# QORTI TAL-MAGISTRATI MALTA

## MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
## B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D. Dip. Trib. Eccles. Melit.

**Illum 28 ta' Marzu 2022**

**Fl-atti tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju numru 2176/21 akkordat fil-21 ta' Ottubru 2021 fl-ismijiet:**

**Deluxe Bathrooms Limited (C 95885)**

**vs**

**MTA Properties Limited C 63432**

**Rikors Revoka Numru: 22/2022 NB**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ipprezentat minn MTA Properties Limited C63432 fis-26 ta' Jannar 2022 ai termini tal-Artikolu 836 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta permezz ta' liema qeda titlob lil din il-Qorti sabiex: (i) Tordna t-thassir tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 2176/21 mahrug kontra taghha u dan ai termini tal-Artikolu 836(1)(a) u (f) u (ii) Tordna lis-socjeta sekwestranta thallas penali lis-socjeta rikorrenti a tenur tal-Artikolu 836(8)(a) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante li ma gietx ipprezentata kawza entro t-terminu mghoti mill-Ligi.

Ir-rikorrenti tghid illi permezz ta' Digriet tal-Qorti tal-21 ta' Ottubru 2021fl-ismijiet premessi gie ordnat il-hrug tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju sudett kontra taghha fuq talba tal-intimata sekwestranta Deluxe Bathrooms Limited C95885 u dan ghas-somma ta' €1603.88 sabiex tikkawtela l-pretenzjonijiet tagħha kif esposti fl-ittra ufficjali 166A ipprezentata fit-18 ta' Ottubru 2021 flimkien mal-mandat kawtelatorju odjern.

L-ammont pretiz mis-socjeta sekwestranta jirrapprezenta hlas ta' prezz ghall-oggetti ta' kamra tal-banju mixtrija mis-socjeta sekwestrata minghand dik sekwestranta liema hlas allegatament ma sarx.

Ir-rikorrenti tissottometti illi stante li l-mandat ta' sekwestru u l-ittra ufficjali gew prezentati fit-18 ta' Ottubru 2021, is-socjeta sekwestranta kellha zmien ghoxrin (20) gurnata mill-prezentata ta' nota ta' kontestazzjoni ghall-ittra ufficjali jew sittin (60) gurnata mid-data tal-hrug tal-mandat, jekk ma jkunx hemm nota ta' kontestazzjoni, sabiex tipprezenta t-talba taghha a tenur tal-Artikolu 833A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u billi dan ma sarx u t-termini hawn stabbiliti ghaddew, qeda titlob it-thassir tal-mandat u l-kundanna ghal hlas tal-penali.

Rat ir-risposta tas-socjeta sekwestranta Deluxe Bathrooms Limited C95885 ipprezentata fil-11 ta' Frar 2022 fejn opponiet ghat-talba ghas-segwenti raġunijiet:

(A) Is-socjeta MTA properties Limited ghadha mhiex notifikata la bl-ittra ufficjali u lanqas bil-mandat *de quo* u skond l-artikolu 166A(7) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta s-socjeta sekwestranta ghadha fic-cans li tinnotifika lis-socjeta sekwestrata bl-istess billi t-terminu ta' sitt (6) xhur mghoti bil-Ligi ghadu ma skadiex.
(B) Is-socjeta rikorrenti qeda tattakka att li allegatament lanqas taf bih izda bid-dettalji mghotija fir-rikors de quo jidher car li hi taf sewwa bl-atti u qatt ma kkontestat it-talba.
(C) Dwar l-Artikolu 836(1)(f) iccitat gurisprudenza fl-ismijiet ***Spiteri vs Darmanin P.A. JRM – 25/8/2010*** u ssostni li minn mindu nħareg il-mandat ma nbidlet ebda cirkostanza.
(D) Kwantu ghall-artikolu 836(8)(a) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta tissottometti illi hija kienet taht l-impressjoni li s-socjeta sekwestrata ma kienetx ghadha notifikata u kwindi kienet ghadha fit-terminu tas-6 xhur.

Rat l-atti.

Rat illi dan ir-rikors gie appuntat ghas-smiegh ghall-14 ta' Frar 2022, fejn fl-imsemmija udjenza deheret Dr. Graziella Deguara Attard ghas-socjeta intimata u deher Talal Al Abdullah in rapprezentanza tas-socjeta rikorrenti MTA Properties Limited mhux assistit. Il-Qorti semghet sottomissjonijiet da parti tas-socjeta sekwestranta u r-rikors tħalla ghall-provvediment *in camera*.

Rat it-rikors ta' MTA Properties Limited tas-17 ta' Frar 2022 fejn talbet sabiex ir-rikors revoka jerga jitqieghed ghas-smiegh sabiex il-Qorti tisma wkoll lid-difensur taghha qabel tghaddi ghad-digriet.

Rat id-digriet taghha tad-9 ta' Marzu 2022 fejn appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghat-23 ta' Marzu 2022.

Rat il-verbal tas-seduta tat-23 ta' Marzu 2022 fejn il-Qorti semghet lid-difensuri tal-partijiet jittrattaw ir-rikors li thalla ghal digriet *in camera*.

***Ikkunsidrat:***

Bil-procedura odjerna s-socjeta rikorrenti qeda titlob ir-revoka tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju bin-Numru 2176/21 ottenut kontra taghha mill-intimata stante li l-istess Mandat ma giex segwit bil-kawza opportuna ai termini ta' l-Artikolu 833A tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta. Hija in oltre titlob li l-intimata tigi kkundannata thallasha penali, f'ammont ta' mhux inqas minn €1,164.69, ai termini ta' l-Artikolu 836(8)(a) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex kif inghad il-Mandat imsemmi ma giex segwit bil-kawza opportuna.

Is-socjeta intimata f'dawn il-proceduri ipprezentat ittra ufficjali a tenur ta' l-Artikolu 166A tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta kontra r-rikorrent bil-ghan li tikkanonizza l-kreditu li tippretendi li ghandha fil-konfront ta' l-istess rikorrent u sabiex tikkawtela l-istess kreditu hija talbet u ottjeniet ukoll il-hrug tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju *de quo* bin-Numru 2176/21 fil-konfront tar-rikorrent.

L-Artikolu 833A tal-Kap.12 jipprovdi hekk:

***Meta tigi prezentata u konfermata bil-gurament ittra ufficjali skont l-artikolu 166A, jistghu minnufih wara jigu prezentati u konfermati bil-gurament il-mandati kawtelatorji imsemmijin fl-artikolu 830(1)(a), (b) u (d):***

***Izda meta tigi prezentata dik l-ittra ufficjali, ir-rikorrent ghandu jipprezenta rikors guramentat jew rikors jew talba, skond il-kaz, fi zmien ghoxrin gurnata mid-data tal-prezentata ta' nota ta' kontestazzjoni shiha jew parzjali jew inkella fi zmien sittin gurnata mid-data tal-hrug ta' mandat, jekk ma jkunx hemm nota ta' kontestazzjoni, skont liema data tigi l-ewwel:***

***Izda wkoll ma jkun hemm l-ebda htiega ta' rikors guramentat jew rikors jew talba, skond il-kaz, f'kaz li l-mandat kawtelatorju jigi kkonvertit f'wiehed ezekuttiv jew jigi mnehhi permezz ta' kontro-mandat.***

Minn din id-disposizzjoni tal-Ligi huwa evidenti "*li mandat kawtelatorju mahrug ai termini ta' l-Artikolu 833A tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta, bhal kull mandat kawtelatorju iehor ghandu validità u hajja, sakemm u biex il-kreditur ikollu opportunità li jikkonkretizza l-kreditu tieghu f'titolu ezekuttiv ...... u jippermetti jesegwixxi kreditu li b'hekk ma jkollux bzonn ta' aktar kawtela*"[1]. B'hekk kemm-il darba t-termini stabbiliti fl-ewwel proviso ta' l-Artikolu 833A tal-Kap.12 tal-Ligijet ta' Malta, il-wiehed jew l-iehor skond il- kaz, jghaddu minghajr ma l-kreditur jintavola l-azzjoni civili opportuna fil-konfront tad-debitur, kif ir-rikorrent jikkontendi li gara f'dan il-kaz, allura wahda mill-htigjiet tal-Ligi ghall-hrug tal-mandat kawtelatorju tkun giet nieqsa u a tenur ta' l-

[1] Carmela Aquilina v. Francis X. Aquilina, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Novembru 1991.

Artikolu 836(1)(b) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta dak il-mandat ma jkunx jista' jibqa fis-sehh.

Fir-rikors odjern is-socjeta rikorrenti ssostni li in segwitu ghall-hrug tal-Mandat ta' Sekwestru *de quo* numru 2176/21 kontra taghha, l-intimata MTA Properties Limited ma ntavolat ebda azzjoni civili kontriha entro t-terminu u bil-mod kif previst fl-Artikolu 833A tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta, u dana ghalkemm l-ittra ufficjali a tenur ta' l-Artikolu 166A tal-Kap.12 tal-Ligijiet datata 18ta' Ottubru 2021 baqghet ma gietx notifikata lilha. Kif jirrizulta mill-atti u kkonfermat fit-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet l-ittra ufficjali in kwistjoni ma gietx notifikata lis-socjeta rikorrenti tant li in difeza taghha s-socjeta intimata ticcita l-Artikolu 166A(7) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabilixxi terminu massimu ghan-notifika tal-istess ta' 6 xhur u li wara li jghaddi tali terminu, jekk l-ittra uffiċjali tibqa' ma tiġix notifikata fuq id-debitur il-proċedura in kwistjoni ma tibqax tapplika.

Ghalhekk l-imsemmija ittra ufficjali mahruga mill-intimata kontra r-rikorrenti ghadha ma gietx reza ezekuttiva ai termini tal-Ligi. Il-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju bin-Numru 2176/21 inhareg fil-konfront tar-rikorrenti fil-21 ta' Ottubru 2021 u zgur sad-data tar-risposta tal-intimata ossia l-11 ta' Frar 2022 ma kienet giet intavolata ebda azzjoni civili fil-konfront tar-rikorrenti kif previst fl-Artikolu 833A tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Waqt it-trattazzjoni taghha fis-seduta tal-14 ta' Frar 2022 id-difensur tal-intimata sostniet illi hija ghadha fic-cans li tinnotifika lir-rikorrenti bl-ittra ufficjali in meritu u dan a tenur tal-artikolu 166A(7) tal-Kap 12 u li kwindi t-termini mahsuba fl-artikolu 833A tal Kap. 12 ghadhom ma ghaddewx. Minn naha l-ohra d-difensur tar-rikorrenti sostniet fl-udjenza tat-23 ta' Marzu 2022 illi t-ermini kontemplati fl-Artikolu 833A tal-Kap 12 japplikaw nonostante n-notifika o meno tal-ittra ufficjali u billi tali termini skadew hemm lok li l-mandat jigi revokat.

Stabbilit illi fi zmien sittin gurnata mill-hrug tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju *de quo* bin-Numru 2176/21 fil-konfront tar-rikorrent, l-intimata ma ntavolax l-azzjoni civili opportuna fil-konfront ta' l-istess rikorrent kif previst fl-Artikolu 833A tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta, jsegwi li a tenur ta' l-Artikolu 836(1)(a) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-istess Mandat ma ghandux jibqa' fis-sehh u ghandu jigi revokat.

Apparti r-revoka tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju bin-Numru 2176/21 u l-hrug tal-Kontro-Mandat relattiv, ir-rikorrenti titlob ukoll li l-intimata tigi kkundannata thallasha penali f'ammont ta' mhux inqas minn €1,164.69 ai termini ta' l-Artikolu 836(8) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-Artikolu 836(8) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi li:

*Il-Qorti tista' tikkundanna lir-rikorrent li jkun inhareg att kawtelatorju fuq talba tieghu sabiex ihallas penali ta' mhux inqas minn elf mija erbgha u sittin euro u disgha u sittin centezmu (1,164.69) u mhux izjed minn sitt elef disa' mija tmienja u tmenin euro u tnax-*

*il centezmu (6,988.12) li jmorru ghand il-persuna li kontriha jkun inhareg l-att kawtelatorju, f'kull kaz minn dawn li gejjin: (a) jekk ir-rikorrent, minghajr raguni valida, ma jaghmilx il-kawza dwar it-talba fiz-zmien stabbilit bil-ligi;*

Illi fir-risposta taghha s-socjeta intimata targumenta li ma pprezentatx il-kawza peress li ssostni li kienet ghadha fic-cans li tinnotifika lir-rikorrenti bl-ittra ufficjali u li kwindi t-termini stabbiliti fl-artikolu 833A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta kienu ghadhom ma ddekorrewx. In oltre waqt it-trattazzjoni taghha d-difensur tal-intimata sosniet ukoll li ma pprezentawx il-kawza peress li kienu ghadhom ghaddejjin trattattivi ghal hlas u li kienet ghadha qed tittama li r-rikorrenti jhallas.

Fic-cirkostanzi l-Qorti hi tal-fehma li ma hemmx ragunijiet sufficjenti sabiex l-intimata tigi kkundannata thallas penali ai termini ta' l-Artikolu 836(8)(a) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta u dan anke fid-dawl ta' dak dikjarat mid-difensur tas-socjeta intimata u cioe' li kienu ghadhom ghaddejjin trattattivi ghal hlas u li s-socjeta intimata kienet ghadha qed tittama li r-rikorrenti jhallas. Ir-rikorrenti ma gabet ebda prova biex tikkontradixxi dan l-istat fatt.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa' t-talba tar-rikorrenti li l-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju bin-Numru 2176/21 ma giex segwit b'kawza fiz-zmien stabbilit mill-Ligi a tenur tal-Artikolu 833A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk tirrevoka l-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju bin-Numru 2176/21 u tordna l-hrug tal-Kontro-Mandat opportun, tichad it-talba tar-rikorrent ghall-impozizzjoni ta' penali a tenur tal-Artikolu 836(8)(a) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu ma gietx sufficjentement pruvata.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri jibqghu a karigu tas-socjeta Intimata.

**Mghoti kameralment.**

**Dr. Noel Bartolo**
**MAĠISTRAT**

**Mario Spiteri**
**Deputat Reġistratur**