Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Numri 1427/2023

F'l-atti tas-Subbasta Numru 23/2023

Raymond Fenech

vs

Charmaine Zammit (K.I. 456967M)
f'isimha propju u bħala eredi ta' żewġha Silvio Zammit (K.I.454164M)

Illum is-27 ta' Frar 2024

Il-Qorti

Rat ir-rikors ta'l-eżekutata Charmaine Zammit pro et noe preżentat fil-15 ta' Diċembru 2023 permezz ta' liema u għar-raġunijiet hemm premessi talbet lill-Qorti:

1. *Tirrevoka contrario imperio d-digriet tagħha tal-1 ta' Novembru 2023 fejn ordnat il-bejgħ b'sub hasta tal-immobbli bin-numri ħamsa u ħamsin (55), sitta u ħamsin (56) u sebgħa u ħamsin (57) ilkoll ġewwa Triq San Franġisk, Tas-Sliema u appuntatu għall-Ħamis 25 ta' April 2024 fl-10:30 ta' filgħodu fil-Qrati tal-Ġustizzja, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, u*
2. *Tichad it-talba kif kontenuta fir-rikors fil-ħamsa (5) ta' Ottubru 2023 peress li ma hijiex possibbli legalment.*

Rat id-digriet mgħoti fid-19 ta' Diċembru 2023 permezz ta' liema ordnat in-notifika tar-rikors lill-kontroparti bi żmien għaxart ijiem għar-risposta u appuntat ir-rikors għas-smigħ għat-8 ta' Jannar 2024.

Rat li l-intimat, l-eżekutant Raymond Fenech, debitament notifikat bir-rikors odjern fis-26 ta' Jannar 2024 preżenta ir-risposta tiegħu tardivament waqt is-smigħ miżmum nhar is-26 ta' Frar 2024.

Semgħet is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Rat il-verbal ta’ l-udjenza miżmuma fis-26 ta’ Frar 2024 meta r-rikors tħalla għall-llum għal provediment,

Rat l-atti proċesswali.

Ikkunsidrat

Illi permezz ta’ degriet mgħoti f’l-1 ta’ Novembru 2023 il-Qorti laqgħet talba ta’l-intimat eżekutant (dedotta fil-5 ta’ Ottubru 2023) għall-ħruġ ta’ mandat ta’ qbid ta’ propjeta immobbli u konsegwentment ordnat il-bejgħ b’l-irkant tal-propjeta hemm indikata.

Illi fir-rikors tal-5 ta’ Ottubru 2023 l-eżekutant Raymond Fenech jgħid li huwa kreditur ta’l-eżekutata Charmaine Zammit fis-somma ta’ €1,514,834.22 skond skritturi datati 16 ta’ Jannar 2020 u li dan il-kreditu ġie reż eżekuttiv b’ittra uffiċjali 4363/22.

Illi permezz tar-rikors odjern l-eżekutata Charmaine Zammit qed titlob ir-revoka tad-degriet ta’l-1 ta’ Novemrbu 2023 peress li t-talba dedotta għall-ħruġ tal-mandat ma kenitx legalment possibbli. L-eżekutata Zammit ma speċifikatx fuq liema artikolu tal-liġi qed tibbaża t-talba tagħha, la fir-rikors odjern u lanqas waqt is-sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat

Illi jibda biex jingħad li għalkemm l-eżekutata Charmaine Zammit baqgħet ma ddikjaratx a bażi ta’ liema artikolu tal-liġi qed tibbaża t-talbiet tagħha fil-fehma tal-Qorti huwa ċar li l-unika dispożizzjoni li fiha jinkwadraw ruħhom it-talbiet odjerni hija l-artikolu 281 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta. Dan il-Qorti tgħidu peress li Zammit qed titlob ir-revoka tad-degriet li permezz tiegħu intalab il-ħruġ ta’ mandat ta’ qbid ta’ ħwejjeġ immobbli u l-konsegwenti ċaħda tat-talba għall-ħruġ tal-mandat. Konsegwentement u minkejja r-riluttanza ta’l-eżekutata li tikjarifika l-bażi legali tat-talba tagħha, din it-talba tagħha tista tiġi kkunsidrata biss fil-kuntest ta’l-artikolu 281 imsemmi. F’dan ir-rigward u għal kull bon fini l-Qorti tagħmel referenza għal dak li qalet il-Qorti ta’l-Appell fil-kawża f’l-ismijiet ***Henry sive Harry Braithwaite vs Avukat William Cuschieri noe*** deċiża f’l-24 ta’ Mejju 2015:

> *7. ... ... Il-bejgħ bl-irkant ta' immobbli jsir wara li l-immobbli jinqabed b'mandat maħruġ taħt l-artt. 305 et seqq. tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Fil-fatt il-liġi fl-art. 306(1)(b) tgħid illi "fid-dikriet li fih il-qorti tilqa' t-talba tal-ħruġ ta' mandat ta' qbid ta' ħwejjeġ immobbli hija għandha ... tiffissa l-jum, il-ħin u l-lok tal-bejgħ".*
>
> *8. L-art. 273 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili fil-para. (b) u (d) igħid illi kemm il-mandat ta' qbid ta' ħwejjeġ immobbli u kemm il-bejgħ fl-irkant mill-qorti huma atti eżekuttivi. Konsegwentement, bħal kull att eżekuttiv ieħor, jintlaqtu bi proċeduri taħt l-art. 281 għat-tħassir tal-att. Ir-rimedju tat-"twaqqif" taħt l-art. 326 ma jeskludix ir-rimedju tat-"tħassir" taħt l-art. 281; anzi, jistennih għax it-twaqqif huwa biss rimedju provviżorju sakemm ikun deċiż l-att għandux jitħassar jew le. Dan effettivament jistqarru l-Kreditur stess meta fit-tweġiba tiegħu jgħid illi "fil-każ ta' bejgħ sub hasta [l-qorti] ... tista' biss tissospendi s-sub hasta u tipprefiġġi terminu perentorju li fih I-intimat għandu jiddeduċi lpretensjonijiet tiegħu fil-proċeduri appositi". Dawn il-"proċeduri appositi" huma appuntu dawk taħt l-art. 281 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.*

Illi stabbilit li *kemm il-mandat ta' qbid ta' ħwejjeġ immobbli u kemm il-bejgħ fl-irkant mill-qorti huma atti eżekuttivi*, u stabbilit li dak li qed titlob l-eżekutata fir-rikors odjern huwa t-tħassir (*revoka*) tad-degriet mgħoti f'l-1 ta' Novembru 2023 permezz ta' liema ġie ordnat il-ħruġ tal-mandat u ġie ordnat ukoll il-bejgħ b'l-irkant ta' l-immobbli hekk maqbuda, fil-fehma tal-Qorti dak li qed titlob l-eżekutata Zammit jinkwadra ruħu biss f'l-artikolu 281 tal-Kap 12 u huwa fil-parametri ta' din id-dispozzjoni li ser tiġi kkunsidrata t-talba odjerna.

Ikkunsidrat

Illi huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza li l-proċedura skond l-imsemmi artikolu 281 hija essenzjalment limitata għal dak li jista' jirriżulta mill-mandat innifsu. F'degriet mgħoti fit-12 ta' Settembru 2019 minn din il-Qorti kif diversament presjeduta f'l-atti tal-mandat f'l-ismijiet ***Dr Abigail Critien et vs Fair Trading Limited*** intqal hekk:

> *Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' dritt marbutin mal-każ irid jingħad illi ... ... l-għan li għalih iddaħħlet il-*

proċedura taħt l-artikolu 281 fil-Kodiċi tal-Proċedura huwa marbut ma' xi għelt jew nuqqas fl-att eżekuttiv innifsu, li, bis-saħħa tiegħu, il-parti eżekutata tbati preġudizzju u dan billi jsir eżami formali tal-att li tiegħu qiegħed jintalab it-tħassir . ***Il-Qorti tistħarreġ li r-rekwiżiti mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat ikunu tħarsu u jkunu jidhru mill-att eżekuttiv innifsu, u li dak il-Mandat ma jkunx inħareġ b'mod abbużiv****. Għalhekk ma kinitx il-fehma tal-leġislatur li din il-proċedura tintuża biex il-mandat jew att eżekuttiv ieħor jiġi attakkat jew imħassar għal raġunijiet ta' kontestazzjoni li huma marbuta mal-mertu nnfisu li, bis-saħħa tiegħu, l-istess att eżekuttiv ikun inħareġ. … … …*

Illi l-istħarriġ li din il-Qorti trid tagħmel dwar it-talba mressqa quddiemha għandu jkun wieħed fil-parametri stretti tal-azzjoni kif proposta. Xogħol il-Qorti f'din il-proċedura huwa li tara li tagħmel ħaqq mal-partijiet għaliex wara kollox, fi proċedura bħal din, ikun hemm dejjem xi titolu eżekuttiv (bħal sentenza, taxxa ġudizzjarja jew kuntratt) li minnu nnifsu jkun stabilixxa l-mertu tal-kwestjoni. Din il-Qorti, fl-istħarriġ li jmissha tagħmel fi proċedura bħal din, ma tinbidilx f'Qorti ta' reviżjoni ulterjuri tal-ilmenti fil-mertu dwar it-titolu li jkun;

Illi, b'żieda ma' dan, l-azzjoni maħsuba taħt l-artikolu 281 tgħodd fejn issir talba għat-tħassir, għal kollox jew f'parti minnu, tal-att eżekuttiv, u mhux tas-sospensjoni tal-effetti tiegħu;

Illi għalhekk din il-Qorti għandha toqgħod b'seba' għajnejn biex ma tħallix kwestjoni dwar Mandat maħruġ minn Qorti tinbidel fi kwestjoni ta' ftuħ mill-ġdid tal-mertu jew billi tħalli li jiddaħħlu fin-nofs kwestjonijiet oħrajn li jista' jkun hemm bejn il-partijiet involuti f'dak il-Mandat. F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li l-mottiv li jkun wassal lil xi ħadd biex jitlob il-ħruġ ta' Mandat m'għandux, bħala regola, ikun raġuni biex il-Qorti tistħarreġ is-siwi tiegħu. Dan jingħad aktar u aktar fejn il-Mandat ikun wieħed eżekuttiv, imsejjes fuq titolu li jkun eżegwibbli;

Illi l-Qorti tagħraf li, madankollu, ***fil-qafas ta' dak li ngħad aktar qabel, biex jista' jinħareġ att eżekuttiv, irid tabilfors ikun hemm titolu eżekuttiv. Għalhekk, l-eżekuttività (b'distinzjoni mis-siwi tal-mertu tiegħu) tat-titolu trid tirriżulta biex wieħed jista' jqis is-siwi tal-att eżekuttiv li jintalab bis-saħħa tiegħu. Kemm hu hekk, f'dawn l-aħħar żminijiet, ingħad ukoll li n-***

> ***nuqqas ta' eżistenza ta' titolu eżekuttiv ukoll taqa' fil-parametri tal-istħarriġ dwar "raġuni tajba" li qorti tista' tintalab tagħmel*** *f'azzjoni mibdija taħt l-artikolu 281 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta*[1].

Illi dwar n-nuqqas ta' l-eżistenza ta' titolu eżekuttiv bħala waħda mir-"*raġunijiet tajba*" li tista' tistħarreġ il-Qorti f'azzjoni tentata taħt l-artikolu 281 kienet ta'l-istess ħsieb il-Qorti ta'l-Appell f'sentenza mgħotija fit-3 ta' Marzu 2022 fil-kawża f'l-ismijiet ***Mary Saliba vs Charles Saliba*** meta qalet li:

> *jekk tassew ma kienx hemm titolu eżekuttiv dan ikun biżżejjed biex jitħassar il-mandat taħt l-art. 281.*

Ikkunsidrat

Illi dan stabbilit l-eżami li trid tagħmel din il-Qorti f'dan l-istadju huwa jekk il-mandat in kwistjoni għandux difetti fil-forma tiegħu u jekk il-ħruġ tiegħu sar korrettement. Dan l-eżami fil-każ odjern għandu jwassal għall-konkluzjoni li l-ħruġ tal-mandat ma sarx korrettement u dan għaliex ma ntweriex li jeżisti titolu eżekuttiv a bażi ta' liema seta jinħareġ il-mandat.

Illi kif intqal l-intimat odjern, l-eżekutant Raymond Fenech, jgħid li huwa kreditur tar-rikorrenti fis-somma ta' €1,514,834.22 liema ammonti huma dovuta skond tlett skritturi. Huwa jgħid ukoll li dawn l-iskritturi, li waqt is-sottomissjonijet saret referenza għalihom bħala kuntratti, ġew reżi eżekuttivi permezz ta' ittra uffiċjali datat 17 ta' Ottubru 2022 bin-numru 4363/22.

Illi fil-verita l-eżekutant Raymond Fenech qed jikkontendi li dawk l-iskritturi huma kuntratti li skond l-artikolu 253(b) tal-Kap 12 jikkostitwixxu titolu eżekuttiv li l-esekuzzjoni tiegħu, ai termini ta'l-artikolu 256(2) ta'l-istess Kap 12, tista' ssir wara jumejn min-notifika ta' sejħa għal ħlas b'ittra uffiċjali. Il-Qorti pero ma tqbilx ma din it-teżi.

Illi t-tlett skritturi li għalihom tirreferi l-ittra uffiċjali numru 4363/22[2] verament huma dwar dejn ċert, likwidu u li jgħalaq; pero huma "*skritturi privati'* u mhux il-kuntratti imsemmija f'l-artikolu 253(b) tal-Kap 12. Kuntratti riċevuti minn nutar pubbliku huma tali meta jissodisfaw r-rekwiziti elenkati fil-Kapitolu 55 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa ċar minn qari

[1] Is-sottolinear huwa kollu ta' din il-Qorti.
[2] L-iskritturi huwa annessi ma'l-imsemmija ittra uffiċjali u huma esebiti f'l-atti.

tagħhom li t-tlett skritturi in eżami ma jissodisfaw l-ebda wieħed minn dawn ir-rekwiziti u għalhekk ma jistgħux jitqisu kuntratti ai fini ta'l-artikolu 253(b) tal-Kap 12.

Illi dan iwassal għall-konkluzzjoni li l-eżekutant Fenech ma kellhux titolu eżekuttiv u, fin-nuqqas ta' titolu eżekuttiv, ma jistax jingħad li l-mandat kontestat inħareġ korrettement. La darba il-mandat ma nħarigx korrettement għandu jiġi revokat.

Ikkunsidrat

Illi in konkluzjoni l-Qorti ser tirreferi għall-ilment ta'l-intimat eżekutant li, ai termini ta'l-artikolu 281(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, talba magħmula skond dik id-dispożizzjoni għandha tiġi deċiża fiż-żmien xahar minn meta jiġi preżentat ir-rikors relattiv. Huwa jikkontendi li, in vista ta' dan l-Qorti ma tistax tipproċedi biex tikkunsdra r-rikors odjern jekk hija ser tiqiesu bħala talba għal revoka ta' mandat fit-termini ta'l-artikolu 281.

Illi din il-Qorti kif diversament presjeduta kellha okkazzjoni tippronunzja ruħha dwar it-terminu ta' xahar li fih talba skond l-artikolu 281 għandha tiġi deċiza.

> *Illi l-Qorti taqbel għal kollox mal-prinċipji msemmija mill-eżekutanti dwar l-effikaċja u l-effetti ta' termini stabbiliti mil-liġi proċedurali biex jiżguraw tmexxija f'waqtha tal-proċediment. Madankollu, fil-każ tallum, din il-Qorti ma kinitx f'qagħda li tagħmel dan bla ma ġġarrab ħsara lill-istess eżekutanti li kieku hija għażlet li tagħti l-provvediment qabel ma tkun saret in-notifika lill-istess eżekutanti, għaliex, fin-nuqqas ta' oppożizzjoni, l-liġi torbot lill-Qorti li tilqa' t-talba għat-tħassir tal-Mandat li jkun. Il-liġi wkoll jidher li tipprovdi f'termini mandatarji (tuża l-kelma "għandu") li qorti ma tistax tgħaddi biex tipprovdi dwar talba għal tħassir ta' Mandat eżekuttiv qabel ma tkun saret in-notifika lill-persuna li fuq talba tagħha jkun inħareġ dak il-Mandat; ... ...*
>
> ***Illi l-Qorti hija tal-fehma sħiħa li billi tastjeni milli tqis it-talba, tkun qiegħda tfarfar minn fuqha obbligu ieħor tagħha ta' ordni pubbliku li huwa dak li tindirizza talbiet li jkunu tressqu quddiemha u li taqtagħhom. Bl-astensjoni, ħadd ma jieħu xejn u dan inissel biss proċeduri oħrajn u nfiq ta' spejjeż żejda bi***

> ***proċeduri mtennija***[3]*. Dan kien għal xi żmien jiġri wkoll fil-qasam tal-ħruġ tal-Mandati ta' Inibizzjoni, fejn il-liġi wkoll kienet torbot il-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma' terminu li kien jibda minn dakinhar li jitressaq ir-rikors u mhux ma' meta kien ikun notifikat. Minħabba l-problemi komuni li tabilfors bdew jinqalgħu minħabba diffikultajiet marbuta ma' nuqqas ta' notifiki, il-leġislatur kien biddel il-liġi biex jorbot l-imsemmi terminu, għall-anqas, mal-jum li fih tkun saret in-notifika. Jixraq li l-leġislatur jikkunsidra b'serjetà emenda xierqa f'dan is-sens fl-artikolu 281 ukoll;*[4]

Illi l-istess tħassib ġie espress f'deċiżjoni oħra ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta:

> *A propositu ta' dan l-artikolu, din il-Qorti ma tħossx li hija ħaġa xejn sewwa, li rikors bħal dan irid ikun deċiż fi żmien xahar mill-presentata tar-rikors. Fi żmien xahar mill-presentata irid ikun notifikat ir-rikors lill-parti l-oħra, li mhux garantit li dan isir b'faċilita', u jrid jingħata ukoll żmien lill-parti intimata biex tagħmel risposta. Dan huwa terminu irraġjonevoli għall-aħħar għaliex ix-xahar mhux faċilment dejjem jista' jintlaħaq. Din il-Qorti temmen, li għandu jkun hemm intervent leġislattiv f'dan ir-rigward biex it-terminu ta' xahar jibda jiddekorri minn notifika tal-parti l-oħra, bħal ma jiġri fil-każ ta' mandat ta' inibizzjoni (ara art 875 tal-Kap 12).*[5]

Illi din il-Qorti tikkondividi dawn il-ħsiebijiet u żżied biss li kieku kellha tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' rikorsi simili għal dan in eżami sempliċiment minħabba id-dekors tax-xahar mill-preżentata tiegħu mhux biss tkun qed tabdika mid-doveri tagħha kif fuq imfisser imma tkun qed tinstiga lil min irid jistultifika talbiet maghmula ai termini ta' l-artikolu 281 biex jevadi n-notifika tar-rikors, ħaġa li sfortunatament faċilment tista' ssir.

Illi kif intqal fil-parti inizjali ta' dan il-provediment l-intimat Raymond Fenech ġie notifikat bir-rikors odjern fis-26 ta' Jannar 2024 u għalhekk wara x-xahar imsemmi f'l-artikolu 281(3). Mill-atti jirriżulta ukoll li r-rikorrenti Zammit għamlet dak kollu li setgħet biex l-intimat jiġi notifikat, tant li anke ittentat tinnotifika lill-intimat f'indirizzi differenti biex tassigura li jiġi notifikat. Minn dan jidher ampjament li r-rikorrenti

---

[3] Is-sottolinear huwa ta' din il-Qorti.
[4] Ref ***Annette Meier vs Speranza Gatt et*** deċiza 26 ta' Settembru 2019.
[5] Ref ***Aġenzija tas-Sistema ta' Infurzar Lokali vs Sonia Vella*** deċiza 11 ta' Diċembru 2023.

m'għanda l-ebda ħtija għall-fatt li r-rikors qed jiġi deċiż wara d-dekors ta' xahar mid-data tal-preżentata tiegħu.

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta u tiddeċiedi billi **tilqa t-talbiet** tar-rikorrenti, l-eżekutata Charmaine Zammit, dedotti fir-rikors tagħha tal-15 ta' Diċembru 2023, tirrevoka d-degriet ta'l-1 ta' Novemrbu 2023 u konsegwentement tordna it-tħassir tal-mandat eżekuttiv ta' qbid ta' ħwejjeġ immobbli u l-konsegwententi bejgħ b'l-irkant numru 47/2023 f'l-ismijiet premessi, bl-ispejjeż kontra l-intimat eżekutant.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR