MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 89/2011/1

Rikors tat-18 ta’ Mejju 2011 fl-atti tal-mandat ta’ qbid esekuttiv numru 89/2011PC

Stephen Desira, Leonard Desira u Pierre Desira
v.
Tarcisio Portelli u Mario Portelli

1. Dan huwa appell minn provvediment mogħti fit-28 ta’ Ġunju 2011 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, li ċaħad talba magħmula minn Tarcisio Portelli u Mario Portelli [“id-Debituri”] biex jitħassar mandat esekuttiv ta’ qbid maħruġ kontra

tagħhom fuq talba ta' Stephen Desira, Leonard Desira u Pierre Desira [“il-Kredituri”].

2. Il-fatti relevanti seħħew hekk: Id-Debituri kienu dehru bħala garanti (“*sureties*”) tad-debituri ewlenin fuq kuntratt li bih id-debituri ewlenin għarfu dejn ta' mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€125,000) lejn il-Kredituri. Il-kuntratt, li kien pubblikat fit-12 ta' Awissu 2010 min-Nutar Anthony Hili, igħid hekk fil-parti relevanti għall-garanzija:

«Furthermore, in order to better guarantee the repayment of the said amount and the payment of interests thereon by the Debtors on this deed, the Sureties, together and *in solidum* between them, hereby stand joint and several sureties with the Debtors in favour of the Creditors, who accept, and secure this obligation by means of a special hypothec over their respective shares of the same tenement described above and this for the total sum of one hundred twenty five thousand and five hundred Euro (€125,000) plus interest, due as above stipulated.»

3. Billi d-dejn ma tħallasx, il-Kredituri b'ittra uffiċjali tat-28 ta' Jannar 2011 sejħu lid-debituri ewlenin u lid-Debituri bħala garanti biex iħallsu u b'hekk il-kuntratt għamluh titolu esekuttiv. Imbagħad, fil-11 ta' Mejju 2011 kisbu l-ħruġ ta' mandat esekuttiv ta' qbid kontra d-Debituri għal mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€125,000) *sorte*, u l-imgħaxijiet u l-ispejjeż.

4. B'rikors tat-18 ta' Mejju 2011 id-Debituri talbu illi jitħassar il-mandat għar-raġuni, fost oħrajn, illi huma marbutin biss *re*, bl-ipoteka speċjali maħluqa bil-kuntratt tat-12 ta' Awissu 2010, u mhux personalment bil-beni kollha tagħhom.

5. Bil-provvediment tat-28 ta' Ġunju 2011 l-ewwel qorti ċaħdet din it-talba għal raġunijiet li ġew minnha mfissra hekk:

«… … … dan id-digriet jittratta biss il-kwistjoni mqajma mir-rikorrenti preżenti dwar jekk huma għandhomx jagħmlu tajjeb bil-ħwejjeġ personali tagħhom għad-djun [tad-debitutri ewlenin], *oltre* 1-ishma spettanti lilhom mill-fond … … … li s-sewkestranti ġà għandhom ipoteka speċjali fuqu.

«Ir-rikorrenti jikkontendu – u dwar dan ressqu wkoll in-nutar li rrediġa 1-kuntratt relattiv biex jikkoroborahom – illi

l-intenzjoni tagħhom kienet biss li jiggarantixxu d-dejn … … … b'ipoteka speċjali fuq sehemhom mill-fond imsemmi.

«Qari akkurat tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu li sar in atti Nutar Anthony Hili tat-12 ta[1] Awissu 2010 ma jħalli ebda dubbju dwar x'riedu verament jikkuntrattaw il-partijiet. Fuq dak il-kuntratt Tarciso Portelli, sew f'ismu proprju kif ukoll f'isem ibnu msiefer Joseph, u Mario Portelli, kienu qegħdin jidhru bħala garanti għad-debituri prinċipali (fil-kuntratt indikati bhala "*sureties*"). Fil-parti rilevanti ghal din il-kwistjoni ngħad testwalment illi:

«"*Furthermore, in order to better guarantee the repayment of the said amount and the payment of interests thereon by the Debtors on this deed, the Surities, together and in solidum between them, hereby stand joint and several sureties with the Debtors in favour of the Creditors, who accept, and secure this obligation by means of a special hypothec over their respective shares of the same tenement ...* … …"

«Dan ma jistax ifisser ħlief illi r-rikorrenti preżenti kienu qed jintrabtu li jagħmlu tajjeb għad-dejn … … … mhux biss b'sehemhom mid-dar ipotekata, imma wkoll bi ħwejjiġhom kollha. L-ipoteka speċjali fuq id-dar indikata kienet garanzija addizzjonali għall-obbligazzjoni *in solidum* mad-debituri prinċipali li dawn kienu qegħdin jagħtu lill-kredituri għall-ħlas ta' dak li kien dovut lilhom.

«Għaldaqstant u a tenur tal-artikolu 1096 tal-Kodiċi Ċivili, li jistipula li: "Il-kreditur jista' jdur kontra kull min irid mid-debituri *in solidum* b'għażla tiegħu, mingħajr ma d-debitur ikun jista' jopponi l-benefiċċju tal-qsim tal-obbligazzjoni", il-kredituri kellhom kull dritt iduru fuq il-garanti solidali, kif fil-fatt għamlu, f'tentativ li jirkupraw dak dovut lilhom.»

6. Id-Debituri talbu fakoltà li jappellaw minn dan il-provvediment, u din it-talba ntlaqgħet fit-28 ta' Ġunju 2011. Imbagħad, b'rikors tal-4 ta' Lulju 2011 ressqu dan l-appell tallum għal raġunijiet li huma fissruhom hekk:

«… … … preliminarjament … … … is-sentenza tal-ewwel qorti onorabbli hija nulla *stante* illi n-numru ta' referenza ċitat huwa wieħed żbaljat. In-numru ikkwotat huwa 86/2011 mentri n-numru tal-mandat ta' qbid eżekuttiv bejn il-partijiet huwa 89/2011.»

7. Ressqu wkoll raġunijiet fil-meritu li fissruhom hekk:

«a. … … … l-ewwel qorti onorabbli … … … tat importanza lill-paragrafu fejn ġie ikkostitwit l-ipoteka speċjali iżda ma abbinatx dan il-paragrafu ma’ dak ta’ qablu fejn [id-debitriċi ewlenija] ikkostitwiet ipoteka speċjali fuq is-sehem tagħha indiviż tal-istess proprjetà. Fl-umli fehma tal-esponenti, bil-mod kif inkitbet l-iskrittura n-nutar kien obbligat li jikteb il-kliem “*hereby stand joint and several* [*surities*] *with the debtors in favour of the creditors, who accept*” biex iwaħħad l-ishma kollha indiviżi tal-partijiet għaliex b’hekk biss seta’ mbagħad igħaddi biex jikkostitwixxi l-ipoteka speċjali fuq il-fond kollu.

«b. Barra minn hekk, jidher illi l-prezz ta’ mija ħamsa u għoxrin elf euro (€125,000), pari għal madwar erbgħa u ħamsin elf (Lm54,000) tal-munita antika, huwa prezz li jirrefletti l-valur tal-proprjetà; anzi bil-kemm huwa bilanċ inferjuri għall-valur tal-istess proprjetà. Għalhekk meta jiġu evalwati dawn l-elementi kollha jidher inekwivoku illi l-intenzjoni kemm tal-partijiet kollha, inkluż hawnhekk il-kredituri nnifishom, kien illi permezz tal-kostituzzjoni ta’ debitu l-uniku garanzija li kellhom jagħmlu tajjeb għaliha l-familja Portelli kienet sehemhom mill-istess proprjetà [ipotekata].

«ċ. Element ieħor li ġie skartat huwa l-fatt illi Joseph Portelli jirrisjedi fl-esteru u ma sar l-ebda eżerċizzju mil-partijiet biex jevalwaw u jikkostitwixxu l-assi li għandu jew li seta’ kellu l-istess.

«d. Kieku l-partijiet riedu jistabilixxu din ir-relazzjoni ta’ bejniethom kien isir paragrafu *ad hoc* qabel ma tiġi speċifikata l-ipoteka speċjali, ħaġa li f’dan il-kuntratt ma saritx. Għalhekk l-importanzi tal-artiklu 1929 tal-Kap 16:

«Il-garanzija ma tistax tkun preżunta, iżda għandha tkun espressa; u ma tistax tinħareġ barra mil-limiti li fihom tkun ġiet ikkuntrattata.»

8. Il-Kredituri wieġbu fl-20 ta’ Lulju 2011 u fissru għala, fil-fehma tagħhom, l-appell għandu jiġi miċħud.

9. Dwar l-aggravju ta’ nullità minħabba żball fin-numru tal-mandat kif muri fid-dikriet, il-qorti tosserva illi l-materja hija regolata bl-art. 790 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili:

790. Meta quddiem qorti fi grad ta’ appell tinġieb ’il quddiem eċċezzjoni tan-nullità tas-sentenza appellata, dik l-eċċezzjoni ma għandhiex tintlaqa’ jekk is-sentenza tkun

ġusta fis-sustanza tagħha, ħlief jekk l-eċċezzjoni tkun ibbażata fuq nuqqas ta' ġurisdizzjoni jew fuq nuqqas ta' ċitazzjoni, jew fuq illeġittimità ta' persuna jew fuq li s-sentenza tal-ewwel qorti hija *extra petita* jew *ultra petita* jew fuq kull difett ieħor li jippreġudika l-jedd ta' smigħ xieraq.

10. Il-prinċipju ermenewtiku ta' *eiusdem generis* irid illi kull wieħed min-nuqqasijiet imsemmija fl-art. 790 ikun, bħal "kull difett ieħor" li għandu jwassal għan-nullità tas-sentenza, difett li "jippreġudika l-jedd ta' smigħ xieraq". Fil-każ tallum ma hemm ebda dubju dwar liema huwa l-mandat meritu tal-proċeduri: minkejja l-iżball fin-numru muri fis-sentenza, il-partijiet jafu illi dawn il-proċeduri huma dwar il-mandat ta' qbid numru 89/2011, kif jidher ukoll mill-verbal tas-seduta li fiha ngħata d-dikriet. Id-Debituri ma ġarrbu ebda preġudizzju għall-jedd tagħhom għal smigħ xieraq billi għarfu dwar xiex kien il-każ li kellhom iressqu l-argumenti tagħhom, kif jidher ċar minn qari tar-rikors tal-appell tagħhom.

11. Billi għalhekk ma hemm ebda raġuni minn dawk imsemmija fl-art. 790 għala għandu jiġi dikjarat null id-dikriet, dan l-aggravju preliminari ta' nullità huwa miċħud.

12. Fil-fehma ta' din il-qorti l-aggravji l-oħra kollha mressqa fil-meritu mid-Debituri huma ħżiena u, anzi, joqorbu lejn il-frivolu u l-vessatorju, billi l-kliem tal-kuntratt juri biċ-ċar u bla dubju x'kien il-ħsieb tal-partijiet u ma hemm ebda lok għal interpretazzjoni.

13. L-ewwel aggravju jrid illi qari tal-paragrafu fil-kuntratt fejn inħolqot il-garanzija u l-ipoteka jkun "abbinat" ma' qari tal-paragrafu ta' qablu fejn waħda mid-debituri ewlenin ħolqot ipoteka fuq sehemha mill-istess fond biex iwassal għall-konklużjoni illi dan sar biex "iwaħħad l-ishma kollha indiviżi tal-partijiet għaliex b'hekk biss seta' mbagħad igħaddi biex jikkostitwixxi l-ipoteka speċjali fuq il-fond kollu".

14. Dan huwa *non sequitur*. Ma kien meħtieġ ebda "twaħħid ta' ishma" biex tinħoloq ipoteka. Li ġara hu illi d-Debituri saru *sureties* jew garanti *in solidum*, biex hekk ħadu fuqhom ukoll l-obbligazzjoni tal-ħlas tad-dejn, u din l-obbligazzjoni komplew saħħewha bl-ipoteka. Kieku riedu jintrabtu biss *re*, bl-ipoteka, ma kinux igħidu, testwalment, illi "*the Surities, together and in solidum between them,*

hereby stand joint and several sureties with the Debtors in favour of the Creditors".

15. It-tieni aggravju huwa illi l-proprjetà milquta bl-ipoteka tiswa bejn wieħed u ieħor daqs id-dejn, jekk mhux iżjed ukoll.

16. Huwa naturali illi l-kreditur li jitlob garanzija jistenna li din tkun tkopri d-dejn kollu, l-imgħaxijiet u l-ispejjeż. Ma jfissirx iżda illi, jekk il-garanzija hija biżżejjed, ma tgħoddx ukoll l-obbligazzjoni *ex* art. 1994 illi d-debitur jagħmel tajjeb għad-dejn bil-ġid tiegħu kollu, li għandu u li għad jista' jkollu, u mhux biss bil-ġid ipotekat.

17. It-tielet aggravju huwa illi wieħed mill-garanti joqgħod barra minn Malta, u l-partijiet ma jafux x'ġid għandu.

18. Dan huwa fattur għal kollox irrelevanti. Għalkemm kreditur għaqli jara x'jiswa l-garanti qabel ma joqgħod fuq il-garanzija tiegħu, dan ma hux meħtieġ *ad validitatem*. Fil-każ tallum jidher illi l-Kredituri serrħu moħħhom bil-valur tal-proprjetà ipotekata u għalhekk ma ħteġilhomx jistaqsu aktar dwar x'għandhom u x'ma għandhomx il-garanti: ma jfissirx b'hekk illi ħelsuhom mill-obbligazzjoni personali.

19. L-aħħar aggravju jgħid illi l-garanzija personali kien imissha ngħatat b'paragrafu *ad hoc* fil-kuntratt għax garanzija ma tistax tiġi preżunta.

20. Fil-fatt il-garanzija ġiet stipulata espressament bil-kliem "*Furthermore, in order to better guarantee the repayment of the said amount and the payment of interests thereon by the Debtors on this deed, the Surities, together and in solidum between them, hereby stand joint and several sureties with the Debtors in favour of the Creditors*", li huwa ċar biżżejjed għal min irid jifhmu u ma jħalli ebda dubju.

21. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex jitkompla s-smigħ għall-għanijiet tal-verbal tas-seduta tal-1 ta' Ġunju 2011 quddiem dik il-qorti.

22. L-ispejjeż ta' dan l-episodju jħallsuhom id-Debituri.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------