MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-8 ta' Lulju, 2013

Rikors Numru. 514/2013

Rikors ghall-Revoka ta' Mandat Kawtelatorju:-

Reverendu Monsinjur Carmelo Zammit

vs

Mario Spiteri, fil-kummerc, iben Edward u Josephine nee` Spiteri imwielda l-Marsa u martu Carmen bint Anthony *sive* Antonio Aquilina u Frances *sive* Francesca nee` Bonnici mwielda Paola u t-tnejn residenti San Pawl il-Bahar (KI 781643M u 538047M rispettivament)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta’ Mario (KI 781643M) u Carmen (KI 538047M), konjugi Spiteri pprezentat fil-31 ta’ Mejju 2013.

Rat ir-risposta tar-Reverendu Monsinjur Carmelo Zammit (KI 476235M) ghar-rikors ta’ Mario u Carmen konjugi Spiteri prezentat nhar it-13 ta’ Gunju 2013.

Rat id-digriet tas-17 ta’ Gunju 2013 fejn il-Qorti appuntat l-istess rikors ghas-smigh u finali trattazzjoni ghall-Hamis 4 ta’ Lulju 2013.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tal-4 ta’ Lulju 2013 fejn meta ssejjeh ir-rikors deher Dr. Errol Cutajar ghal Mario Spiteri prezenti fl-Awla, u Monsinjur Zammit assistit minn Dr. John Bonello. Il-partijiet iddikjaraw li kien hemm ftehim bejniethom ghal direzzjoni fit-terminu ta’ pagament tad-dejn; Dr. Bonello ddikjara li fil-mori giet iskritta ipoteka specjali fuq is-sehem tar-rikorrent fuq l-art sottostanti ghall-appartamenti mertu tal-mandat. Dr. Cutajar talab li jigu allegati l-atti tal-process tal-kawza 168/2011/SM fl-ismijiet Rev. Mons. Carmelo Zammit vs Mario Spiteri et deciza fit-22 ta’ Novembru 2012. il-Qorti laqghet it-talba u ordnat l-allegazzjoni tal-process. Id-difensuri trattaw il-kaz. Ir-rikors gie differit ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet

Ikkunsidrat li l-azzjoni odjerna hija imsejsa fuq l-artikolu 836(1)(b)(c)(e) u (f) kif ukoll fuq l-artikoli 838 B, u 874(5) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi permezz ta' sentenza li ghaddiet in gudikat, fl-ismijiet "***Rev. Mons. Carmelo Zammit vs Mario Spiteri et***" deciza fit-22 ta’ Novembru 2012 (168/2011/SM), l-intimat odjern gie kanonizzat kreditur kontra r-rikorrenti fl-ammont ta' €197,127.68 *oltre* imghaxijiet u spejjez u b'dilazzjoni

tal- pagament fuq *is-sorte* izda mhux fuq l-imghaxijiet u spejjez.

Il-mertu tar-rikors odjern jittratta dwar jekk il-mandat ta' Inibizzjoni, li hu ta' natura kawtelatorju, ghandux jibqa' in vigore gjaldarba l-kawza bejn il-kontendenti, ghal liema mertu inhareg il-mandat illum ghadda in gudikat u r-rikorrent baqa' ma ikkawtelax il-pretensjonijiet tieghu b'ipoteka specjali.

Rigward dan l-ahhar punt, il-partijiet qablu li fil-mori ta' dawn il-proceduri giet iskritta ipoteka specjali kontra d-debituri li rriduciet l-ipoteka generali gudizzjarja, u b'hekk l-immobbli kolpiti bil-mandat huma illum milquta b'din l-ipoteka.

Ir-rikorrent isostni li l-effetti tal-mandat m'ghandhomx jibqghu isehhu in kwantu li jolqtu l-ishma kummercjali *a tenur* tal-artikolu 838B tal-Kap 12, filwaqt li s-subartikoli minnu iccitati tal-artikolu 836 tal-Kap 12 ghandhom japplikaw sabiex il-mandat jigi revokat *in toto* jew *in parte* .

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Il-legislatur taghna irregola l-effettivita` ta' mandati kawtelatorji wara li l-kawza tghaddi in gudikat permezz ta' l-artikolu **838B tal-kap 12** li jiddisponi b'regola generali li: -

"(1) *Sakemm ma jiġix imħassar mill-Qorti jew irtirat mill-parti li toħroġ il-mandat, kull mandat kawtelatorju għandu jibqa' fis-seħħ sa ħmistax-il ġurnata wara li l-kawża tgħaddi f'ġudikat*."

Ghal dan l-artikolu hemm eccezzjoni fir-rigward ta' mandati li ghandhom l-iskop taghhom l-inibizzjoni tat-trasferiment ta' immobbli li skont l-artikolu **874(5)** "*għandu, kemm-il darba ma jiġix revokat jew ma jibqax iseħħ iktar fi żmien qabel, jibqa' jseħħ għal perjodu ta' sena mid-data meta tingħata s-sentenza finali favur il-kreditur fil-kawża tiegħu biex jiġbor lura d-debitu jew il-pretensjoni msemmija fis-subartikolu (1)*."

Illi dan ir-rikors sar ukoll skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 836 tal-Kap 12** li jipprovdi li:-

"*836.* *(1) Minghajr ebda pregudizzju ghal kull jedd iehor taht dan il-Kodici jew kull ligi ohra, l-intimat li jkun inhareg att kawtelatorju kontrih jista' jaghmel rikors lill-qorti li tkun harget l- att kawtelatorju, jew inkella, jekk tkun saret kawza, jista' jaghmel rikors lill-qorti li tkun qeghda tittratta dik il-kawza li fih jitlob li l-att kawtelatorju jigi revokat, sew ghal kollox jew f'parti minnu, ghal xi wahda minn dawn ir-ragunijiet li gejjin:-*

Illi fost ir-ragunijiet imsemmija hemm dawk a bazi tal-**artikolu 836 (1) (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;* jew

(*d*) *jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie ġustifikat jew ikun eċċessiv;* 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.*

Riferibbilment ghall-artikolu 836 **(1) (d)**, il-Qorti hi tal-fehma li dan is-sub-artikolu mhuwiex applikabbli peress li l-kreditu tal-intimat odjern jirrizulta ppruvat mhux biss fuq bazi '*prima facie*' imma sahansitra definittivament u ghalhekk ma jistax jinghad li l-ammont kawtelat m'huwiex gustifikat jew hu eccessiv.

Riferibbilment ghas-sub-incizi l-ohra, il-mandat, in kwantu li jolqot ishma f'socjetajiet kummercjali, li jitqiesu li huma "mobbli" , m'ghadhux fis-sehh bl-applikazzjoni tal-artikolu 388 B tal-Kap.12. tal-Ligijiet ta' Malta.

In kwantu li l-mandat jolqot beni immobbli, l-artikolu 874(5) jestendi l-effettivita' tieghu ghal zmien sena mid-data tas-sentenza. Dan is-sub-inciz ukoll jipprevedi l-possibilita' li l-mandat jigi mhassar qabel l-iskadenza ta' dan it-terminu.

Applikati dawn id-disposizzjonijiet legali ghall-kaz odjern, jirrizulta li l-intimat iskriva kontra ir-rikorrenti debituri ipoteka specjali li jolqot il-beni immobbli li huma l-mertu tal-mandat. Hu jibqa' isostni, izda, li din ma toffrilux garanzija soddisfacjenti peress li ghandu suspett fondat li d-debitur ser jiddisponi mill-proprjeta' minghajr ma javzah.

Ir-rikorrent, da parti tieghu, qed jilmenta li l-fatt li ghad hemm mandat registrat kontrih huwa ta' xkiel billi hu impedut milli jinnegozja l-appartamenti u jibda ihallas lill-istess kreditur . Hu jghid li s-socji tieghu mhumiex disposti li jiffirmawlu ghall-bejgh ta' dawn il-beni bi hsara u pregiudizzju ghalih.

Izda minn ezami tal-kopja tar-Rikors Guramentat fl-ismijiet "***Rose Investments Limited v Mario Spiteri et***" *(*736/2012) anness mar-rikors odjern u immarkat **Dok.EC2**, jirrizulta li l-lanjanzi tas-socju tar-rikorrenti huma ben altru u mhuwiex il-mandat *de quo* li qed jimpedixxi l-isfruttament tar-relazzjonijiet kummercjali bejn il-partijiet. Fost il-premessi nsibu, per ezempju, li l-kejl tal-art akkwistata hu sostanzjalment inqas minn dak indikat fil-kuntratt ta' l-akkwist mir-rikorrenti odjerni, kif ukoll li kienu ir-rikorrenti odjerni li dejjem naqsu li jersqu ghall-konvenji relattivi ghall-bejgh u sahansitra dawn iffirmaw atti ta' konvenju minghajr awtorita' u approprijaw ruhhom mir-rikavat ta' l-istess.

Dawn huma biss allegazzjonijiet imma joholqu *fumus* inkwietanti li jiggustifikaw it-thassib tal-intimat odjern.

Ikkonsidrat li bl-iskrizzjoni ta' ipoteka specjali kontra d-debituri, ir-rikorrent izdid il-garanzija tieghu kontra d-debitur. Dan hu permissibbli bil-Ligi. Ma hemm xejn illegali ghall-kreditur li jikkawtela il-posizzjoni tieghu bil-mezzi kollha li ghandu a disposizzjoni tieghu purke' ma

jaggravax il-posizzjoni tad-debitur tieghu. Dan mhuwiex il-kaz. Ir-rikorrenti Spiteri kienu u baqghu assoggettati ghall-effetti tal-mandat *de quo*. Mario Spiteri stqarr verbalment li l-Banek kredituri mhumiex qed jikkontemplaw xi azzjoni ezekuttiva kontrih, minnkejja l-ezistenza tal-mandat u anke tal-ipoteki iskritti mir-Reverendu Zammit. Ilmenta biss li s-socji tieghu ma jridux jersqu ghall-bejgh tal-proprjeta' - spjegazzjoni li hija ghal kollox kontradetta minn qari tar-rikors guramentat fuq imsemmi. Fic-cirkostanzi ma jistax jinghad li l-intimat qed ikun malizjuz fl-insistenza li l-mandat jibqa' *in vigore*. *Inoltre* jirrizulta mill-atti li l-kreditur gja ta il-kunsens tieghu sabiex xi appartament jigi trasferit u li kien sar ftehim f'dan is-sens fl-atti tal-mandat, u b'hekk wera li mhuwa ser ixxekkel b'ebda mod in-negozju tad-debitur.

III. KONKLUZJONI

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi:

(1) **Tilqa'** l-ewwel talba in kwantu li tordna t-thassir u r-revoka tal-ezekuzzjoni tal-mandat pre-citat in kwantu li jolqot biss l-ishma kollha li r-rikorrenti ghandhom fil-kumpanija "*Marcarm Services Co Limited (C8005)* u "*Carolina Investments Limited (C38537)* u tillibera dawn l-ishma mill-effetti tal-mandat premess.

(2) **Tichad** it-tieni talba u salv ghall-ishma msemmija fl-ewwel Talba tar-rikorrent, izzomm il-Mandat *in vigore* ghar-rigward tal-beni mmobbli kollha hemm imsemmija.

L-ispejjez jigu sopportati bin-nofs bejn il-partijiet.

Degretat

< Sentenza Finali >

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