FIL-PRIM’ AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 2 t’Awissu 2024

Wara l-mandat ta’ sekwestru numru 1164/2023 fl-ismijiet:

Johanna Vella (KI 162366M) et
vs.
Jake Micallef (KI 409290M) et

Rikors numru 501/2024 ta’ Jake Micallef et fis-sensi tal-artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta:

Il-Qorti

1. Rat ir-rikors tal-sekwestrati Jake Micallef et fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar il-mandat ta’ sekwestru infraskritt ai termini tal-artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 peress li l-atturi kienu fetħu kawża aestimatoria kontrihom u li in bażi tagħha ħarġu dan il-mandat ta’ sekwestru għas-somma ta’ €215,000. Sussegwentement kienu wkoll ħarġu mandat ta’ inibizzjoni fis-sensi tal-artikolu 874 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta’ Malta li permezz tiegħu s-sekwestrati kienu ġew ukoll miżmuma milli jbiegħu u jitrasferixxu *fully detached villa* b’valur ta’ €1,300,000. Is-sekwestrati jsostnu li dan il-mandat t’inibizzjoni kien joffri garanzija ben xierqa għall-pretensjonijiet tal-atturi. Is-sekwestrati Micallef jgħidu wkoll li l-ħruġ ta’ dan il-mandat ta’ sekwestru ma kien xejn ħlief forma ta’ *arms twisting* li grazzi għalih ikkawżawlhom danni li issa huma l-meritu ta’ kontro-talba kontra l-istess sekwestranti stante li skonthom dan il-mandat ta’ sekwestru kien abbużiv u frivolu ġaladarba mill-provi mresqa fil-meritu mill-atturi stess ma kienux jirriżultaw difetti moħbija li jbidlu l-valur tal-proprjeta. In konklużjoni s-sekwestrati Micallef igħidu li ġaladarba s-sekwestranti rnexxielhom jottjenu mandat t’inibizzjoni li kien

jikkawtela ammont konsiderevoli wara l-ħruġ tal-mandat tas-sekestru, ir-rekwiżiti tal-artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta kienu sodisfatti u l-mandat ta' sekwestru kellu jiġi mneħħi.

2. Rat ir-risposta tas-sekwestranti Johanna Vella et fejn saħqu li t-talba tar-rikorrenti sekwestrati ma kellhiex meritu u kellha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess sekwestrati, in suċċint, għax:

   (a) Kien kollu minnu li l-fond de quo kien suġġett għal difetti moħbija li minħabba fihom kien hemm ingress qawwi ta' ilma fil-livell -1, lift shaft, u l-garage. Kien biss wara li ġie ffirmat il-kuntratt li l-eżekutat Micallef kien qallhom bil-problema tad-dħul ta' ilma fil-proprejta. Dan kien juri li l-sekwestrati kienu jafu b'din il-problema qabel il-kuntratt tal-bejgħ; u dan il-fatt ġie konfermat mis-sekwestranti Vella meta dawn iddaħħlu fic-chat bejn il-kondomini mnejn irriżultaw ċerti kummenti tas-sekwestrati Micallef rigward t'episodji ta' ingress ta' ilma fil-partijiet imsemmija ferm qabel il-firma tal-kuntratt tal-bejgħ/akkwist de quo.
   (b) Kien wara li l-sekwestranti Vella kienu ħadu pariri professjonali mingħand perit li waslu biex iddeterminaw l-istima għall-fini tal-azzjoni stimatorja u talbu l-ħruġ tal-mandat tas-sekwestru.
   (c) Wara li kien ħareġ il-mandat tas-sekwestru de quo kienu ġew depożitati fil-Qorti biss €9632.30. Dawn ma kienux biżżejjed biex jikkawtelaw l-istima li kienu ħadu s-sekwestranti. Fil-fatt il-mandat de quo kien inħareġ għal €215,000 mentri l-mandat t'inibizzjoni kien intalab għal €205,367.70 rappreżentanti d-differenza bejn l-istima estimatorja peritali u l-ammont depożitat il-Qorti konsegwenti s-sekwestru.
   (d) It-talba għar-revoka tal-mandat tas-sekwestru de quo kienet bażata fuq l-artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk il-Qorti ma setgħetx tilqa' jew tiċħad it-talba jekk mhux in bażi għal dak dispost minn dak il-paragrafu. Min jagħmel din it-talba kien meħtieġ juri li minn mindu nħareġ dan il-mandat sal-jum li fih issir it-talba jkunu nbidlu ċ-ċirkostanzi li fuqhom il-ħruġ tal-mandat kienu msejsa b'mod li minħabba f'hekk ma jkunx xieraq li l-mandat jibqa' fis-seħħ. B'hekk mandat kawtelatorju li setgħa kien raġonevoli fil-bidu, maż-żmien, minħabba ċirkostanzi li jinqalgħlu, setgħa ma jibqax iżjed raġonevoli li jibqa' fis-seħħ. B'hekk wieħed ikun irid jara jekk ikunux baqgħu jissussistu l-kundizzjonijiet għall-ħruġ tal-mandat mid-data tal-ħruġ il-quddiem. F'dan il-każ ma kien hemm ebda bdil fiċ-ċirkostanzi u għalhekk ma kienx hemm lok li t-talba tiġi milqugħa

għax iċ-ċirkostanzi tal-każ baqgħu l-istess bħal ma kienu meta nħareġ il-mandat ta' sekwestru.

(e) F'dan il-każ, ġaladarba t-talba kienet imsejsa fuq l-artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u ġaladarba s-sekwestrati ma bbażawx l-argumenti tagħhom fuq raġunijiet oħra: bħall-artikolu 836(1)(ċ) jew (e) tal-Kap 12, huma ma setgħux jinvokaw dawk ir-raġunijiet u jakkampawhom taħt l-artikolu 836(1)(f) tal-Liġijiet ta' Malta. Jekk is-sekwestrati issa jgħidu li l-mandat t'inibizzjoni kien joffri garanzija biżżejjed, huma kien messhom jagħmlu t-talba għar-revoka taħt l-artikolu 836(1)(ċ) jew (e) iżda mhux l-(f).

(f) Mandat t'inibizzjoni xorta waħda ma kienx l-aħjar mandat biex jikkawtela kreditu. Dan peress li filwaqt li kien jiffriża trasferiment ta' proprjeta stabbli, ma kienx joffri likwidita immedjata bħal ma jagħmel mandat ta' sekwestru. L-eżekuttibilita ta' mandat t'inibizzjoni kienet tieħu ħafna żmien u spejjeż, b'eżitu mhux dejjem garantit. Mandat t'inibizzjoni setgħa jservi ta' miżura kawtelatorja alternattiva iżda mhux ottimali jew ekwivalenti għal mandat ta' sekwestru.

Ikkunsidrat

It-talba tar-rikorrenti għat-tneħħija tal-mandat ta' sekwestru bażata fuq l-artikolu 836(1)(f) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Taħt l-artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, irid jiġi mistħarreġ jekk fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li l-att kawtelatorju jinżamm fis-seħħ kollu jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli.

4. Mandat kawtelatorju jinħareġ taħt ir-responsabbilita' tar-rikorrent. Għalkemm dawn il-Qrati ma jesiġux formaliżmi esaġerati f'dak l-istadju, mill-banda l-oħra ma jfissirx li dawn il-mandati jistgħu jsiru b'leġġerezza, b'non kuranza jew bi traskuraġni. Wisq anqas għandhom isiru b'abbuż, b'mod frivolu jew vessatorju, b'intenzjoni qarrieqa, jew b'finalita' ta' *arms twisting* kontra dawk li jkunu ġew maħruġa.

5. F'dan il-każ, il-bażi ta' parti kbira mill-argumenti miġjuba mill-partijiet hija msejsa fuq il-ħtieġa li din il-Qorti tistħarreġ il-meritu tal-vertenza bejn il-partijiet u l-provi diġa prodotti. Din il-Qorti sejra toqgħod attenta li ma tiġix f'sitwazzjoni li bid-deċiżjoni tagħha tinvesti l-meritu jew parti minnu intempestivament.

6. Kwantu għall-bażi legali tat-talba, is-sekwestrati jgħidu li:

> Illi abbazi tal-kazistika fuq riferita galadarba r-rikorrenti rnexxielhom jottjenu mandat ta' inibizzjoni li jikkawtela ammont konsiderevoli wara l-hrug tal-mandat odjern, ir-rekwiziti tal-artikolu 836(1)(f) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta huma sodisfatti;
>
> Illi, m'ghad hemm l-ebda cirkostanza ragonevoli li jinzamm fis-sehh il-mandat odjern u ghalhekk, m'huwiex iktar mehtieg jew gustifikabbli hekk kif jitlob l-Artikolu 836(1)(f) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

7. Din il-Qorti taqbel mas-sekwestrati li ġaladarba inħareġ favur is-sekwestranti mandat t'inibizzjoni li jolqot proprjeta stabbli li l-valur tagħha jiżboq sew l-ammont pretiż, dak il-mandat kien allura joffri garanzija tajba għall-pretensjoni tas-sekwestranti.

8. Il-bażi legali ta' dan ir-raġunament huwa msejjes fuq il-fatt li bis-saħħa tal-mandat t'inibizzjoni maħruġ wara l-ħruġ tal-mandat tas-sekwestru kawtelatorju, issa s-sekwestranti għandhom garanzija tajba (għalkemm mhux neċessarjament aħjar fil-prattika) għall-pretensjoni tagħhom.

9. Jirriżulta li l-ammont sekwestrat u effettivament pruvat li ġie depożitat il-Qorti mill-atti tal-proċedura de quo ma kienx jaqbeż l-€10,000. Mill-banda l-pretensjoni tas-sekwestranti kienet ta' €215,000. B'hekk il-mandat tas-sekwestru waħdu ma jistax jingħad li kien joffri garanzija tajba għall-pretensjoni tas-sekwestranti.

10. Allura hawn jidħol il-punt jekk biex din il-Qorti tagħmel l-istħarriġ rikjest mir-rikorrenti sekwestrati fit-talba tagħhom, tridx bilfors tagħrbel l-argumenti minnhom sollevati mill-lenti ta' dak misjub fl-artikolu 836(1)(ċ)(e) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, f'ċirkostanzi fejn ir-rikorrenti ma nvokawx dik il-bażi legali fir-rikors tagħhom.

11. Din il-Qorti tista' tiddeċiedi talba skont il-parametri prefissi minn min jagħmilha. Jekk l-argument tar-rikorrenti sekwestrati kien bażat fuq bażi legali mnissla minn paragrafu tal-Liġi partikolari, din il-Qorti trid tiddeċiedi dik it-talba in bażi għall-dak il-paragrafu li fuqu r-rikorrent ikun qiegħed jistrieħ.

12. Allura dan iwassal lil din il-Qorti tistħarreġ l-argument tas-sekwestranti dwar kemm din il-Qorti tista' tinterpreta l-argument imressaq mir-rikorrenti sekwestrati u bażat fuq dak li jiddisponi l-paragrafu "f", meta l-argument tagħhom rifless f'dak li jipprovdu l-paragrafi "ċ" jew "e" iżda mhux l-"f".

13. L-artikolu 836(1) igħid 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 kontrih jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun ħarġet l-att kawtelatorju, jew inkella, jekk tkun saret kawża, jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun qegħda 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:
> .../...
> (ċ) 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; jew
> .../...
>
> (e) jekk il-garanzija mogħtija titqies mill-qorti li tkun biżżejjed; jew
>
> (f) jekk jintwera li fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli.

14. It-talba tas-sekwestrati tistrieħ fuq l-argument li:

(a) issa s-sekwestranti għandhom favur tagħhom il-mandat t'inibizzjoni li joffri garanzija maġġuri għal dik ottjenuta minnhom bil-mandat tas-sekwestru,
(b) dan il-fatt jikkostitwixxi ċirkostanza li seħħet wara l-ħruġ tal-mandat tas-sekwestru
(c) din iċ-ċirkostanza ġdida tirrendi ż-żamma ta' dak il-mandat fis-seħħ mhux iżjed raġonevoli, meħtieġ jew ġustifikabbli.

15. Mal-ewwel daqqa t'għajn dan l-argument ikun jidher li jagħmel sens. Iżda meta wieħed jiflieh b'iżjed reqqa jsib li dan l-argument huwa msejjes fuq ir-ratio li issa, (għal raġuni li seħħet wara l-ħruġ tal-mandat tas-sekwestru), is-sekwestranti ġew li għandhom garanzija tajba, jekk mhux aħjar, minn dik li l-mandat tas-sekwestru setgħa joffri.

16. L-enfażi tal-argument tas-sekwestrati allura hija fuq il-fatt li b'dik iċ-ċirkostanza tal-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni ġiet provduta

garanzija aħjar favur is-sekwestranti wara l-ħruġ tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju. Biss dan allura jfisser li pern tal-argument tar-rikorrenti sekwestrati huwa l-garanzija superjuri frott tal-bidla fiċ-ċirkostanzi ossija li issa s-sekwestranti **għandhom garanzija xierqa oħra sabiex tissodisfa l-pretensjoni bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor u li din il-garanzija tista' għas-sodisfazzjon tal-qorti tassigura biżżejjed il-pretensjoni**. Bid-dovut rispett, dan il-ħsieb jirrifletti kelma b'kelma r-raġuni msemmija mill-artikolu 836(1)(ċ) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux dak miktub fl-artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li fuqu tistrieħ din it-talba.

17. Li kieku din il-Qorti kellha tilqa' t-talba tar-rikorrenti kif inhi formulata, bażata u argumentata fuq l-artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, hija tkun qegħda ġġib fix-xejn ir-*ratio* wara l-artikolu 836(1)(ċ) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta in kwantu tkun qegħda allura sserraħ argumenti li huma inkorporati verbatim (f'dak kontenut fl-artikolu 836(1)(ċ) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta) fl-artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Ma jidhirx li dik kienet l-intenzjoni tal-Leġislatur meta fformula dan l-artikolu.

18. Għalkemm huwa minnu li hemm disposizzjonijiet tal-Liġi li jistgħu jipprestaw ruħhom għal *overlap*, mill-banda l-oħra ma tqisx li jkun jagħmel sens li tilqa' talba bażata fuq argumenti li jirriflettu dak miktub fl-artikolu 836(1)(ċ) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u tqishom li jaqgħu taħt l-artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Bl-artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta il-Leġislatur ried ifisser xi ħaġa differenti minn dak li kien għadu kif qal tliet paragrafi iżjed il-fuq.

19. Il-bdil fiċ-ċirkostanzi li seħħ f'dan il-każ kien il-fatt li ġie maħruġ il-mandat t'inibizzjoni de quo li bis-saħħa tiegħu s-sekwestranti spiċċaw għandhom garanzija iprem. Iżda din ir-raġuni, valida kemm hi valida, hija riflessa espliċitament fl-artikolu 836(1)(ċ) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, mentri t-talba tar-rikorrenti ma saretx in bażi għal dak il-paragrafu. Dan mhux każ ta' *overlap*, iżda każ li dik ir-raġuni miġjuba mir-rikorrent kellha tkun impostata u akkampata taħt paragrafu ieħor tal-artikolu de quo li kien speċifikament jipprovdi għaliha.

20. Kwistjoni oħra hija jekk hux raġonevoli li jinżamm il-mandat tas-sekwestru fis-seħħ bażat fuq il-fatt innifsu li dan il-mandat tas-sekwestru inħareġ **qabel** il-mandat t'inibizzjoni imsemmi. Mingħajr ma tidħol fil-meritu tal-kawża, tqis li għalkemm verament il-mandat

t'inibizzjoni jista' jitqies bħala garanzija ottjenuta posterjorment u aħjar, mill-banda l-oħra ma jistax jingħad li l-ko-eżistenza ta' żewġ mandati kawtelatorji simultanjament f'dan il-każ kienet irraġonevoli jew inġustifikata.

21. L-anqas ma jista jitqies li l-ħruġ tal-mandat kien irraġonevoli mill-bidu nett. L-anqas li fiċ-ċirkostanzi ma kienx raġonevoli li l-mandat jinżamm fis-seħħ kollu jew parti minnu, tenut kont ukoll li l-ammont sekwestrat kien żgħir wisq meta mqabbel mal-ammont pretiż. Mill-banda l-oħra l-anqas ma jista' jingħad li dan is-sekwestru jew parti minnu ma kienx aktar meħtieġ jew ġustifikabbli għax għalkemm dak sekwestrat kien ċkejken meta imqabbel mal-pretensjoni attriċi, xorta jibqa' l-fatt li dak il-ftit huwa iżjed likwidu minn dak li l-ħafna provdut bil-garanzija stabbli setgħet toffri.

22. In definittiva ma jirriżultax li kien hemm xi bdil fiċ-ċirkostanzi tali li jista jiġġustifika li talba taħt l-artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta tiġi milqugħa.

KONKLUZJONI

Illi għall-motivi premessi, din il-Qorti qegħda tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż ta' din l-istanza jkunu a karigu tar-rikorrenti.

Ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg

Deputat Reġistratur