariġx minn qorti kompetenti u jekk hemmx difett fil-forma. Biex isaħħu

dina l-fehma tagħhom huma jistrieħu fuq id-digriet **Edward Paċe et v. Michael Sultana** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Mejju, 2005;

15. Dan però mhuwiex għalkollox korrett. F'dan ir-rigward, hu rilevanti d-digriet li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Mejju, 2010, fl-ismijiet **Dr John Refalo nomine v. The Motor Insurance Pool:-**

*«Tassew illi mandat esekuttiv jista' jithassar taħt l-art. 281 minħabba difett fil-mandat innifsu jew fil-ħruġ tiegħu, u mhux minħabba difett fit-titolu esekuttiv li bis-saħħa tiegħu ikun inħareġ; dan ma jfissirx iżda illi d-difetti li jwasslu għat-thassir tal-mandat jistgħu jkunu biss l-inkompetenza tal-qorti li tkun harġitu jew difett fil-forma. Jekk mandat jinħareġ kontra min ma huwiex debitur taħt it-titolu esekuttiv, il-mandat ikun inħareġ ħażin u din tkun "raġuni valida skont il-liġi" għala l-mandat għandu jithassar taħt l-art. 281 għax b'hekk ma jkunx qiegħed jiġi attakkat it-titolu nnifsu iżda biss il-ħruġ tal-mandat».*

16. Din l-istess fehma giet imħaddna wkoll dan l-aħħar mill-Qorti tal-Appell fid-digriet **Vincent Gauci v. Dr. Albert Fenech** mogħti fis-27 ta' Marzu, 2020, fejn il-Qorti tal-Appell għamlitha ċara li hija kienet qiegħda titbiegħed mill-pożizzjoni ristrettiva u magħluqa meħuda mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-digriet **Edward Paċe et v. Michael Sultana** tal-5 ta' Mejju, 2005. Il-Qorti tal-Appell saħqet li l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** jista' jiġi użat mhux biss fejn l-att esekuttiv ikun inħareġ minn qorti żbaljata jew meta jekk ikun hemm xi difett fil-forma. Dan għaliex il-kliem «*għal raġuni valida skont il-liġi*» huma żgur iktar wesgħin minn dawk iż-żewġ każijiet;
17. Għalhekk biex l-affarijiet ikunu ċari, f'azzjoni taħt l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-qorti, barra li tqis jekk il-mandat inħareġ minn qorti tajba u jekk hemmx irregolaritajiet formali fl-atti tal-mandat innifsu, hija trid tara wkoll jekk l-oġġett jew is-suġġett tal-mandat jinsabx imsaħħaħ u kopert b'titlu esekuttiv. Hekk pereżempju ma jstax jinħareġ mandat ta' sekwestru kontra persuna li ma jkunx ġie dikjarat debitur fis-sentenza, b'halma lanqas ma jista' jinħareġ mandat

ta' żgumbrament minn post li dwaru ma jkunx hemm ordni ta' tkeċċija fis-sentenza;

18. B'daqshekk, dan ma jfissirx li l-qorti trid tistħarreġ is-siwi tat-titlu esekuttiv. Skont il-liġi u l-ġurisprudenza, qorti li quddiemha jitressaq rikors taħt l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** m'għandhiex tidhol fil-mertu tan-natura tar-raġunijiet li wasslu għall-ħruġ tal-mandat (ara **L-Avukat Dr. Robert Żammit et v. Pierre Falzon et** deċiż mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2018);
19. Dan hu hekk għaliex l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** jolqot l-atti esekuttivi u mhux it-titli esekuttivi, li bis-saħħa tagħhom ikun inħareġ il-mandat esekuttiv (ara **Bank of Valletta plc v. Saviour Micallef** deċiż mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Frar, 2020);
20. Ta' min ifakkar ukoll hawnhekk li skont l-**artikolu 276 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, ħadd ma jista' jagħmel oppożizzjoni għall-esekuzzjoni ta' mandat ħlief wara li tkun saret l-esekuzzjoni tiegħu. Kemm hu hekk, intqal kemm-il darba li azzjoni taħt l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** mhijiex maħsuba biex tissospendi l-esekuzzjoni ta' titlu esekuttiv (ara **Catherine Imperia Caruana v. Olena Caruana Verbytska** deċiż mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Diċembru, 2018);
21. Fil-każ tagħna, it-titlu esekuttiv ta' Maria Żammit et, li fuqu huma talbu li jinħareġ il-mandat ta' żgumbrament, jinsab imnissel mis-sentenza finali mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Ottubru, 2016 fil-kawża 1175/2014LM. Sentenza tal-qrati tal-ġustizzja ta' Malta hija meqjusa bħala titlu esekuttiv skont l-**artikolu 253(a) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. Sewwasew skont din is-sentenza, il-kumpannija A.C.K. Limited ġiet ordnata illi terġi minn idejha l-pussess tal-post numru 7, Imsida Seafront, l-Imsida;
22. Il-ħtieġa tal-mandat ta' żgumbrament inqala' minħabba li A.C.K. Limited baqgħet tokkupa l-ambjenti li skont is-sentenza fuq imsemmija hija kellha titlaq minnhom;

23. A.C.K. Limited iżda tgħid fir-rikors tagħha li fil-mandat ta' żgumbrament, Maria Żammit *et* talbu biex l-iżgumbrament jissokta f'ambjenti li mhuwiex ta' Maria Żammit *et*;
24. Din il-kwistjoni però tmur lil hemm mis-siwi nnifsu tal-mandat ta' żgumbrament. Haġa bħal din, li tmiss ma' aspekk patrimonjali tal-fond imsemmi fil-mandat ta' żgumbrament, ma tistax tiġi deċiża fi proċedura bħal din. A.C.K. Limited kien ikollha raġun titlob li jithassar il-mandat ta' żgumbrament, li kieku Maria Żammit *et* talbu li l-mandat jiġi eżegwit fuq post li ma kellu x'jaqsam xejn mal-mertu li ġie deċiż bis-sentenza finali fil-kawża 1175/14LM, u dan għaliex il-mandat ta' żgumbrament ikun inħareġ fuq post li ma jkunx kopert b'titlu esekuttiv. Madankollu l-mandat ta' żgumbrament intalab u inkiseb f'dan il-każ minn Maria Żammit *et* dwar post li kien suġġett ta' sentenza finali li ngħatat bejn il-partijiet;
25. F'dik is-sentenza A.C.K. Limited ġiet ordnata illi titlaq mill-post numru 7, l-insida Seafront, l-insida u l-mandat ta' żgumbrament inkiseb minn Maria Żammit *et*, sewwasew dwar dan il-post;
26. Issa jekk Maria Żammit *et* humiex is-sidien tal-ambjenti kollha inkwistjoni hija haġa li tolqot is-siwi jew l-interpretazzjoni tat-titlu esekuttiv imnissel bis-sentenza tas-6 ta' Ottubru, 2016. Mhux għal din il-qorti li tgħid jekk dik is-sentenza hijiex tajba jew le, jew jekk Maria Żammit *et* humiex is-sidien tal-ispazji kollha li jidhru fuq il-pjanti li ġew preżentati f'din il-proċedura;
27. Il-qorti terġa' ttenni li l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** jolqot l-atti esekuttivi u mhux it-titli esekuttivi. Il-proċedura taħt l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** hija sommarja, kif jixhdu wkoll it-termini qosra li timponi l-liġi għad-deċiżjoni fuq rikors magħmul taħt dak l-artikolu. Għalhekk kif tajjeb intqal mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni **Victor Fenech et v. Anthony Fountain et** mogħtija fit-30 ta' Novembru, 2012, «*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, jeħtiegu stħarrig aktar fit-tul li ma jistax isir fi smiġħ sommarju;»*

28. It-talba għat-tħassir tal-mandat ta' żgumbrament taħt l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** għalhekk ma tistax tiġi milqugħa;

### ***Deciżjoni***

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-qorti qiegħda **tichad** it-talba ta' A.C.K. Limited miġjuba fir-rikors tas-6 ta' Diċembru, 2021 sabiex jiħassar il-mandat ta' żgumbrament 1728/2021 JVC skont l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

L-ispejjeż marbuta ma' din il-proċedura għandhom jiħallsu kollha kemm huma minn A.C.K. Limited.

---

**Christian Falzon Scerri**  
Imħallef

---

**Mary Josephine Musu**  
Deputat Registratur