MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-19 ta' Dicembru, 2013

Rikors Numru. 752/2013

Fl-Atti tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju numru 1129/13 maħruġ fit-30 ta' Lulju, 2013, fl-ismijiet:

Gian Domenico **SARTI**

vs

PALAZZO EVENTS LIMITED (C – 37746)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq mill-kumpannija rikorrenti eżekutata Palazzo Events Limited (aktar 'il quddiem imsejħa l-"eżekutata") fis-6 ta' Awwissu, 2013, li bih u

għar-raġunijiet hemm imsemmijin, talbet li din il-Qorti (i) tiddikjara li l-għoti favur is-sekwestrant min-naħa tal-istess eżekutata ta' ipoteka speċjali fuq żewġt imħażen bin-numri erbgħa u tmenin (84), erbgħa u tmenin ittra "D" (84D) u ħamsa u tmenin (85) fi Triq San Pawl, Valletta huma garanzija tajba biżżejjed għall-finijiet tal-artikoli 836(1)(ċ) u (e) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) taħtar nutar pubbliku sabiex fil-ħin, jum u post li jogħġobha tiffissalu, jippubblika l-att relativ tal-kostituzzjoni ta' ipoteka speċjali fuq l-imsemmija postijiet favur l-intimat eżekutant (sekwestrant), u taħtar kuraturi deputati biex jidhru fuq l-imsemmi att f'każ li xiħadd jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni; (iii) tħassar il-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju fuq imsemmi maħruġ kontra tagħha; jew (iv) f'każ li ma tordnax il-ħruġ tal-Kontro-Mandat, torbot lill-intimat eżekutant biex jagħti garanzija xierqa fiż-żmien u fl-ammont iffissat għall-finijiet tal-artikolu 838A tal-imsemmi Kap 12, fin-nuqqas ta' liema garanzija jitħassar il-Mandat;

Rat id-Degriet tagħha tat-8 ta' Awwissu, 2013, li bih ordnat lir-rikorrenti eżekutata tressaq prova dwar it-titolu tagħha għall-imsemmija postijiet u wkoll tagħrif dwar xi passivita' jew piżijiet li jgħabbu lill-istess ġid, u ordnat in-notifika lill-intimat eżekutant, għall-finijiet tal-artikolu 836(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat eżekutant fl-14 ta' Ottubru, 2013, li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija laqa' għat-talba tal-eżekutata billi saħaq li l-ġid offert mill-eżekutata biex fuqha tingħata l-ipoteka speċjali li lesta tikkonċedilu ma jidhirx li joffri l-garanzija xierqa biex twassal għat-tneħħija jew it-tħassir tal-Mandat maħruġ favurih. Dan għaliex, fl-ewwel lok, il-fondi msemmija għadhom mikrija lil terzi, minbarra li l-istima mogħtija dwarhom mill-perit imqabbad mill-istess eżekutata hija waħda ogħla minn kemm tabilħaqq jiswa dak il-ġid. Laqa' wkoll għat-talbiet l-oħrajn;

Rat in-Nota mressqa mill-intimat eżekutant fit-30 ta' Ottubru, 2013[1], flimkien mad-dokument mehmuż magħha;

Rat in-Nota mressqa mir-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili fit-12 ta' Novembru, 2013, dwar il-prova tan-notifika tar-rikors lill-eżekutant għall-finijiet tar-Regolament Komunitarju 1393/2007[2];

Rat il-konferma maħlufa magħmula mill-perit arkitett tal-eżekutata tat-2 ta' Diċembru, 2013, dwar l-istima maħruġa minnu fir-rapport tiegħu tat-2 ta' Awwissu, 2013[3];

Rat li r-rikorrenti eżekutata baqgħet ma ressqitx il-provi mitluba mill-Qorti fid-degriet tagħha tat-8 ta' Awwissu, 2013;

Rat l-atti kollha tar-Rikors u tal-Mandat kawtelatorju li għalih jirreferi;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni maħsuba taħt l-artikolu 836 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. L-eżekutata trid li jitħassar Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju li l-intimat eżekutant ħareġ kontriha fit-30 ta' Lulju, 2013, biex jikkawtela l-pretensjonijiet tiegħu fis-somma ta' mitejn u elfejn, mija u żewġ euro (€ 202,102) li huwa jippretendi bħala ħlas ta' servizzi professjonali mogħtijin lill-eżekutata u li dwarhom huwa fetħilha kawża quddiem din il-Qorti dak inhar stess[4]. Il-Mandat inħareġ dak inhar stess li tressaq, b'notifika lil tlettax-il (13) sekwestratarju, wħud minnhom banek kummerċjali;

Illi r-rikorrenti eżekutata ssejjes it-talba tagħha għat-tħassir tal-Mandat fuq il-fatt li hija qiegħda toffri lill-eżekutant ġid immobbli li hija tgħid li huwa ħwejjiġha u li fuqu qiegħda toffrilu li tingħata favurih ipoteka speċjali. L-

[1] Paġġ. 26 – 7 tal-atti
[2] Paġġ. 28 sa 31 tal-atti
[3] Paġġ. 3 – 9 tal-atti
[4] Rik. Nru. 733/13JRM

eżekutat iqis li l-ġid iffert ma jagħtihx il-garanzija li tabilħaqq isserraħħlu moħħu li, f'każ li jirbaħ il-kawża li fetaħ kontra l-eżekutata, huwa jkollu fuq xiex jeżegwixxi s-sentenza;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' dritt ta' min iżomm quddiem għajnejh li, kif ingħad bosta drabi fi proċeduri bħal dawn, l-istħarriġ li għandha tagħmel il-Qorti huwa biss wieħed *prima facie* u dan għaliex il-mertu jmissu jiġi mistħarreġ fil-kawża proprja bejn il-partijiet. Għalhekk, hija l-fehma tal-Qorti li m'huwiex meħtieġ li tifli fil-mertu l-kwestjonijiet li nqalgħu bejn il-partijiet u li wasslu għall-ħruġ tal-Mandat;

Illi l-istħarriġ meħtieġ fi proċedura bħal din huwa marbut ma' eżami x'aktarx formali tal-att li tiegħu qiegħed jintalab it-tħassir. Il-Qorti għandha tistħarreġ li r-rekwiżiti mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat jidhru mill-att innifsu u li dan ma nħariġx b'mod abbużiv[5];

Illi f'dan il-każ ir-rikorrent eżekutata tibni t-talbiet tagħha fuq żewġ (2) kawżali marbuta flimkien:

A) L-eżistenza ta' garanzija xierqa oħra biex tagħmel tajjeb għall-pretensjoni ta' min talab il-ħruġ tal-Mandat [Art. 836(1)(ċ)]. Fil-każ tal-lum, r-rikorrenti eżekutata tgħid li l-ġid li qiegħda toffri lill-intimat eżekutant biex fuqu tinkiteb l-ipoteka speċjali huwa ġid li jiswa biżżejjed biex jagħtih garanzija tajba dwar il-pretensjoni tiegħu kontriha;

Illi l-eżekutant ma jaċċettax din l-offerta u jqis li ma tagħtihx is-serħan il-moħħ li l-eżekutata tgħid li tagħtih;

Illi huwa aċċettat li 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, ġeneralment, minn stħarriġ tal-ġid li hija jista' jkollha, ukoll jekk tali garanzija

[5] Kumm GMA**23.6.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Ħili et Dr. Joselle Farruġia noe et*** (mhix pubblikata)

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[6]. Iżda, min-naħa l-oħra, l-bżgħa li l-ġid alternativ li jitressaq bħala garanzija jista’ jintuża mid-debitur eżekutat biex jiggarantixxi xi obbligazzjoni oħra m’għandhiex, waħedha, sservi biex tirrendi dak il-ġid bħala mhux xieraq bħala garanzija alternativa għall-pretensjoni tal-eżekutant[7]. Wara kollox, il-Qorti tista’ dejjem torbot lil min iressaq il-garanzija alternativa xierqa biex ma jagħmel xejn dwar dak il-ġid li bih jista’ jnaqqas jew ixellef is-saħħa ta’ dik il-garanzija;

Illi, f’materja ta’ garanzija xierqa alternativa, l-piż tal-prova li jeżisti ġid ieħor li jista’ jagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet tal-intimat eżekutant jaqa’ biss fuq il-parti eżekutata rikorrenti[8]. Fuq kollox, tali garanzija trid tkun waħda soda, ċara u realiżżabbli lill-eżekutant[9];

Illi f’dan il-każ, ħareġ li l-ġid li l-eżekutata qiegħda toffri jikkonsisti fi stabili qadim kif imfisser mill-perit arkitett imqabbad mill-eżekutata. Joħroġ ukoll li l-imsemmi stabili huwa suġġett għal kirja;

Illi, minkejja li, sa mill-bidunett, il-Qorti ordnat lill-eżekutata biex tressaq prova dwar min hu s-sid talistabili u x’inhuma (jekk hemm) il-piżijiet jew djun li jgħabbu dak il-ġid, din naqset li tagħmel dak lilha mitlub. Dan jirrilevah ukoll l-intimat li żied iressaq stima mogħtija minn persuna mqabbda minnu li turi li l-valur mogħti mill-perit tal-eżekutata ma kienx dak li qal hu, imma valur anqas. Il-Qorti tqis li, kieku kellha toqgħod fuq xi stima, toqgħod fuq dik ta’ perit li daħal fil-post u rah minn fuq s’isfel, aktar minn fuq dik ta’ *estate agent* li qal li ra l-post minn barra biss u qabbel dak li ra mal-bejgħ li jġib is-suq f’dawk l-inħawi. Fuq kollox, filwaqt li l-istima tal-perit hija maħlufa, d-dikjarazzjoni tal-aġent mhijiex;

---

6 Ara P.A. TM **18.9.2002** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***John Żarb vs Port Cottonera Ltd.***
7 Ara P.A. TM **5.6.2003** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Emanuel Sammut et vs Josephine Sammut***
8 Ara P.A. GC **3.8.2001** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Dr. Tonio Fenech noe vs Dr. Patrick Spiteri pro et noe et***
9 Ara P.A. TM **20.2.2003** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Ranger Company Ltd vs Euro Imports Ltd.***

Illi, madankollu, hemm il-kwestjoni li sallum l-eżekutata naqset li tgħid jekk hemmx ipoteki oħra reġistrati fuq dak il-ġid. Minbarra li l-kirja li hemm fil-post għadha ma ntemmitx u mhux magħruf taħt liema kundizzjonijiet saret. Fil-fehma tal-Qorti, dan it-tagħrif kien ikun siewi ħafna biex tqis jekk il-ġid offert huwiex tabilħaqq tajjeb biex fuqu tingħata garanzija xierqa;

Illi, fuq kollox, il-fatt li l-eżekutata qiegħda toffri li tiskrivi l-ipoteka juri li l-garanzija għadha mhix attwali imma biss potenzjali u għalhekk tonqos fl-offerta dik l-attwalita' li ssemmiet aktar qabel. Naturalment, ma hemm xejn x'iżomm lill-partijiet milli **bi ftehim** milħuq bejniethom jaslu f'arranġament dwar din is-sura ta' garanzija. Il-Qorti ma tistax timponih fi proċedura bħal din (kif l-eżekutata trid bl-ewwel żewġ talbiet tagħha) li hija maħsuba biss biex tqis jekk għandhiex jew le tħassar, f'kollox jew f'parti, l-effetti ta' Mandat kawtelatorju;

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li ma ngħatatx raġuni tajba biżżejjed mill-eżekutata biex tħassar il-Mandat taħt din il-kawżali;

B) <u>Jekk il-garanzija mogħtija titqies mill-Qorti li tkun biżżejjed</u> [Art. 836(1)(e)]. Il-Qorti terġa' ttenni l-fehmiet tagħha dwar dak li ssemma fil-kawżali taħt l-artikolu 836(1)(ċ);

Illi għalhekk, il-Qorti ssib li t-talba għat-tħassir tal-Mandat lanqas fuq din il-kawżali mhijiex tajba lanqas;

Illi dawn kienu l-kawżali waħdanin li l-eżekutata ssemmi fit-talbiet tagħha ġor-rikors promotur. L-eżekutant ressaq sottomissjonijiet dwar kawżali oħrajn li jinsabu fl-artikolu 836 li, madankollu, ma jinstabux fir-rikors (sakemm it-traduzzjoni li saritlu ma kenitx issemmihom). Il-Qorti toqgħod biss fuq dak li joħroġ mill-atti quddiemha. L-istess jingħad dwar is-sottomissjonijiet tal-eżekutant dwar il-kundanna għall-penali. L-eżekutata ma ressqet l-ebda talba taħt l-artikolu 836(8) tal-Kap 12;

Illi, madankollu, l-eżekutata ressqet talba għall-għoti tal-garanzija taħt l-artikolu 838A tal-istess Kodiċi;

Illi dwar it-talba tar-rikorrenti eżekutata għall-għoti ta' garanzija irid jingħad li l-liġi trid li lill-Qorti tintwera "kawża ġusta" biex twassalha tqiegħed fuq il-parti eżekutanti ta' Mandat kawtelatorju l-piż li toffri garanzija tajba. Il-fatt waħdu li jkun inħareġ il-Mandat ma jitqiesx bħala "kawża ġusta" għall-finijiet ta' dan l-artikolu[10]. Irid ikun hemm raġunijiet oħrajn, iżjed serji u impellenti, li jwasslu lill-Qorti tagħti dik is-sanzjoni, x'aktarx imsejsin fuq il-ħtija kif imfissra fl-artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili[11];

Illi ngħad ukoll li d-danni li għalihom jirreferi l-artikolu taħt eżami huma dawk li l-intimat eżekutant jista' jipprova li jkun ġarrab direttament minħabba l-ħruġ tal-att kawtelatorju u bħala konsegwenza ta' tali ħruġ[12], u dment li jikkonkorru l-elementi mitluba mil-liġi għal tali likwidazzjoni;

Illi l-ammont tal-garanzija li jrid jiġi iffissat irid iżomm bilanċ xieraq bejn il-jedd li persuna tressaq att kawtelatorju biex tħares il-pretensjonijiet tagħha f'kawża pendenti, u l-effett li tali att iħalli fuq il-persuna li kontra tagħha jinħareġ dak il-Mandat. Ta' min jgħid hawnhekk li l-ordni biex tingħata garanzija m'hijiex l-istess bħal kundanna ta' penali jew kundanna għall-ħlas ta' danni: l-għan waħdieni tagħha huwa li tqiegħed lill-parti eżekutata f'qagħda li, meta u jekk tintemm proċedura jew kawża għal dan il-għan, issib assi li fuqhom tkun tista' teżegwixxi deċiżjoni favorevoli għaliha;

Illi, b'żieda ma' dan kollu, talba għall-għoti ta' garanzija taħt l-artikolu 838A tal-Kap 12 tista' tintlaqa' biss, bħal f'dan il-każ tallum, fejn ma tkunx intlaqgħet it-talba għat-tħassir tal-Mandat;

Illi l-eżekutat jiċħad li hemm xi raġuni tajba fil-liġi li tagħti raġun lit-talba tal-eżekutata. Jisħaq li huwa ġustifikat għal

---

[10] Ara P.A. GC **4.10.2002** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Paul Caruana vs Rudolphe Gaerty***
[11] Ara P.A. TM **18.9.2002** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***John Żarb vs Port Cottonera Ltd.***
[12] Ara P.A. GC **2.3.2001** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Avukat Vincent Falzon noe vs Alex Sullivan***

kollox li jitlob il-ħruġ tal-Mandat u li kellu jagħmel dan minkejja li jgħix barra minn Malta u ried jiftaħ kawża quddiem dawn il-Qrati. Qal ukoll li l-eżekutata naqset li tgħid x'inhi r-"raġuni tajba" li fuq is-saħħa tagħha ssejjes dik it-talba;

Illi meta jittieħed b'qies ta' dawn iċ-ċirkostanzi flimkien, il-Qorti ssib li l-eżekutata seħħilha turiha fil-grad tal-*prima facie* li hemm tabilħaqq raġuni tajba li twassalha biex tordna lill-intimat eżekutant jintrabat bil-garanzija kontra l-ispejjeż. Din iċ-ċirkostanza saret magħrufa mill-Qorti hija w tisma' l-kawża bejn il-partijiet, u huwa għalhekk għaqli li l-liġi trid li proċedura bħal din titressaq quddiem u titqies mill-Qorti li quddiemha jkun qiegħed jinstema' l-każ fil-mertu. Kif jgħid l-eżekutanti innifsu, huwa jgħix barra minn Malta. Ma jidhirx li huwa għandu ġid f'Malta u, barra minn hekk, ma jidhirx li sallum ħatar mandatarju biex jidher għalih fiż-żminijiet li ma jkunx f'Malta b'rabta mal-kawża li huwa nnifsu fetaħ kontra l-eżekutata;

Illi wara li qieset il-fatti kollha tal-każ u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-partijiet, il-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li għandha tordna t-tqegħid min-naħa tal-eżekutant ta' garanzija xierqa biex tagħmel tajjeb għall-eventwalita' ta' ħsara, imgħax u spejjeż li r-rikorrenti eżekutata tista' turi li ġarrbet minħabba l-ħruġ tal-Mandat. Il-Qorti qiegħda tistabilixxi tali garanzija fis-somma ta' għoxrin elef euro (€ 20,000), liema garanzija għandha titressaq fi żmien għoxrin (20) jum minn dak inhar li kopja ta' dan il-provvediment tkun notifikata lill-eżekutant, liema notifika għandha ssir mill-eżekutata u bi spejjeż għaliha;

Illi għalhekk il-Qorti sejra tilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti eżekutata;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tiċħad l-ewwel tliet talbiet tal-kumpannija rikorrenti eżekutata billi ma jirriżultawx mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' r-raba' talba u tordna li l-intimat eżekutant Gian Domenico Sarti jressaq garanzija bankarja tajba għall-ammont ta' għoxrin elf euro (€ 20,000) fiż-żmien u bil-mod li ssemma aktar 'il fuq; u

Tordna li l-**ispejjeż ta' din il-proċedura** jinqasmu bejn il-partijiet f'żewġ terzi $(^{2}/_{3})$ għall-istess rikorrenti eżekutata u terz $(^{1}/_{3})$ għall-intimat eżekutant.

< Sentenza Finali >

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