PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Illum, it-Tnejn, 8 ta' Awwissu, 2022

Rikors Nru: 550/2022

Gerald Buhagiar u Stephanie Buhagiar

vs.

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

Il-Qorti:

1. Dan huwa digriet finali dwar tliet talbiet mressqa minn Mary Anne Axisa, Edward Axisa, Johanna Macrae u Karen Axisa ("*is-sekwestrati"*) magħmula taħt l-**artikolu 836(ċ)** u **(e) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** għat-tħassir ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 657/2022AF;

Daħla

2. B'rikors imressaq fit-**23 ta' Ġunju, 2022**, is-sekwestrati fissru li huma jridu jneħħu minn fuqhom l-effetti tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 657/2022 u bħala garanzija alternattiva flok il-mandat huma lesti illi jipotekaw il-post numru 44, Tigne Mansions, Flat 7, Ix-Xatt ta' Qui si Sana, f'tas-Sliema. Dan il-post skont

rapport tal-Perit Alan Galea mehmuż mar-rikors jiswa €850,000. Minħabba f'hekk huma qegħdin jitolbu lil din il-qorti sabiex:

«1. ***Tiddikjara*** *illi r-reġistrazzjoni ta' ipoteka speċjali fuq il-Proprjetà immobbli li tinsab '44, Tigne Mansions, Flat 7, Ix-Xatt ta' Qui si Sana, Sliema' a favur tas-sekwestranti tkun tikkostitwixxi garanzija xierqa, sodisfaċenti u biżżejjed għall-pretensjoni tas-sekwestrati kif dedotta fil-mandat ta' sekwestru fl-ismijiet premessi bin-numru 657/2022 ai termini tal-artikolu 836 (c) u/jew (e) tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. ***Tordna*** *lis-sekwestranti sabiex jidhru fuq kwalsiasi att notarili meħtieġ flimkien mas-sekwestrati sabiex tingħata ipoteka speċjali a favur tagħhom fl-ammont ta' ħamsin elf Euro (€50,000) fuq il-proprjetà immobbli li tinsab '44, Tigne Mansions, Flat 7, Ix-Xatt ta' Qui si Sana, Sliema' bħala garanzija in kawtela tal-pretensjoni tagħhom;*

3. ***Tħassar, tirrevoka u tikkanċella*** *fl-intier tiegħu l-mandat ta' sekwestru bin-numru 657/22 fl-ismijiet hawn fuq premessi, inkluż f'każ illi s-sekwestranti jibqgħu inadempjenti u jonqsu milli jaderixxu mal-ordni ta' dina l-Onorabbli Qorti;*

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. Dan ir-rikors qed isir kompletament mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tal-esponenti rigwardanti danni u penali riżultat tas-sekwestru in kwistjoni;

Bl-ispejjeż kontra s-sekwestranti.»

3. B'digriet tagħha tat-**13 ta' Lulju, 2022**, il-qorti ordnat in-notifika lil Gerald u Stephanie Buħaġiar ("*is-sekwestranti*"), bi żmien sebat ijiem għat-tweġiba;

4. Is-sekwestranti wieġbu fid-**29 ta' Lulju, 2022** u qalu li t-talba għat-tneħħija tal-mandat m'għandhiex tintlaqa' għaliex għalkemm is-sekwestrati qegħdin joffru l-post ta' Tas-Sliema bħala garanzija alternattiva flok il-mandat, huma naqsu milli jipproduċu riċerki li juru li dan il-post huwa tassew tagħhom, naqsu milli jippruvaw li dan il-post mhux milqut minn ipoteki oħra u naqsu wkoll milli jressqu

dikjarazzjoni maħlufa dwar l-istat attwali tal-post u dwar jekk dan il-post huwiex okkupat minn xi ħadd;

Fatti

5. 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;

6. Il-konvenuti Axisa u Macrae wieġbu għal din il-kawża fid-29 ta' April, 2022;

7. Din il-kawża għadha ma nqatgħetx;

8. 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;

9. 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*»;

10. Fl-20 ta' Mejju, 2022, il-konvenuti Axisa u Macrae ressqu rikors sabiex jitneħħa dan il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju għaliex skonthom dan il-mandat inħareġ b'mod mhux konformi mal-liġi u kif ukoll għaliex l-ammont mitlub fil-mandat ma kienx *prima facie* ġustifikat jew inkella kien eċċessiv. Dan ir-rikors iżda ġie miċħud b'digriet mogħti minn din il-qorti fid-9 ta' Ġunju, 2022;

11. Fit-23 ta' Ġunju, 2022, imbagħad tressaq dan ir-rikors li dwaru qiegħed jingħata dan id-digriet;

Konsiderazzjonijiet

12. Is-sekwestrati qegħdin isejsu t-talba tagħhom biex jitneħħa l-mandat fuq l-**artikolu 836(1)(ċ)** u/jew **(e) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** għaliex jgħidu li huma jinsabu lesti li jipotekaw post li għandhom ġewwa tas-Sliema u li skont perit imqabbad minnhom jiswa €850,000;

13. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza li biex il-garanzija titqies bħala waħda tajba, din trid tkun ġejja minn assi jew flus tal-persuna li kontriha jkun inħareġ il-mandat (ara *inter alia* ***Paul Caruana v. Rudolph Gaerty*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-10 ta' Settembru, 2009). Ifisser dan li l-ġid li jkun qiegħed jiġi provdut bħala garanzija jrid ikun wieħed li jkun disponibbli lill-esekutat u mhux ġid li l-esekutat ikun qiegħed igawdi minnu bir-rieda ta' terzi (ara ***Office Technology Ltd v. J.M. Supplies Co. Ltd*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Jannar, 1999);

14. Huwa sewwasew għalhekk li ġie mtenni għadd ta' drabi li l-garanzija alternativa għandha titfittex f'ħaġa tanġibbli fil-patrimonju tal-parti esekutata li tkun disponibbli u mhux fuq sempliċi wegħda jew xi ħaġa li tkun mistennija li sseħħ fil-ġejjieni (ara ***Mario Azzopardi et v. Suzanne Sammut*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Awwissu, 2009 u ***Buz-Dov Developments Ltd v. Gordon Farrugia et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Frar, 2011, fost ħafna oħrajn);

15. Il-piż tal-prova li hemm ġid ieħor li jista' jagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet tal-esekutant jaqa' biss fuq il-parti li tkun trid tneħħi l-mandat (ara ***Alfred Galea et v. Saviour Pisani*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' April, 2008 u

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

16. L-importanti huwa li l-garanzija trid tkun waħda soda, ċara u li tista' tiġi użata mill-persuna li jkun kiseb il-mandat (ara ***Ranger Company Ltd v. Euro Imports Ltd*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Frar, 2003 u ***Jamar Malta Limited v. Office Group Limited*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Awwissu, 2012);

17. Illi fil-każ tagħna, il-garanzija alternattiva offruta mis-sekwestrati hija ġid immobbli f'tas-Sliema li huwa stmat minn perit *ex parte* fl-ammont ta' €850,000;

18. Għalkemm is-sekwestrati jgħidu fir-rikors tagħhom li dan il-post jappartjeni lilhom biss, fl-atti tar-rikors ma nġiebet l-ebda prova li turi li dan il-post huwa tagħhom. Is-sekwestrati mhux biss ma pprovdew l-ebda riċerki dwar in-nisel tat-titlu tagħhom iżda lanqas biss ipproduċew l-att pubbliku li bih huma suppost kisbu dan il-post. Dan biex ma ngħidux ukoll li s-sekwestrati lanqas biss ħalfu l-kontenut tar-rikors tagħhom tat-23 ta' Ġunju, 2022 fejn qalu li l-post huwa tagħhom;

19. Illi skont l-**artikolu 836(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-persuna li tagħmel ir-rikors għat-tneħħija ta' mandat għandha, flimkien mar-rikors, tippreżenta bil-miktub mhux biss is-sottomissjonijiet kollha li tkun trid tagħmel biex jitneħħa l-mandat, iżda għandha tressaq ukoll id-dokumenti kollha li jsostnu t-talba tagħha. Kif tajjeb ingħad minn din il-qorti, b'Imħallef differenti, fid-digriet ***Gino Mule Stagno et v. Paul Demicoli et*** mogħti fit-2 ta' Frar, 2006, imsemmi fit-tweġiba tas-sekwestranti:

> *«Il-proċedura taħt l-artikolu 836 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta hija intiża bħala proċedura spedjenti, u fir-rikors promotorju hu mistenni li r-rikorrenti jelenka b'mod preċiż x'inhi l-garanzija alternattiva, u l-valur u l-istat tagħha, biex il-Qorti, wara li tisma l-partijiet, tkun tista tgħaddi għad-deċiżjoni tagħha; altrimenti, dawn*

il-proċeduri jintilfu f'bir bla qiegħ ta' provi, bil-kawża titwal daqs jekk mhux aktar mill-kawża fil-meritu. ***<u>Jekk debitur qed joffri proprjetà immobbli bħala garanzija għandu, mar-rikors, jressaq deskrizzjoni u stima tal-proprjetà minn perit kwalifikat, ir-riċerki dwar trasferimenti u djun tal-istess debitur, u, tal-anqas, affidavit li fih d-debitur spjega l-istat tal-proprjetà u jikkonferma li mhux milquta b'xi drittijiet personali ta' terzi</u>****. Ir-rikorrenti, f'dan il-każ, m'għamlu xejn minn dan, u mhux mistenni li l-Qorti toqgħod tistenna l-kumdità tagħhom sakemm jiġbru l-provi neċessarji.»*

20. L-istess ġie mtenni fid-digriet ***Carmelo sive Karmenu Scicluna v. Alexander Fenech et*** mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Marzu, 2020

«Din il-Qorti però hija tal-fehma li m'għandhiex tillimita l-istħarriġ tagħha għall-valutazzjoni tal-proprjetà, anke jekk assodata b'stimi peritali bħal ma hu l-każ odjern, imma trid tqis ukoll il-credit status tad-debituri, speċjalment għal dak li jikkonċerna krediti privileġġjati jew ipotekarji fuq l-istess proprjetà, li jistgħu jqiegħdu lill-kreditur sekwestrant fil-periklu illi ma jirkuprax il-kreditu tiegħu fl-eventwalità illi dan il-kreditu jiġi kanonizzat b'sentenza definittiva.»

21. Ifisser dan kollu, li biex ineħħu l-effetti tal-mandat, is-sekwestrati ma kellhomx jippreżentaw biss mar-rikors tagħhom stima tal-perit (li lanqas biss hija maħlufa minnu), iżda kellhom jipproduċu wkoll provi dokumentarji li jikkonfermaw li huma sidien ta' dan il-post, li dan il-post mhuwiex milqut minn ipoteki jew garanziji oħra u li dan il-post huwa ħieles minn jeddijiet personali ta' terzi. B'hekk biss, il-qorti tkun tista' sserraħ moħħha li l-ġid immobbli offrut mis-sekwestrati ikun jista' tabilħaqq jitqies bħala garanzija alternattiva għall-mandat kawtelatorju;

22. Kif tajjeb ħafna ngħad mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Joanna Hili v. John Martin et*** mogħtija fid-9 ta' Novembru, 2021, sabiex ġid immobbli jista' jitqies bħala garanzija alternattiva li hija xierqa biżżejjed, hemm bżonn li min jitlob għat-tneħħija tal-mandat juri: (i) li dak il-ġid immobbli huwa tiegħu; (ii) li dak il-ġid immobbli huwa ħieles minn piżijiet u garanziji; (iii) li dak il-ġid immobbli huwa ħieles minn xi kirja jew konċessjoni favur terzi; u (iv) li dak il-ġid immobbli mhuwiex milqut b'mandat jew b'att kawtelatorju jew eżekuttiv ieħor;

23. Illi fil-każ tagħna, is-sekwestrati għażlu li ma jippreżentaw l-ebda wieħed minn dawn id-dokumenti li jissemmew fil-ġurisprudenza u għalhekk il-qorti ma tistax tasal għall-fehma aħħarija li huma qegħdin joffru garanzija li hija fejjieda biżżejjed biex tieħu post il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju;

24. B'mod partikolari, ħaġa li għokrot mhux ftit għajnejn il-qorti, huwa l-fatt li s-sekwestrati mkien ma wrew kif huma jgħoddu lilhom infushom bħala sidien tal-post ta' tas-Sliema. Weħed ma jridx jinsa hawnhekk, li l-mandat kawtelatorju inkwistjoni nħareġ kontra erba' persuni differenti. Ifisser għalhekk li kull wieħed minn dawn is-sekwestrati jrid jagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet tas-sekwestranti. Mill-atti ta' dan ir-rikors, ma ntweriex taħt liema titlu, kull wieħed mill-erba' sekwestrati qiegħed iżomm dan il-post ta' tas-Sliema. It-tressiq tal-garanzija xierqa minn wieħed biss mis-sekwestrati ma sservix biex jinħelsu s-sekwestrati l-oħra fir-rabta li jridu jagħtu biex jikkawtelaw il-pretensjonijiet tas-sekwestrant f'dak il-mandat. Barra minn hekk, ħadd mis-sekwestrati ma ħalef ir-rikors u r-rapport peritali li ġie mehmuż miegħu. Din il-qorti ma tistax, għalhekk, toqgħod fuq dak li huwa sempliċement allegat u mhux debitament pruvat (ara ***J & C Contracts Limited v. Maria Camilleri*** deċiża fis-27 ta' Ottubru, 2016);

25. Il-qorti tagħlaq billi tgħid li għalkemm dan ir-rikors ħa jiġi miċħud minħabba n-nuqqasijiet tas-sekwestrati li jippruvaw il-kwalità tal-ġid immobbli offrut minnhom bħala garanzija alternattiva għall-mandat, madankollu din il-qorti tagħmilha ċara li dan id-digriet m'għandux jitqies bħala xkiel biex il-partijiet jekk iridu jilħqu ftehim bejniethom u jaslu f'arranġament dwar il-ħolqien ta' ipoteka speċjali (ara ***Rebecca Tiscio v. Roberto Tiscio*** deċiż mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) fil-21 ta' April, 2014;

26. Hekk ukoll, is-sekwestrati jistgħu jagħżlu li 'l quddiem iressqu talba oħra u jġibu 'l quddiem provi aktar tajba u dettaljati biex it-talba tagħhom tkun tista' titqies aħjar

(ara ***F. Mercieca & Sons Mobili Limited v. Josef Curmi*** deċiża fit-18 ta' Awwissu, 2010);

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq imsemmija, din il-qorti qiegħda **tiċħad it-talbiet kollha** mressqa fir-rikors tat-23 ta' Ġunju, 2022;

Tordna li l-ispejjeż kollha marbuta ma' din il-proċedura għandhom jitħallsu minn Mary Anne Axisa, Edward Axisa, Johanna Macrae u Karen Axisa flimkien bejniethom.

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur