QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tnejn
Għoxrin (20) ta' Marzu 2023

Rikors Numru 1123/2022 FDP

Fl-atti tal-mandat ta' sekwestru nru. **1458/2022**, fl-ismijiet:

David Grech

vs

Lino Grech (ID. 432669(M)) u Carmen Grech (ID. 418075(M)).

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 25 ta' Novembru 2022, li permezz tiegħu r-rikorrenti Lino u Carmen Grech, talbu s-segwenti:

   Illi l-esponenti għadhom kif ġew infurmati mill-bank illi ġie intavolat kontra tagħhom il-mandat ta' sekwestru fl-ismijiet premessi fl-ammont ta' 'l fuq minn €16,000. L-esponenti ottjenew kopja ta' dan il-mandat mir-reġistru tal-Qorti u kopja tiegħu qed tiġi eżebita ma' dan ir-rikors bħala Dok A. Kopja ta' ittra li ġiet mibgħuta lilhom mill-bank qed tiġi eżebita bħala Dok A1.

   Illi l-esponenti qegħdin isofru preġudizzju minħabba dan il-mandat. In effetti huma għandhom loan mal-Bank of Valletta fl-ammont ta' ċirka €800,000 liema loan qed jitħallas f'pagamenti mensili. Dan is-self huwa in konnessjoni man-negozju ta' trobbija ta' majjali ossia St. Joseph Farm. Fil-fatt dan is-self qed jitħallas permezz ta' pagamenti mensili ta' €8,200. Apparti minn hekk l-esponenti għandhom bżonn iħallsu l-ġwież ta' l-annimali.

   Illi l-esponenti jissottomettu wkoll illi l-ammont pretiż mis-sekwestrant mhux dovut però jirrikonoxxu illi tali sottomissjoni ma tistax issir f'dan l-istadju għaliex involvi l-mertu tal-kwistjoni.

Illi però fil-frattemp bint l-esponenti Roberta Grech (ID. 325694(M)) hija proprjetarja ta' proprjeta' maisonette numru 47, "Doris House", Carmelo Richie Street, Xgħajra, Żabbar liema proprjeta' inxtrat fl-2017 versu l-prezz ta' €60,800 kif jirriżulta mill-anness kuntratt Dok B.

Illi l-esponenti qegħdin jesebixxu stima riċenti ta' din il-proprjeta' (Dok C) kif ukoll riċerki fuq l-imsemmija Roberta Grech (Dok D).

Illi bint l-esponenti Roberta Grech hija lesta illi tiggarantixxi l-pretenzjonijiet tas-sekwestrant billi torbot għal dan il-għan il-proprjeta' imsemmija permezz ta' ipoteka.

Illi tenut kont il-valur tal-proprjeta' l-pretenzjonijiet tas-sekwestrant ser ikunu totalment ikkawtelati.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, bl-applikazzjoni ta' l-artikolu 836(1)(c) tal-Kap. 12, tordna illi l-proprjeta' maisonette numru 47, "Doris House", Carmelo Richie Street, Xgħajra, Żabbar għandha sservi ta' garanzija għall-pretenzjonijiet tas-sekwestrant, occorrendo billi tordna illi tiġi iskritta ipoteka f'dan is-sens, u konsegwentement tħassar għal kollox il-mandat ta' sekwestru fl-ismijiet premessi u dan taħt dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.

2. Rat illi l-intimat David Grech ġie notifikat fil-15 ta' Frar 2023 permezz ta' affissjoni u pubblikazzjoni.

3. Rat illi l-intimat David Grech irrisponda fit-13 ta' Maru 2023, fejn laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti argumentazzjonijiet:

Illi r-rikorrenti Lino Grech u Carmen Grech qegħdin jitolbu lil din 1-Onorabbli Qorta jogħġobha, bl-applikazzjoni tal-artikolu 836(l)(c) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tordna illi l-proprjeta' maisonette numru 47, "Doris House", Carmelo Richie Street, Xgħajra, Żabbar, għandha sservi ta' garanzija għall-pretenzjonijiet tas-sekwestrant, occorrendo billi tordna li tiġi iskritta ipoteka f dan is-sens, u konsegwentement tħassar għal kollox il-mandat ta' sekwestru fl-ismijiet premessi.

1.0 Kuntest fattwali u raġuni għall-ħruġ tal-mandat

Illi artiklu 829 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta rigwardanti d-dispożizzjonjiet ġenerali li jirrigwardaw l-atti kawtelatorji jistipula li:

Kull persuna tista' mingħajr ma hu meħtieġ li qabel ikun hemm deċiżjoni, tqiegħed fiż-żgur il-jeddijiet tagħha bil-mezz ta' wieħed jew iżjed mill-atti kawtelatorji hawn taħt imsemmija, illi, wara li jiġu mħarsa minn dik il-persuna l-kondizzjonijiet li jrid dan il-Kodiċi, jiġu maħruġa u esegwiti taħt ir-responsabbilta' tagħha.

Il-fatti li taw lok għall-kawża u għall-mandat li tiegħu qed tintalab ir-revoka jistgħu jinġabru fil-qosor kif ġej.

Illi l-esponenti għamel diversi xogħolijiet ta' tqattiegħ u skavar għar-rikorrent eżekutat Lino Grech f' Grazzja Farmhouse, Leonard Street, Ħaż-Żabbar bejn is-snin elfejn u tlettax (2013) u l-elfejn u sittax (2016).

Illi l-pagament dovut lill-esponenti għal dawn ix-xogħolijiet li ġew eżegwiti kienu jammontaw għas-somma ta' tmintax-il elf Ewro (€18,000) liema ammont kien miftiehem bejn ir-rikorrenti u l-intimat Lino Grech minn qabel beda x-xogħol.

Illi dan il-ftehim verbali sar meta l-intimati Lino u Carmen Grech kienu diġa miżżewġin, liema żwieġ huwa rregolat mill-komunjoni tal-akkwisti.

Illi meta tlestew dawn ix-xogħolijiet, l-intimat Lino Grech ħallas lir-rikorrent elfejn Ewro (€2,000) biss mis-somma globali dovuta ta' tmintax-il elf Ewro (€18,000).

Illi, għalhekk, l-esponenti għadu dovut l-ammont ta' sittax-il elf Ewro (€16,000), liema ammont baqa' ma tħallasx minkejja diversi interpellazzjonijiet.

2.0 Sottomissjonijiet legali

Illi r-rikorrenti jibbażaw it-talba tagħhom għar-revoka tal-mandat kawtelatorjo 836(l)(c) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li jispeċifika hekk:

836.(1) Mingħajr ebda preġudizzju għal kull jedd ieħor taħt dan il-Kodiċi jew kull liġi oħra, l-intimat li jkun inħareġ att kawtelatorju fih jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun ħarġet l-att kawtelatorju, jew inkella, jekk tkun saret kawża, jista ' jagħmel rikors lill-qorti li tkun qiegħda tittratta dik il-kawża li fih jitlob li l-att kawtelatorju jiġi revokat, sew għal kollox jew f' parti minnu, għal xi waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:
...

(c) li 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.

Illi Lino Grech u Carmen Grech iddikjaraw illi binthom Roberta Grech hija proprjetarja ta' maisonette numru 47, "Doris House", Carmelo Richie Street, Xgħajra, Żabbar, li għandha valur ta' €60,800. Huma talbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex l-imsemmija maisonette jservi bħala garanzija għall-pretenzjonijiet tal-esponenti, u jitħassar għal kollox il-mandat ta' sekwestru odjern fl-ismijiet premessi.

Illi din it-talba ma tistgħax tiġi milqugħa għal diversi raġunijiet, kif diġa' ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna.

Illi sabiex garanzija alternattiva tingħata mill-persuna eżekutata, hemm diversi kundizzjonijiet li jridu jiġu sodisfatti, fosthom illi l-garanzija l-oħra tkun tappartjeni lill-persuna eżekutata u li tkun waħda soda, ċara u realizzabbli. Di fatto, fil-kawża fl-ismijiet Helen Camilleri vs Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw il-wirt battal tal-mejjet Dun Luigi Camilleri 25.04.2014 JRM], il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili ddikjarat illi:

> *biex jista’ jingħad li teżisti garanzija xierqa oħra li tagħmel tajjeb għall-pretensjoni ta’ min talab il-ħruġ tal-Mandat għall-finijiet tal-Artikolu 836(1)(c) tal-Kodiċi, jrid jintwera li tali garanzija trid tkun tinstab fi ħdan li stess persuna eżekutata. [emfasi miżjuda] u dan, ġeneralment, minn stħarriġ tal-ġid li hija jista' jkollha, ukoll jekk tali garanzija hija kostitwita "bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor”. Kreditu li jista' jkun dovut lill-persuna eżekutata minn terza persuna ma jammontax bħala garanzija adegwata fil-konfront ta' intimat eżekutat ieħor.*
>
> *Illi, f’materja ta' garanzija xierqa alternattiva, l-piż tal-prova li jeżisti ġid ieħor li jista' jagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet tal-intimat eżekutant jaqa' biss fuq il-parti eżekutata rikorrenti. Fuq kollox, tali garanzija trid tkun waħda soda, ċara u realizzabbli lill-eżekutant: [emfasi miżjuda].*

Illi l-kundizzjoni li tali garanzija trid tkun tinsab fi ħdan l-istess persuna eżekutata ġiet ripetuta minn diversi Qrati, fosthom fil-kawża LK Limited Zebbuġ Malta (C-34234) Vs Adrian Żammit fid-29.09.2010 JRM:

> *Illi biex jista’ jingħad li teżisti garanzija xierqa oħra li tagħmel tajjeb għall-pretensjoni ta’ min talab il-ħruġ tal-Mandat għall-finijiet tal-Artikolu 836(1)(ċ) tal-Kodiċi, irid jintwera li tali garanzija trid tkun tinstab fi ħdan l-istess persuna eżekutata, u dan, in ġeneralment, minn stħarriġ tal-ġid li hija jista’ jkollha, ukoll jekk tali garanzija hija kostitwita “bil-ħruġ ta ’ att kawtelatorju ieħor".[emfasi miżjuda]*

Illi, fil-kawża odjerna, huwa fatt ammess mir-rikorrenti illi l-proprjeta' li qiegħda tiġi proposta ma tappartjenix lilhom, iżda tappartjeni lil terza persuna, u ċioe' Roberta Grech.

Illi din il-kwistjoni dwar garanzija fuq propjeta ta’ terzi persuni diġa’ ġiet deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża Medilink International Air Ambulance vs L-Ajruplan 9H-MCM MSN-007R [22.12.2014 JPG), fejn il-Qorti stqarret:

> *Illi ta’ min ifakkar ukoll illi l-eżekutanti daħlet fl-Aircraft Purchase Agreement mas-soċjeta’ M.C.M. Munich bħala s-sid ta' l-ajruplan intimat, u mhux ma' M.C.M Maintenance Centre Malta (aktar 'il quddiem imsejħa "M.C.M Malta"). F'dan ir-rigward l-eżekutat ma jistax jippretendi li l-eżekutanti ddur fuq assi ta' M.C.M. Malta meta din mhiex parti minn negozjati. F'dan is-sens l-eżekutanti ma kellhom*

> *qatt il-possibilita' li jipproteġu l-kreditu dovut lilhom billi jduru fuq assi li jinstabu fi ħdan terza persuna. [emfasi miżjuda)*

Illi, bl-istess mod, l-eżekutati Lino Grech u Carmen Grech ma jistgħux jippretendu illi l-esponenti jdur fuq assi ta' terza persuna li m'għandha l-ebda rabta fil-kawża bejn il-kontenenti, u l-ebda kreditu ma hu dovut minnha lill-esponenti.

Illi apparti l-fatt illi garanzija oħra ma tistax tkun proprjeta' ta' terza persuna, jibqa' l-fatt illi l-garanzija trid tkun waħda soda, ċara u realizzabbli lill-eżekutant. Minkejja illi r-rikorrenti annettew kopja tar-riċerki ta' Roberta Grech, hemm indikat illi diġa' hemm reġistrata ipoteka ġenerali kontra l-imsemmija Roberta Grech a favur Bank of Valletta plc fl-ammont ta' tmenin elf Ewro (€80,000), li jwassal għall-konklużjoni illi l-Bank għandu drittijiet eżistenti fuq il-beni kollha ta' Roberta Grech, in ġenerali, kemm preżenti kif ukoll futuri u ċioe, inkluż il-maisonette numru 47, "Doris House", Carmelo Richie Street, Xgħajra, Żabbar, u għalhekk kuntrarjament għal dak li ġie allegat mir-rikorrenti, l-imsemmija garanzija diġa' għandha piż eżistenti.

Illi lanqas ma ngħatat prova li tali propjeta' ma hijiex mgħobbija b'xi piż ieħor jew milquta diġa' b'xi mandat favur terza persuna. Għalhekk, l-esponenti ma jistgħax ikollu s-serħan il-moħħ li l-garanzija li qiegħda tiġi offruta mir-rikorrenti hija waħda xierqa, soda, ċara u realizzabbli sabiex tissodisfa l-pretensjon, tal-esponenti li talab il-ħruġ tal-att kawtelatorju, u li jekk tiġi milqugħa t-talba tar-rikorrenti, ser ikun qiegħed jinħoloq preġudizzju serju lill-esponenti.

Illi, kif ġie ddikjarat mill-Qorti fil-kawża fl-ismijiet Joseph Tabone Vs Capece Construction Limited (C-53626) (14.08.2013 JRM):

> *Illi, f'materja ta' garanzija xierqa alternattiva, l-piż tal-prova li jeżisti ġid ieħor li tista' tagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet tal-intimat eżekutant jaqa' biss fuq il-parti eżekutata rikorrenti. Fuq kollox, tali garanzija trid tkun waħda soda, ċara u realizzabbli lill-eżekutant.[emfasi miżjuda]*

Illi, għalhekk, huwa ċar w inekwivoku illi l-prova li trid tinġieb mir-rikorrenti trid tkun waħda li tneħħi kull dubju illi l-garanzija alternattiva li qiegħda tiġi offruta minnhom ma tippreġudikax id-drittijiet tal-esponenti, prova li ma nġabitx mir-rikorrenti

3.0 Konklużjoni

Illi kieku r-rikorrenti osservaw l-obbligi tagħhom skont il-ftehim u ħallsu lill-esponent tax-xogħolijiet magħmula minnu, ma kienx ikun hemm bżonn li jinħareġ dan il-mandat, li wara kollox kellu jinħareġ għaliex l-esponent ma felaħx aktar isofri preġudizzju, liema preġudizzju kkawżalu, u għadu qed jikkawżalu, danni.

Illi, f’dan il-kuntest, il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili kienet ferm ċara u saħqet li hu minnu li mandat ikollu effetti drastiċi u dan proprju għax il-Qorti:

"... ma tistax tinsa għal kollox li, sewwasew minġabba l-effetti drastiċi tal-Mandat, iseħħu konsegwenzi kultant serji li jħallu l-effetti tagħhom fuq il-parti intimata. Kemm hu hekk, il-Qorti tifhem sewwa li r-rikorrenti qiegħed iġarrab ħsara kontinwa bil-Mandat fis-sehem ta’ kull jum li jgħaddi, Din il-ħsara ma tistax madanakollu tkun ir-raġuni biex il-Mandat jitneħħa. Kieku l-liġi kellha titfisser b’dan il-mod, l-ebda Mandat effetiv ma jibqa’ fis-seħħ ladarba jiġi muri li l-parti intimata f’dak il-Mandat tkun qiegħda tbati.”

Illi, għalkemm ir-rikorrenti nvokaw l-Artikolu 836(1)(c) tal-Kap. 12 sabiex isejsu t-talba tagħhom għal ħruġ ta’ kontro-mandat, fir-rikors, l-istess rikorrenti jonqsu milli jġibu raġunijiet speċifiċi taħt l-imsemmi sub-artikolu in sostenn għat-talba tagħhom għar-revoka tal-mandat.

Illi, fiċ-ċirkostanzi, l-ħruġ tal-mandat għalhekk mhux biss kien raġjonevoli iżda kien ukoll neċessarju sabiex jipproteġi l-pretensjoni tal-esponenti.

Illi, r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tordna illi l-proprjeta' ta’ terza persuna tingħata bħala garanzija oħra. Dan meta huwa ċar u inekwivoku illi tali garanzija mhix ċara, soda, realizzabbli u lanqas biss hija proprjeta' tar-rikorrenti. Di piu, fuq l-imsemmija proprjeta' diġa jinsabu piżijiet oħra. Għaldaqstant ma tistgħax tiġi meqjusa bħala xierqa biżżejjed sabiex jitneħħa l-mandat odjern fl-ismijiet premessi.

Għar-raġunijiet premessi, u mingħajr preġudizzju għal sottomissjonijiet ulterjuri li jistgħu jitressqu verbalment, huwa umilment sottomess illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

4. Rat illi fis-16 ta’ Marzu 2023, il-kawża ġiet differita għas-sentenza finali.

Ikkunsidrat

5. Jirriżulta, mill-assjem tal-atti ppreżentati quddiemha, illi l-intimat David Grech ippreżenta Mandat ta’ Sekwestru fil-konfront tal-konjuġi Lino u Carmen Grech fil-valur ta’ €16,000, rappreżentanti xogħolijiet minnu magħmula u mhux imħallsa u li huma suġġett ta’ proċeduri ġudizzjarji.

6. Jirriżulta illi, permezz tal-azzjoni odjerna, r-rikorrenti konjuġi Lino u Carmen Grech qed jitolbu lill-Qorti sabiex tordna li jiġi aċċettat li l-propjeta 47, “Doris House”, Carmelo Richie Street, Xgħajra, Żabbar, għandha sservi bħala garanzija flok il-Mandat ta’ Sekwestru, u dana a tenur tal-Artikolu 936 (1) (c) tal-Kap 12.

7. Jirriżulta illi tali propjeta’ “Doris House”, hija propjeta’ tat-tifla tar-rikorrenti, Roberta Grech.

8. Jirriżulta illi tali propjeta’ ġiet akkwistata mill-istess Roberta Grech fit-30 ta’ Marzu 2017, għas-somma ta’ €45,000, li tħallset permezz ta’ loan mill-Bank of Valletta plc fl-import totali ta’ €60,800, li minnhom tħallas il-prezz tal-fond u l-kumplament kienu xogħolijiet li kellhom isiru fil-fond.

9. Jirriżulta illi kemmxejn inkomprensibbli kif ir-rikorrenti qegħdin joffru bħala garanzija għas-sekwestru ta' David Grech li jammonta għal €16,000, fond li nxtara €45,000 u li huwa suġġett għal ipoteki ta' €60,800, li għalkemm indikati fl-att ta' akkwist minnhom, ma jidhru mkien indikati fir-riċerki eżebiti mir-rikorrenti fl-atti odjerni.

10. Jirriżulta wkoll illi l-garanzija offruta ma hijiex tar-rikorrenti, iżda ta' binthom.

11. Jirriżulta għalhekk illi l-garanzija offruta mir-rikorrenti ma tista' bl-ebda mod titqies bħala waħda xierqa u idoneja sabiex tissodisfa l-pretensjonijiet ta' David Grech f'każ illi jkollha eżitu posittiv kontra r-rikorrenti.

12. Għalhekk, illi t-talba tar-rikorrenti, kif redatta, ma tistax tiġi akkolta favorevolment minn dina l-Qorti.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u d-dokumentazzjoni eżebita;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad it-talba rikorrenti kif dedotta.

Spejjeż a kariku tar-rikorrenti

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur