PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Illum, il-Ħamis, 9 ta' Ġunju, 2022

Rikors Nru: 418/2022

Wara l-ħruġ tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 657/2022 maħruġ fis-16 ta' Mejju 2022 fl-ismijiet:

Gerald Buhagiar u Stephanie Buhagiar

vs.

Mary Anne Axisa, Edward Axisa, Johanna Macrae, u Karen Axisa

Il-Qorti:

1. Dan huwa digriet finali dwar it-talbiet mressqa minn Mary Anne Axisa, Edward Axisa, Johanna Macrae u Karen Axisa sabiex: (i) jitneħħa l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 657/2022AF, kemm għaliex dan huwa null u kif ukoll għar-raġunijiet misjuba fl-**artikolu 836(1)(d) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**; (ii) sabiex jitħallsu penali għaliex jeżistu ċ-ċirkostanzi msemmija fl-**artikolu 836(8) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**; u (iii) sabiex, jekk kemm-il darba jitħalla l-mandat fis-seħħ, Gerald u Stephanie Buhaġiar jiġu mġiegħla jħallsu garanzija biex jagħmlu tajjeb għad-danni u penali skont l-**artikolu 838A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

Daħla

2. B'rikors imressaq fl-**<u>20 ta' Mejju, 2022</u>**, is-sekwestrati Axisa u Macrae fissru li huma ġew milquta b'mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 657/2022. Huma jgħidu li l-mandat li sar kontra tagħhom huwa null għaliex fih is-sekwestranti Buħaġiar naqsu milli jagħtuhom biżżejjed informazzjoni sabiex huma jifhmu għaliex kien qiegħed jinħareġ il-mandat u x'kienu d-danni li s-sekwestranti kienu qegħdin iġarrbu. Iżidu wkoll li l-mandat maħruġ kontra tagħhom mhuwiex *prima facie* ġustifikat għaliex is-sekwestranti mhux talli naqsu milli jagħtu biżżejjed informazzjoni fil-mandat, talli huma naqsu wkoll milli jehmżu mal-mandat prospett li jindika kif huma waslu għall-ammont kawtelat ta' €50,000. Huma jargumentaw li minħabba f'hekk, l-ammont li qegħdin jippruvaw jikkawtelaw is-sekwestranti huwa maqtugħ mir-realtà u li l-mandat inkwistjoni nħareġ b'ħażen u sar biss biex ifixkel u jdejjaq lis-sekwestrati;

3. Fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet is-sekwestrati Axisa u Macrae talbu lil din il-qorti sabiex:

> *«i. Tiddikjara illi r-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru de quo huwa null u bla effett fil-liġi stante illi ma jsegwix ir-rekwiżiti tal-artikolu 831 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *ii. Tħassar u tirrevoka u tikkanċella fl-intier tiegħu l-mandat ta' sekwestru bin-numru 657/22 fl-ismijiet hawn fuq premessi ai termini tal-artikolu 836(1)(d) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi l-ammont mitlub mhuwiex prima facie ġustifikat u huwa eċċessiv;*
>
> *iii. Tiddikjara illi t-talba tal-kumpannija sekwestranti għall-ħruġ tal-mandat de quo saret b'malizzja u/jew hija frivola u vessatorja u konsegwentement tordna lill-istess sekwestranti sabiex iħallsu lis-sekwestrati dawk il-penali ai termini tal-artikolu 836(8) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma opportuni;*
>
> *iv. Sussidjarjament, ai termini tal-artikolu 838A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, f'każ illi dina l-Onorabbli Qorti ma tilqax it-tieni talba tas-sekwestranti fl-intier tagħha, tordna lis-sekwestranti sabiex jagħtu, fi żmien stabbilit, garanzija xierqa għall-ħlas ta' penali li tista' tiġi*

mposta u tad-danni u mgħax sofferti mis-sekwestrat, u tordna li fin-nuqqas jitħassar il-mandat ta' sekwestru bin-numru 657/22.

Salv kull provvediment ulterjuri li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun u b'riżerva għal kull dritt ta' azzjoni ieħor spettanti lis-sekwestrati.

Bl-ispejjeż kontra s-sekwestranti.»

4. B'digriet tagħha tas-**26 ta' Mejju, 2022**, il-qorti ordnat in-notifika lil Gerald u Stephanie Buħaġiar, bi żmien sebat ijiem għan-nota bħala tweġiba għat-talbiet tas-sekwestrati Axisa u Macrae;

5. Is-sekwestranti Buħaġiar wieġbu fit-**3 ta' Ġunju, 2022** u taw r-raġunijiet tagħhom għaliex it-talbiet miġjuba f'dan ir-rikors m'għandhomx jintlaqgħu;

Fatti

6. B'rikors maħluf numru 1238/2021CFS imressaq fil-**15 ta' Diċembru, 2021**, Gerald u Stephanie Buħaġiar fetħu kawża sabiex il-konvenuti Axisa u Macrae jiġu kkundannati jħallsuhom id-danni li ġarrbu minħabba ħsarat li ġew ikkawżati fl-appartament tal-atturi b'riżultat ta' ammont kbir ta' ilma li daħal fih mill-appartament ta' fuqu, li huwa proprjetà tal-konvenuti;

7. Il-konvenuti Axisa u Macrea wieġbu għal din il-kawża fid-**29 ta' April, 2022**;

8. Din il-kawża għadha ma nqatgħetx;

9. Wara ftit xhur li nfetħet il-kawża, sewwasew fis-**16 ta' Mejju, 2022**, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet talba ta' Gerald u Stephanie Buħaġiar biex jinħareġ mandat ta' sekwestru kawtelatorju kontra l-konvenuti Axisa u Macrae fl-ammont ta' €50,000;

10. Ir-raġuni għaliex intalab dan l-ammont kienet minħabba, «*danni subiti f'appartament tagħhom b'konsegwenza ta' perkolazzjoni ta' ilma mill-appartament sovrastanti tal-intimati. Il-pretensjoni diġà ġiet dedotta – Rikors Maħluf 1238/2021CFS differit 30 ta' Mejju 2022*»;

11. Imbagħad fl-**20 ta' Mejju, 2022**, il-konvenuti Axisa u Macrae ressqu r-rikors li dwaru qiegħed jingħata d-digriet tal-lum;

12. Minn meta nħareġ il-mandat ta' sekwestru sal-lum ġew ippreżentati tliet ċedoli ta' depożitu: (i) waħda minn MeDirect Bank (Malta) p.l.c. fl-ammont ta' €13,222.81, (ii) waħda minn HSBC Bank Malta p.l.c. fl-ammont ta' €1,936.02; u (iii) oħra minn Bank of Valletta p.l.c. fl-ammont ta' €10,498.52;

Konsiderazzjonijiet

13. Skont il-liġi tagħna, mandat jista' jiġi mħassar jekk jintwera li teżisti waħda mis-sitt ċirkostanzi msemmija fl-**artikolu 836(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

14. Fil-każ tagħna, is-sekwestrati Axisa u Macrae jsemmu numru ta' raġunijiet fir-rikors tagħhom għaliex il-mandat ta' sekwestru 657/2022 jixraq li jiġi mħassar u dawn jorbtuhom ma' dak li jgħid l-**artikolu 831 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** u kif ukoll maċ-ċirkostanzi misjuba fl-**artikolu 836(1)(d) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

15. L-ewwel raġuni miġjuba mis-sekwestrati Axisa u Macrae biex jitħassar il-mandat hija li l-mandat ma jiswiex u huwa null fil-forma tiegħu għaliex ma jħarisx dak li jitlob l-**artikolu 831 tal-Kap 12** tal-Liġijiet ta' Malta peress li s-sekwestranti Buħaġiar ma tawx biżżejjed informazzjoni biex jinħareġ il-mandat u lanqas spjegaw x'inhuma d-danni li huma allegatament qegħdin ibatu. Is-sekwestrati jisħqu li s-sekwestranti Buħaġiar messhom fissru aħjar fuq liema pretensjonijiet

kien qiegħed jiġi msejjes il-mandat u mhux jgħidu biss li kien hemm dħul ta' ilma fl-appartament tagħhom;

16. Huwa magħruf fil-ġurisprudenza li meta persuna tressaq rikors biex jitħassar mandat kawtelatorju, din għandha tgħid għal liema raġuni hija tkun qiegħda titlob li dan isir. Dawn ir-raġunijiet jistgħu jkunu aktar minn waħda, imma dejjem iridu jkunu jaqgħu fil-kategorija tas-sitt ċirkostanzi tassattivi li jissemmew fl-**artikolu 836(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. Fil-fatt, in-nuqqas tar-rikorrent li jorbot ir-raġuni jew raġunijiet mogħtija ma' xi waħda minn dawn is-sitt ċirkostanzi, ġie meqjus mill-qrati tagħna bħala fatali għat-talbiet tar-rikorrent (ara ***Joseph Camilleri v. Anthony Govè et***, mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Mejju, 2001 u ***Karmena Callus et v. Dione Cassar et***, mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' April, 2014);

17. Il-qorti tqis li dan l-ilment tas-sekwestrati ma jaqa' taħt l-ebda waħda mis-sitt kawżali maħsuba fl-**artikolu 836(1) tal-Kap 12**, lanqas taħt dik misjuba fil-**paragrafu (b)** tiegħu (ara f'dan is-sens ***Karmena Callus et v. Dione Cassar et*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' April, 2014, fejn ukoll kien qiegħed jiġi allegat li l-kreditu mitlub li jiġi kkawtelat ma kienx iġġustifikat u ma kienx iħares l-**artikolu 831** tal-**kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**). Hekk kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-deċiżjoni ***Tyrell Corporation Limited v. Yirun Europe GmbH et*** mogħtija fl-14 ta' Jannar, 2021, l-**artikolu 836(1)(b)**, hawn fuq imsemmi, jirreferi għal xi waħda mill-ħtiġijiet tal-liġi għall-ħruġ tal-att kawtelatorju li kienet teżisti fil-waqt tal-ħruġ tal-istess att iżda li, wara l-ħruġ tal-istess mandat, ma baqgħetx teżisti iżjed. Għalhekk biex wieħed jirnexxi f'din il-kawżali, wieħed irid juri li l-ħtieġa legali għall-ħruġ tal-mandat trid tkun naqset wara li nħareġ l-att kawtelatorju;

18. Is-sekwestrati jgħidu li l-mandat ma kienx jiswa mill-bidu nett li nħareġ għaliex dan ma jissodisfax l-elementi meħtieġa mil-liġi, u mhux li xi waħda mill-ħtiġijiet

tal-liġi għall-ħruġ tal-mandat kienet xi darba teżisti u llum m'għadhiex. Għalhekk, ir-raġuni miġjuba minnhom fiż-żgur li ma tistax taqa' taħt din il-kawżali;

19. Darba li din ir-raġuni mressqa mis-sekwestrati Axisa u Macrae ma ġietx marbuta ma' xi wieħed mis-sitt paragrafi misjuba fl-**artikolu 836(1) tal-Kap 12**, din il-qorti mhijiex sejra tqis dan l-ilment tagħhom biex jiġi mħassar il-mandat. Wara kollox, ir-raġunijiet imressqa mis-sekwestrati Axisa u Macrae biex isostnu din il-kawżali ġew imtennija minnhom fil-kawżali li huma rabtu mal-**artikolu 836(1)(d) tal-Kap 12**, li sejra tiġi mistħarrġa minn din il-qorti aktar 'il quddiem f'dan id-digriet;

20. Għalhekk, fid-dawl ta' dan, l-ilment tas-sekwestrati Axisa u Macrae dwar in-nullità tal-mandat ta' sekwestru għaliex ma ġewx sodisfatti r-rekwiżiti tal-**artikolu 831 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, qiegħed jiġi mwarrab;

21. It-tieni raġuni mressqa mis-sekwestrati Axisa u Macrae biex jitħassar il-mandat hija marbuta mal-**artikolu 836(1)(d) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** li jgħid li mandat jista' jitneħħa jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx *prima facie* ġustifikat jew inkella jkun wieħed eċċessiv;

22. Fir-rikors tagħhhom is-sekwestrati Axisa u Macrae jargumentaw li s-sekwestranti Buħaġiar naqsu milli jagħtuhom biżżejjed informazzjoni dwar il-pretensjoni tagħhom. Jgħidu li s-sekwestranti ma azzardaw jippreżentaw l-ebda prospett li fih jispjegaw kif huma waslu għall-ammont ta' danni ta' €50,000. Dan, fil-fehma tagħhom, juri kemm huma m'għandhomx ħjiel ta' x'inhuma u kemm huma d-danni li huma ġarrbu. Huma jargumentaw li dan kollu jixhdu wkoll ir-rikors maħluf tas-sekwestranti Buħaġiar li fih m'hemmx spjegat x'tip ta' danni huma qegħdin jippretendu. Huma jisħqu li l-ammont ta' €50,000 huwa għalkollox maqtugħ mir-realtà u li s-sekwestranti Buħaġiar ma kienx imisshom niżżlu ammont kif ġie ġie fil-mandat bla ma jfiehmu u jipprovdu dokumentazzjoni dwar kif waslu għalih. Fid-dawl ta' dan huma jsostnu li l-mandat inkwistjoni ġie mressaq b'rieda ħażina, sar b'abbuż tal-liġi dwar il-mandati kawtelatorji u huwa fieragħ u vessatorju;

23. Dwar dan il-punt, il-qorti tibda billi tippreċiża li l-liġi ma tgħidx li biex jista' jinħareġ mandat kawtelatorju, is-sekwestrant irid ifisser kif inbena l-ammont li jixtieq jikkawtela bil-ħruġ tal-mandat (ara ***C & F Building Contractors Limited v. Emanuel Farrugia*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Awwissu, 2018);

24. Kif ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, f'***Karmena Callus et v. Dione Cassar et*** deċiż fil-21 ta' April, 2014,

> *«mkien ma huwa mitlub fil-liġi li l-kreditur eżekutant ta' mandat kawtelatorju irid tabilfors iressaq ukoll xi dokumenti li juru jew isaħħu t-talba. Dak li titlob il-liġi huwa li r-rikorrenti, bil-ġurament tiegħu, jsemmi x'inhu l-oriġini tad-dejn u, ladarba l-pretensjoni hija dwar dejn jew talba li tkun sodisfatta bi ħlas ta' ammont ta' flus, "l-ammont li għalih tammonta t-talba".»* (ara **artikolu 831 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**);

25. M'hemmx għalfejn li min joħroġ mandat joqgħod ifisser fit-tul id-dettall tal-kreditu jew tal-pretensjoni li tkun. Ikun biżżejjed li, fi ftit kliem, jagħti stampa ċara ta' dak il-jedd jew pretensjoni li huwa jkun irid jikkawtela bil-ħruġ tal-mandat li jkun (ara ***M.I.M.S. Supplies Limited v. Ivan Calleja*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Jannar, 2009);

26. Ifisser dan, li kontra dak li jgħidu s-sekwestrati Axisa u Macrae f'dan ir-rikors tagħhom, biex mandat ikun validu m'hemmx għalfejn li s-sekwestrant joqgħod jissostanzja l-ammont li jkun jixtieq jikkawtela b'xi prospetti, dokumenti jew provi oħra. L-importanti huwa li ċ-ċifra li s-sekwestrant jitlob li tiġi kkawtelata bil-mandat tkun waħda li mad-daqqa t'għajn tista' titqies li tkun waħda li taqbel u tagħmel sens man-natura tad-dejn jew mal-pretensjoni msemmija bħala kawżali fil-mandat ta' sekwestru;

27. Kif taraha din il-qorti, dak li m'għandux isir huwa li sekwestrant jivvinta ammont minn żniedu jew jaqbad u jsemmi ċifra bl-addoċċ fil-mandat li tkun għalkollox maqtugħa mir-realtà;

28. Din il-qorti tħossha fid-dmir li tikkummenta li s-sekwestranti Buħaġiar kien messhom fissru aħjar fir-rikors tagħhom għall-ħruġ tal-mandat x'inhuma d-danni li huma ġarrbu minħabba d-dħul tal-ilma mill-appartament tas-sekwestrati għal ġewwa l-appartament tagħhom. Tabilħaqq, l-ispjegazzjoni mogħtija minhom fil-mandat hija waħda x'aktarx niexfa għaliex fiha mkien m'hemm imfisser fiex jikkonsistu d-danni li qegħdin iġarrbu minħabba d-dħul tal-ilma fil-proprjetà tagħhom;

29. Madankollu, il-qorti tinnota li fit-tweġiba mressqa minnhom fit-3 ta' Ġunju, 2022 għar-rikors tas-sekwestrati, Gerald u Stephanie Buħaġiar sewwew il-pożizzjoni tagħhom għaliex flimkien mat-tweġiba tagħhom huwa hemżu: (i) rapport tal-perit Ian Camilleri Cassar datat 22 ta' Jannar, 2021 li fih ġew elenkati numru ta' ħsarat li saru fl-appartament tas-sekwestrati Buħaġiar b'kawża tad-dħul tal-ilma, inkluż rimarka li x-xorok huma mxarrbin u jistgħu jċedu; (ii) rapport ieħor tal-perit Andrew Ellul datat 18 ta' Ġunju, 2021 li kkonferma dawn il-ħsarat; (iii) rapport tan-negozjant fix-xiri u l-bejgħ ta' bini u proprjetà, Raphael De Gabriele, datat 30 ta' Mejju, 2022 li qal li f'ċirkostanzi normali l-appartament jiġbed lejh kera ta' €2,500 fix-xahar u li l-ħsarat li qegħdin jiġu kkawżati fih minħabba d-dħul tal-ilma mill-appartament ta' fuqu jagħmluha x'aktarx diffiċli li jinkera; u (iv) numru ta' ittri u ittra elettronika fejn fihom min-naħa l-waħda s-sekwestranti Buħaġiar sejħu lis-sekwestrati sabiex iwettqu t-tiswijiet meħtieġa biex iwaqqfu t-tnixxija tal-ilma u min-naħa l-oħra s-sekwestrati ċaħdu l-allegazzjonijiet li kienu qegħdin jinġabu kontrihom;

30. Fit-tweġiba tagħhom tat-3 ta' Ġunju, 2022, is-sekwestranti Buħaġiar fissru wkoll li huma qegħdin ifittxu li jiġu kkumpensati kemm għall-ħsarat li huma ġarrbu fl-appartament tagħhom minħabba t-tnixxija tal-ilma ġewwa fih mill-appartament

tas-sekwestrati u kif ukoll għat-telf ta' qliegħ mill-kera tul iż-żmien kollu li huma ma setgħux jikru dan l-appartament minħabba l-imsemmija ħsarat;

31. Il-qorti ssibha x'aktarx diffiċli biex temmen lis-sekwestrati Axisa u Macrae meta huma jgħidu li ma jafux fiex jistgħu jikkonsistu d-danni li qegħdin jippretendu mingħandhom is-sekwestranti Buħaġiar. Dan għaliex fl-ittra tal-1 ta' Frar, 2021 mibgħuta mill-avukat tas-sekwestranti Buħaġiar lil Mary Anne Axisa kien ġie indikat lilhom li barra l-ħsara li kienet qiegħda ssir fl-appartament tagħhom, is-sekwestranti Buħaġiar ma setgħux jikru l-appartament tagħhom minħabba t-tnixxija tal-ilma sakemm jiġu msewwija l-katusi tas-sekwestrati li kienu qegħdin inixxu l-ilma;

32. Għalhekk, f'dan l-istadju l-qorti ma tistax tgħid li s-sekwestranti Buħaġiar ma spjegawx x'inhuma d-danni li huma qegħdin jippretendu mingħand is-sekwestrati Axisa u Macrae;

33. Mingħajr ma tikkummenta wisq fuq il-mertu tat-tilwima li hemm bejn il-partijiet fil-kawża 1238/2021 CFS, il-qorti ma tistax f'din il-proċedura teskludi li s-sekwestranti Buħaġiar tassew ġarrbu danni jekk kemm-il darba huma jirnexxilhom juru li huma ġarrbu ħsarat u tilfu l-qliegħ mill-kera minħabba l-ilma li qiegħed inixxi fil-proprjetà tagħhom mill-proprjetà tas-sekwestrati;

34. Naturalment, jista' jkun li l-ammont imsemmi fil-mandat kawtelatorju mis-sekwestranti Buħaġiar mhuwiex dovut, kif hekk qegħdin jgħidu s-sekwestrati, imma dan mhuwiex xogħol din il-qorti li tiddeċidieh f'din il-proċedura iżda fil-mertu tal-kawża 1238/2022CFS;

35. Fi proċedura marbuta ma' talba għat-tneħħija ta' mandat kawtelatorju, xogħol il-qorti mhuwiex li tgħid min għandu raġun fil-mertu bejn il-partijiet kontendenti. Mod ieħor, xogħol il-qorti fil-ħruġ jew fiż-żamma ta' mandat kawtelatorju huwa li tara jekk l-ammont indikat fil-mandat ta sekwestru huwiex wieħed li raġonevolment

jirrifletti l-ammont tal-pretensjoni (ara ***Stewart Desmond Stanley v. Therese Mangion Galea*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Lulju, 2005 u ***Avv J.J. Vella noe v. Eden Irish Aircraft Leasing MS 204 Limited et*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Diċembru, 2012);

36. Għalissa din il-qorti mhijiex f'qagħda li tista' tgħid li s-sekwestranti Buħaġiar ressqu pretensjoni li mhijiex ġustifikata. Naturalment is-sekwestrati Axisa u Macrae jistgħu ma jaqblu xejn ma' din il-pretensjoni, iżda b'daqshekk ma jfissirx li s-sekwestranti Buħaġiar m'għandhomx sies legali sabiex jikkawtelaw il-pretensjoni tagħhom;

37. Il-fatt li tintlaqa' talba għall-ħruġ tal-mandat, ma jfissirx li l-jedd ikun ġie ppruvat. Kif daqstant ieħor ma jfissirx, illi għax talba għall-ħruġ ta' mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. Huwa għal din ir-raġuni li ma jistax jingħad li s-sempliċi fatt li ġudikant ikun laqa' jew ċaħad talba għall-ħruġ ta' mandat kawtelatorju oġġettivament jiġġustifika xi preokkupazzjoni dwar l-imparzjalità tiegħu, meta huwa jiġi biex jiddeċiedi l-kawża fil-mertu dwar l-istess dritt li kien is-suġġett tal-mandat kawtelatorju, sakemm ma jkunux jeżistu xi ċirkostanzi speċjali (ara ***Sandro Chetcuti et v. L-Avukat Ġenerali*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2005);

38. Il-mistoqsijiet li jrid jagħmel ġudikant lilu nnifsu meta jeżamina talba għall-ħruġ jew tneħħija ta' mandat kawtelatorju huma differenti minn dawk li jrid jagħmel meta jiġi biex jiddeċiedi l-kawża fil-mertu;

39. Fid-dawl ta' dan kollu, din il-qorti mingħajr bl-ebda mod ma qiegħda tippronunzja ruħha dwar is-siwi tat-talbiet imressqa fir-rikors maħluf, tgħid li tajjeb jew ħażin, is-sekwestranti Buħaġiar urew li huma għandhom pretensjoni mad-daqqa t'għajn xi jressqu kontra s-sekwestrati Axisa u Macrae. Issa jekk din il-pretensjoni hijiex mistħoqqa jew le, wieħed irid jaraha mhux f'din il-proċedura tar-revoka tal-

mandat iżda waqt li jkun qiegħed jiġi diskuss il-mertu nnifsu tar-rikors maħluf, fil-kawża prinċipali li hemm bejn il-partijiet;

40. Ifisser għalhekk, li l-qorti ma tistax tgħid li l-mandat li ntalab mis-sekwestranti Buħaġiar huwa *prima facie* inġustifikat;

41. Il-qorti trid tara issa jekk l-ammont ta' €50,000 imsemmi mis-sekwestranti Buħaġiar fil-mandat miksub minhom huwiex wieħed eċċessiv;

42. Biex ammont imsemmi f'att kawtelatorju jitqies li huwa eċċessiv, jeħtieġ li jintwera li dan ikun esaġerat fid-dawl tat-talba li ssir, jew ikun tant esaġerat li ma jistax ma jidhirx mad-daqqa t'għajn bħala wieħed magħmul b'mod azzardat (ara ***Marco Bugelli v. Mark Micallef et*** mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Awwissu, 2018);

43. L-istess ingħad fid-digriet ***Noel Bonnici et v. Caruana Constructive Co. Limited*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Awwissu, 2013, «*li biex ammont mitlub f'mandat kawtelatorju jitqies bħala wieħed «eċċessiv», irid jintwera li bejn il-jedd pretiż u l-ammont maħsub li jħares dak il-jedd ikun hemm nuqqas ta' qbil lampanti li s-sens komun u ċ-ċirkostanzi tal-każ ma jistgħux iżewġu ma' xulxin»;*

44. Illi l-qorti trid iżżomm hawnhekk f'moħħha wkoll, illi jekk hija ssib li l-ammont mitlub f'mandat kawtelatorju jkun jidher li huwa xi ftit ogħla minn dak li mad-daqqa t'għajn ikun xieraq, allura s-soluzzjoni m'għandhiex tkun li jitħassar il-mandat kollu kemm hu, imma jekk xejn li jiġi mnaqqas l-ammont sekwestrat (ara ***Salvino Farruġia noe v. Exalco Holdings Ltd*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Diċembru, 1999, ***Casino-For-Me Limited v. Chartwell Games (Malta) Limited*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Awwissu, 2008 u ***C & F Building Contractors Limited v. Emanuel Farrugia*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Awwissu, 2014);

45. Imħaddmin dawn il-prinċipji għall-każ li għandna quddiemna llum, din il-qorti ma tistax mad-daqqa t'għajn tgħid li l-pretensjoni tas-sekwestrati Buħaġiar fir-rikors maħluf 1238/2021 CFS hija inkompatibbli maċ-ċifra ta' €50,000 imsemmija fil-mandat ta' sekwestru bin-numru 657/2022. Skont is-sekwestrati Buħaġiar, l-ewwel darba li beda dieħel l-ilma fil-proprjetà tas-sekwestrati Buħaġiar kien f'Diċembru tas-sena 2019. Issa fil-fehma tan-negozjant fix-xiri u l-bejgħ ta' bini u proprjetà, Raphael De Gabriele, f'ċirkostanżi normali l-appartament tas-sekwestranti Buħaġiar jiġbed lejh kera ta' €2,500, iżda minħabba l-ħsarat ikkawżati mill-ilma l-appartament mhuwiex f'kundizzjoni li jinkera;

46. Telf ta' kera fl-ammont ta' €2,500 fix-xahar minn Diċembru tas-sena 2019 sal-lum isarraf f'somma li hija ferm akbar minn dik ta' €50,000 li s-sekwestranti Buħaġiar qegħdin ifittxu li jikkawtelaw. Dan mingħajr ma wieħed iqis l-ispejjeż involuti biex isiru t-tiswijiet jekk jirriżulta li dawn huma meħtieġa;

47. Naturalment il-qorti mhijiex qiegħda tgħid hawnhekk li s-sekwestranti Buħaġiar għandhom raġun jitolbu €50,000 għaliex din hija xi ħaġa li għad trid tiġi ppruvata waqt il-kawża. Li qed tgħid il-qorti f'din il-proċedura huwa biss, li s-sekwestrati Axisa u Macrae ma rnexxilhomx juru li l-ammont kawtelat mis-sekwestranti Buħaġiar fil-mandat ta' sekwestru 657/2022 huwa wieħed li mad-daqqa t'għajn jidher li mhuwiex ġustifikat jew inkella wieħed eċċessiv għall-għanijiet tal-**artikolu 836(1)(d) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

48. It-tieni raġuni miġjuba 'l quddiem mis-sekwestrati Axisa u Macrae sabiex jitħassar il-mandat taħt l-**artikolu 836(1)(d) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** qiegħda għalhekk tiġi miċħuda;

49. Imiss issa li l-qorti tistħarreġ it-tielet talba ta' tas-sekwestrati Axisa u Macrae biex is-sekwestranti Buħaġiar jiġu kkundannati jħallsu penali skont l-**artikolu 836(8) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

50. L-<u>ewwel kawżali</u> msemmija mis-sekwestrati Axisa u Macrae għaliex is-sekwestranti Buħaġiar għandhom jeħlu l-penali hija mibnija fuq l-**artikolu 836(8)(b)**;

51. Dan is-sub-inċiż jgħid li t-twaħħil ta' penali hija mistħoqqa f'żewġ ċirkostanzi differenti, *viz*.

   i. Jekk min talab il-mandat jonqos milli jiġġustifikah; jew
   ii. Sakemm ma jkunx hemm raġunijiet ta' urġenza, l-esekutant jonqos milli jgħarraf lid-debitur tiegħu fi żmien ħmistax-il jum qabel il-ħruġ tal-mandat, bil-pretensjonijiet li huwa għandu kontrih;

52. Dwar l-ewwel ċirkostanza, ingħad bosta drabi li l-istħarriġ li għandha tagħmel il-qorti huwa biss wieħed *prima facie* u dan għaliex il-mertu jmissu jiġi mistħarreġ fil-kawża proprija bejn il-partijiet (ara ***Majid Aidi v. Mohammed Mustafa Haman*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-16 ta' Awwissu, 2018);

53. Kif tajjeb saħqet il-Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni tagħha tal-25 ta' Novembru, 2016, fil-kawża fl-ismijiet ***Grazio sive Horace Cachia v. Agostino sive Winston Carbone et,***

> *«fi proċeduri ta' din ix-xorta, l-eżami li jeħtieġ li jsir minn din il-Qorti huwa limitat, għal dak li jidher mad-daqqa t'għajn, b'dana illi skrutinju profond u dettaljat tal-vertenza jibqa' essenzjalment riżervat għall-proċeduri fil-mertu quddiem il-Qorti adita bil-kawża.»*

54. Fuq bażi *prima facie*, il-qorti ma tistax tgħid għalissa li l-pretensjonijiet imressqa mis-sekwestranti Buħaġiar mhumiex ġustifikati. Is-sekwestrati Axisa u Macrae jistgħu ma jaqblu xejn ma' dawn il-pretensjonijiet, iżda b'daqshekk ma jfissirx li s-sekwestranti Buħaġiar m'għandhomx sies legali sabiex jikkawtelaw il-pretensjonijiet tagħhom;

55. Hekk ukoll, il-qorti ma tistax tgħid li l-pretensjoni tas-sekwestranti Buħaġiar saret fl-għama għaliex huma ressqu rapporti ta' żewġ periti li juru li l-appartament tagħhom ġarrab ħsarat minħabba d-dħul tal-ilma li ġej mill-appartament tas-sekwestrati u kif ukoll rapport ta' negozjant fix-xiri u l-bejgħ ta' bini u proprjetà li jgħid li l-istess appartament jiġbed lejh kera ta' €2,500 fix-xahar. Għalkemm il-qorti tista' tifhem il-frustrazzjoni tas-sekwestrati Axisa u Macrae li ntlaqtu minn mandat ta' sekwestru kawtelatorju, madankollu l-qorti ma tħossx li għandha tidħol biex teżamina l-pretensjonijiet fil-mertu taż-żewġ naħat. Fuq kollox, il-mandati kawtelatorji jinħarġu fuq responsabbiltà ta' min jitlob il-ħruġ tagħhom u d-dritt ta' dak li jkun li jitlob il-ħruġ ta' mandati simili biex jikkawtela l-pretensjonijiet tiegħu, m'għandux jiġi mxekkel inġustament;

56. Għalhekk il-qorti ma ssibx li għandha twaħħal penali lis-sekwestranti Buħaġiar minħabba din iċ-ċirkostanza;

57. Dwar it-tieni ċirkostanza msemmija fl-**artikolu 836(8)(b)**, *viz*. jekk saritx interpellazzjoni għallinqas ħmistax-il jum qabel il-ħruġ tal-mandat, intqal kemm-il darba li l-liġi ma tridx li din tkun tabilfors waħda solenni fis-sura ta' att ġudizzjarju jew kawża formali (ara *inter alia* ***Dimbros Limited v. Philip Agius & Sons Limited*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 t'Awwissu, 2017, ***Office Group Limited v. L-Awtorità tal-Ippjanar et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 t'April, 2017 u ***Ian Sammut v. Entree Limited et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Settembru, 2009);

58. Tajjeb li jingħad ukoll, li l-fatt waħdu li ma tkunx saret talba bħal din, qabel ħmistax-il jum li jkun inħareġ il-mandat, mhijiex meqjusa bħala raġuni awtomatika biex dak li jkun jeħel il-penali. Dan għaliex jekk dak li jkun juri li kien hemm raġuni tajba għaliex ma ressaqx talba preċedenti għall-mandat, il-penali m'għandhiex tingħata (ara ***Office Technology Limited v. J.M. Supplies Company Limited*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Ottubru, 1999 u ***Western***

Company Limited v. Anthony Lia et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Settembru, 2020);

59. Fil-każ tagħna, jirriżulta li l-aħħar sejħa mis-sekwestrati Buħaġiar saret permezz tar-rikors maħluf li ġie ppreżentat minnhom fil-15 ta' Diċembru, 2021. Huwa minnu li r-rikors maħluf tressaq ħames xhur qabel il-ħruġ tal-mandat imma dak li trid il-liġi huwa li l-mandat ma' jinħariġx bħal sajjetta fil-bnazzi. Sewwasew għalhekk li l-liġi trid li għandu jkun hemm żmien ta' mill-inqas ħmistax-il jum bejn l-interpellazzjoni u t-talba għall-ħruġ tal-mandat;

60. F'dan il-każ is-sekwestrati Axisa u Macrae ma jistgħux jgħidu li l-mandat ħadhom għall-għarrieda għaliex meta nħareġ il-mandat fis-16 ta' Mejju, 2022, huma kienu diġà daħħlu t-tweġiba maħlufa tagħhom għall-kawża miftuħa kontrihom mis-sekwestranti Buħaġiar;

61. Għalhekk fuq din il-kawżali, il-qorti ssib li m'hemmx raġuni tajba biex is-sekwestranti Buħaġiar jeħlu penali;

62. It-<u>tieni u l-aħħar kawżali</u> għat-twaħħil tal-penali msemmija mis-sekwestrati Axisa u Macrae hija marbuta mal-**artikolu 836(8)(d) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, li jgħid li għandha tiġi mwaħħla penali jekk it-talba tar-rikorrenti tkun waħda li ssir b'malizzja, tkun frivola jew vessatorja;

63. Bil-ħniena għandu għalfejn jingħad, ladarba f'din id-deċiżjoni nstab li l-ħruġ tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju kien wieħed *prima facie* ġustifikat, allura għandu jsegwi li dan il-mandat ma jistax jitqies li nħareġ b'ħażen jew fil-vojt;

64. Għalhekk il-qorti qiegħda tasal għall-fehma li f'dan il-każ ma hemmx lok li s-sekwestranti Buħaġiar jiġu kkundannati li jħallsu penali;

65. It-tielet talba tas-sekwestrati Axisa u Macrae qiegħda għalhekk tiġi miċħuda wkoll;

66. Ir-**<u>raba’ u l-aħħar talba</u>** hija biex din il-qorti timponi garanzija xierqa għall-ħlas tal-penali u tad-danni fuq is-sekwestranti Buħaġiar skont l-**artikolu 838A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta**;

67. L-ordni biex tingħata garanzija taħt l-**artikolu 838A** ma ssarrafx f’kundanna ta’ penali jew f’kundanna għall-ħlas ta’ danni. L-għan waħdieni tal-għoti tal-garanzija huwa biss li tqiegħed lil min ikun ġie milqut b’mandat kawtelatorju, f’qagħda li, meta u jekk jibda proċeduri għall-ħlas ta’ danni jew għat-twaħħil ta’ penali, huwa jkun jista’ jsib assi li fuqhom ikun jista’ jenforza deċiżjoni favorevoli għalih (ara ***Therese Mangion Galea v. Desmond Stanley Stewart*** deċiż mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta’ Lulju, 2005);

68. Fid-deċiżjoni tagħha, fl-ismijiet ***Grazio sive Horace Cachia v. Agostino sive Winston Carbone et*** deċiża fil-25 ta’ Novembru, 2016, il-Qorti tal-Appell fissret li sabiex il-qorti tkun tista’ tordna l-għoti ta’ garanzija, hemm bżonn li tintwera kawża ġusta. Din il-kawża ġusta ma tintweriex iżda bil-fatt waħdu li l-persuna tkun intlaqtet bil-mandat kawtelatorju (ara ***Mediterranean Film Studios v. Albert Galea et noe*** deċiża fit-30 ta’ Ġunju, 2000);

69. Sfiq ma’ dan, l-ammont waħdu li jkun ġie kawtelat f’mandat kawtelatorju ma jistax jitqies bħala raġuni tajba għall-kundanna lill-esekutant għall-għoti tal-garanzija għax inkella min ikun talab il-mandat jibqa’ fejn ikun u jiġi f’sitwazzjoni ta’ ċikku briku;

70. Kif tajjeb impoġġi mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili f’***Volksbank Malta Limited v. Geosys Limited et*** deċiż fil-31 ta’ Lulju, 2013,

> *«Huwa minnu li kull mandat iġib miegħu tfixkil lill-parti intimata u x’aktarx disaġju wkoll, imma dan m’huwiex, waħdu, kejl ta’ “raġuni*

*tajba" biex tintalab il-garanzija***.** *Li kellu jkun hekk, kull darba li jinħareġ mandat trid tingħata l-garanzija. Din ma kenitx il-fehma tal-leġislatur.»*

71. Tassew immela, sabiex qorti tagħti ordni għall-għoti ta' garanzija jrid jintwera li hemm raġunijiet oħrajn, iżjed serji u gravi, li jwasslu lill-qorti biex tagħti dik is-sanzjoni (ara *inter alia* ***Avukat Marisa Vella nomine vs. Ian Clague*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Awwissu, 2021). Dawn ir-raġunijiet x'aktarx iridu jkunu mibnija fuq il-ħtija, kif imfissra fl-**artikoli 1031** u **1032 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** (ara ***John Żarb v. Port Cottonera Ltd*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Settembru, 2002);

72. Mhux hekk biss, iżda d-danni allegatament imġarrba jridu jkunu marbuta direttament mal-ħruġ tal-mandat u jridu jkunu danni li jkunu jistgħu jiġu likwidati u mhux ikunu danni astratti li jkunu biss fl-arja jew mistħajla (ara ***Avukat Vincent Falzon noe v. Alex Sullivan*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Marzu, 2001);

73. Imħaddem dan kollu, għall-każ tagħna, il-qorti tibda billi tgħid illi hija ma tistax tordna lis-sekwestranti Buħaġiar biex joffru garanzija xierqa biex jagħmlu tajjeb għall-penali, ladarba aktar kmieni din il-qorti sabet li f'dan il-każ ma nġabitx raġuni tajba biex twaħħal il-penali;

74. Hekk ukoll, il-qorti lanqas ma tara li għandha għalfejn toqgħod tordna l-għoti tal-garanzija biex tagħmel tajjeb għad-danni, ladarba s-sekwestrati Axisa u Macrae ma fissrux fir-rikors tagħhom x'inhuma dawk id-danni li ġarrbu jew dawk id-danni li jistgħu jġarrbu 'l quddiem bħala konsegwenza tal-mandat;

75. Illi peress li għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, din il-qorti ma sabitx raġunijiet tajbin biżżejjed biex is-sekwestranti Buħaġiar jeħlu penali, jiġi li m'hemm l-ebda raġuni għaliex hija għandha tordnalhom jagħtu garanzija taħt l-**artikolu 838A tal-Kap 12** tal-**Liġijiet ta' Malta**;

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq imsemmija, din il-qorti qiegħda tiddeċiedi r-rikors tal-20 ta' Mejju, 2022 billi:

Tiċħad it-talbiet kollha ta' Mary Anne Axisa, Edward Axisa, Johanna Macrae u Karen Axisa għaliex dawn mhumiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt, billi ma ngħatatat l-ebda raġuni tajba għaliex il-qorti jmissha tħassar il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju 657/2022 u billi lanqas jeżistu l-elementi biex timponi s-sanzjonijiet jew il-garanzija mitluba minnhom kontra Gerald Buħaġiar u Stephanie Buħaġiar;

Fl-aħħar nett, **tordna** li l-ispejjeż relatati ma' din il-proċedura għandhom jibqgħu riżervati għall-ġudizzju finali fil-kawża numru 1238/2021.

Christian Falzon Scerri

Imħallef

Mary Josepine Musu

Deputat Reġistratur