MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2015

Appell Civili Numru. 27/2011/2

Stephen u Paul ahwa Tanti

v.

Louis Scerri Montaldo u Marie Louise Scerri Montaldo kif ukoll Prior Properties Limited

Preliminari

Dan huwa rikors ad istanza tal-intimati konjugi Scerri Montaldo fejn qed jitolbu r-revoka u thassir tal-mandat ta’ sekwestru mahrug mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fuq talba mill-kontro parti ghas-somma ta’ tletin elf Euro (€30,000); ghal ahjar intendiment tal-kwistjoni l-Qorti ser tirriproduci r-rikors imsemmi li jghid hekk:

> “Illi Stephen u Paul ahwa Tanti talbu ghall-hrug tal-mandat ta’ sekwestru hawn fuq indikat kontra l-esponenti fl-ammont ta’ **tletin elf Euro (€30,000)** “kumpens ghal servigi” wara s-sentenza moghtija **nhar it-30 ta’ Ottubru 2014, fl-ismijiet Stephen Tanti et v. Louis Scerri Montaldo et (rikors mahluf bin-numru: 27/2011/MCH)**; liema sentenza giet appellata mill-esponenti.
>
> “L-esponenti sekwestrati qeghdin jopponu ghal hrug ta’ dan il-mandat ghar-ragunijiet segwenti u qeghdin jaghmlu dan ir-rikors lil din l-Onorabbli Qorti a tenur tal-Artikolu 836(1).
>
> “Qabel xejn l-esponenti jaghmlu riferenza ghad-dokumenti esebiti fil-kawza fuq imsemmija numru 27/2011 li f’dan l-istadju huwa pendenti l-Qorti tal-Appell.
>
> “Fil-kawza l-atturi Tanti qeghdin jitolbu hlas ta’ servigi bhala forma ta’ *senserija-manque*` wara li ghalkemm kien resqu xi persuni sabiex jakkwistaw art proprjeta` tal-esponenti; l-esponenti *qabel ma sar xi konvenju* sabu bejgh ahjar u kkonkludew ma’ terz li ma kienx mressaq mill-atturi.

“Tul l-andament tal-kawza l-atturi ghamlu emfazi fuq (a) il-valur tal-proprjeta` (li kienet tiswa ftit miljuni t’Euro); (b) li minhabba li l-esponenti kkonkludew ma’ terz huma tilfu s-senserija li skont huma kellha tkun dovuta lilhom meta l-esponenti kkonkludew ma’ terz; (c) inoltre hareg car mill-atti tal-kawza li l-esponenti ghandhom konvenju validu ma’ dan it-terz izda sallum l-att finali ghadu ma sarx.

“1. Il-Mandat ma kienx mehtieg

“Fil-kawza premessa, u ghalhekk f’dan il-mandat il-bazi tal-kreditu pretiz mis-sekwestranti, ma huwa xejn ghajr forma ta’ senserija li qeghdin jippretendu li ghandhom: Tanti qeghdin jippretendu li huma kellhom xi forma ta’ esklussivita` fuq in-negozju li l-esponenti kellhom jaghmlu.

“Illi bir-rispett kollu ghalhekk ghandu jirrizulta li l-atturi ma ghandhom l-ebda biza’ li, f’kaz li din l-Onorabbli Qorti tal-Appell tikkonferma s-sentenza deciza in Prim’Istanza, jithalsu dak lilhom dovut skont is-sentenza billi l-valur tal-proprjeta` jissupera bil-bosta l-ammont pretiz minnhom.

“Minhabba f’hekk l-esponenti jissottomettu illi dan il-mandat ma huwiex ragjonevoli ghaliex l-ammont mitlub minghand ir-rikorrenti ma huwiex gustifikat billi l-proprjeta` mertu tal-kawza hija garanzija sufficjenti li l-atturi dejjem ser jithalsu jekk is-sentenza in Prim’Istanza tigi konfermata, u ghalhekk jissusistu l-elementi tal-Artikoli **836(1)(e) u 836(1)(f) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta** sabiex il-mandat jitnehha.

“2. Il-Mandat sar b’mod vessatorju ghaliex ma kien hemm l-ebda raguni ghala kellu jintalab u s-sekwestranti lanqas ma talbu xi forma ta’ garanzija mill-esponenti.

“Illi bir-rispett kollu jigi rilevat li dawn il-fatti kienu ben noti lir-rikorrenti li ghalhekk ragjonevolment ma setghu jkollhom l-ebda dubju li jkunu jistghu jezegwixxu t-titolu taghhom f’kaz li l-Appell tikkonferma din s-sentenza.

“Inoltre s-sekwestranti bl-ebda mod ma sejhu lill-esponenti sabiex jaghtuhom

garanzija xierqa a tenur tal-**Artikolu 836(8)(b)** u lanqas ma kien hemm xi raguni partikolari ghala kellhom jitolbu l-hrug ta’ dan il-mandat.

“3. Il-Mandat huwa malizzjuz u vessatorju

“Minn dan kollu gia` ghandu jirrizulta li l-mandat kien wiehed vessatorju. Izda l-esponenti ghandu jzid li rrizulta ampjament li (a) il-proprjeta` hija biss tas-socjeta` Prior Properties Limited u mhux ukoll tas-sekwestrati l-ohra; (b) l-esponenti Louise u Louis Scerri Montaldo huma nies anzjani, u partikolarment Louis huwa marid serjament bil-*parkinson’s.*

“In oltre jigi rilevat li s-sekwestranti qeghdin jippretendu hlas immedjat ghal dak li skont huma kien dovut flok senserija u bhala tali kien jithallas meta jsir il-kuntratt finali.

“Fic-cirkostanzi ghandu jirrizulta li l-mandat ta’ sekwestru odjern sar b’malizzja u vessatorjament bl-uniku ghan li jinkwieta u jivvessa l-esponenti li huma nies anzjani u morda. Ghalhekk il-mandat ghandu jigi revokat a tenur tal-**Art. 836(1)(f); u kif ukoll l-Art. 836(8)(c) u (d) tal-Kap. 12**.

“Inoltre fic-cirkostanzi jezistu l-estremi sabiex jigu mposti l-penali a tenur tal-**Art 836(8)**.

“Ghaldaqstant in vista tas-suespost u dawk il-fatti kollha li ser jirrizultaw tul it-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors l-esponenti umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

> “1. Tirrevoka u thassar il-mandat ta’ sekwestru numru 1944/14 ghar-ragunijiet fuq premessi u dawk li ser jirrizultaw u partikolarment ai termini tal-**artikoli 836(1)(e) u 836(1)(f) tal-Kap. 12;**
>
> “2. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lill-esponenti dik is-somma li ma tkunx anqas minn elf mija u erbgha u sittin Euro u disgha u sittin centezmu (€1,164.69) u mhux izjed minn sitt elef, disa’ mija u tmienja u

tmenin Euro u tnax-il centezmu (€6,988.12) a tenur tal-**Artikolu 836(8) sub-incizi (b), (c) u (d) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;**

"3. Taghti dawk l-ordnijiet u provvedimenti kollha li jidhrulha xierqa f'dan il-kaz.

"Bl-ispejjez kontra l-intimati."

L-ahwa Tanti rrispondew ghal dan ir-rikors billi qabel xejn eccepew illi din il-Qorti ma ghandhiex is-setgha li tirrevoka l-mandat inkwistjoni billi dan inhareg minn Qorti ohra. Imbaghad taw diversi ragunijiet fil-mertu ghaliex din il-Qorti fil-fehma taghhom ma ghandhiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti.

<u>Kompetenza tal-Qorti tal-Appell</u>

L-ahwa Tanti qed jeccepixxu l-ewwelnett li din il-Qorti mhix kompetenti li tisma u tiddeciedi dan ir-rikors ghaliex dan kellu jsir quddiem il-Qorti li ordnat il-hrug tal-mandat u cioe` l-Prim'Awla tal-Qorti Civili.

Kif gia` ssemma din hija procedura taht l-Artiklu 836 (1) tal-Kap. 12 li jghid illi:

"**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:

"(a) li l-att kawtelatorju m'għadux iktar fis-seħħ;

"(b) li waħda mill-ħtiġiet tal-liġi għall-ħruġ tal-att kawtelatorju ma tkunx għadha fil-fatt teżisti;

"(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' għassodisfazzjon 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."

Ghalhekk fil-kaz in ezami peress li l-kawza mhux talli gia` nbdiet izda anke giet deciza fl-ewwel istanza u sar appell minn dik is-sentenza, hija din il-Qorti li bhalissa qed tittratta l-kawza; kwindi hija l-unika Qorti li qed taghmel dan u allura r-rikorrenti kellhom jipprezentaw it-talba taghhom quddiemha kif jghid l-artikolu msemmi. Huwa minnu li dan mhux normali li jsir ghaliex normalment mandat kawtelatorju jinhareg fi stadju bikri tal-proceduri; gieli anzi hafna drabi qabel ma tigi intavolata l-kawza proprja. Huwa minnu wkoll li l-ligi fis-sub-inciz

(5) tal-istess artikolu tghid ma jistax isir appell minn digriet li jilqa' talba ghar-revoka jew thassir tal-mandat izda huwa car ghal din il-Qorti li l-legislatur kien qed jahseb f'dak li jigri normalment u ghandu japplika l-principju '*praesumitur et eo quod plurimum accidit'*. Din l-oggezzjoni allura hija respinta.

Mertu tal-Appell

Fir-rikors taghhom, oltre ghall-artikolu gia` msemmi, il-konjugi Scerri Montaldo jaghmlu riferenza wkoll ghall-Artikolu 838 (8) li jghid:

> "(8) Il-qorti tista' tikkundanna lir-rikorrent li jkun inħareġ att kawtelatorju fuq talba tiegħu sabiex iħallas penali ta' mhux inqas minn elf mija u erbgħa u sittin euro u disgħa u sittin ċenteżmu (1,164.69) u mhux iżjed minn sitt elef disa' mija u tmienja u tmenin euro u tnax-il ċenteżmu (6,988.12) li jmorru għand il-persuna li kontriha jkun inħareġ l-att kawtelatorju, f'kull każ minn dawn li ġejjin:
>
> > "(a) jekk ir-rikorrent, mingħajr raġuni valida, ma jagħmilx il-kawża dwar it-talba fiż-żmien stabbilit bil-liġi;
> >
> > "(b) jekk, fit-talba tal-konvenut għat-tneħħija tal-att kawtelatorju, l-attur jonqos milli jiġġustifika li l-att kawtelatorju kellu jinħareġ jew illi fi żmien ħmistax-il jum qabel ma jkun sar ir-rikors għall-ħruġ tal-att kawtelatorju, huwa jkun b'xi mod talab lill-konvenut li jħallas id-dejn, jew, jekk id-dejn ma jkunx wieħed likwidu, sabiex jipprovdi sigurtà biżżejjed: Iżda d-disposizzjonijiet ta' dan il-paragrafu ma għandhomx japplikaw meta jintwera li kien hemm raġunijiet ta' urġenza għall-ħruġ tal-mandat;
> >
> > "(ċ) jekk iċ-ċirkostanzi tad-debitur kienu tali li ma jagħtux lok għal xi dubju raġonevoli dwar il-likwidità tiegħu u dwar il-kapacità finanzjarja tiegħu li

jħallas it-talbiet tar-rikorrent, u din il-qagħda tad-debitur kienet magħrufa sew;

“(d) jekk it-talba tar-rikorrent tkun waħda li ssir b’malizzja, tkun frivola jew vessatorja.”

Fir-rigward tal-proceduri li jsiru ai termini tal-Artikolu 836, il-Qorti kemm-il darba ghamlitha cara illi hija b’ebda mod ma ghandha tidhol fil-fond tal-vertenza ghaliex kif irritenew diversi drabi l-Qrati taghna l-procedura mahsuba fl-Artikolu 836 ghandha tkun wahda sommarja u l-ezami taghha ghandhu jkun biss ta’ *prima facie.* Dan qalitu l-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Camilleri v. Gove et** deciza fl-10 ta’ Mejju 2001 b’dan il-kliem; *“mid-disposizzjoni tal-istess artikolu 836 jidher li l-uniku ezami li trid taghmel din il-Qorti huwa biss dak ta’ prima facie u dan ghaliex il-mertu kollu jigi investigat fil-kawza proprja bejn il-partijiet, u ghalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-ezami li trid taghmel il-Qorti f’ dan l-istadju u dan tenut kont li hawn si tratta dejjem ta’ procedura preliminari li ghad qed tistenna l-ezitu finali tal-kawza proprja”* (ara wkoll is-sentenza fil-kawza **Emanuel Sammut v. Josephine Sammut** deciza fil-5 ta’ Gunju 2003).

F’dan il-kaz l-ahwa Tanti ghandhom a favur taghhom mhux biss pretiza izda sentenza – sia pure appellata u allura ma ghaddietx in gudikat – illi kkundannat lir-rikorrenti biex ihallsuhom is-somma ta’ tletin elf Euro (€30,000); kwindi ghandhom ghalinqas *prima facie* dritt li jikkawtelaw dak il-hlas jekk din

il-Qorti eventwalment tikkonferma dik is-sentenza. Il-kwistjoni allura quddiem din il-Qorti hija jekk il-hrug tal-mandat kienx mehtieg u jekk inharigx bi skop vessatorju ghaliex ma kellu ebda raguni biex jintalab u lanqas ma s-sekwestranti talbu xi garanzija qabel ma talbu l-hrug tieghu.

Fuq l-ewwel punt, ir-rikorrenti jghidu illi l-istess proprjeta` li dwarha saret il-kawza kienet tkun sufficjenti biex tissodisfa t-talbiet tar-rikorrenti. Dan x’aktarx huwa minnu pero` l-istess rikorrenti qatt ma offrew din il-proprjeta` – jew xi proprjeta` ohra – biex jaghmlu tajjeb ghal pretiza tal-ahwa Tanti. Kwindi (u dan jappika wkoll ghat-tieni aggravju) din kienet kwistjoni fejn evidentement dwarha ma sar ebda skambju ta’ proposti u huwa car ghall-Qorti li l-intimati, probabilment imdejqa mill-fatt li sar l-appell mis-sentenza msemmija u bid-dewmien konsegwenzjali, talbu l-hrug tal-mandat.

Huwa minnu li kif qalet il-Prim’Awla tal-Qorti Civili fl-atti tar-rikors **Tal-General Limited v. Kunsill Lokali Mosta** (24 ta’ Frar 2010) *“Mandat kawtelatorju jinhareg biex il-kreditur* ***iqieghed fiz-zgur il-jeddijiet tieghu*** *(Artikolu 829 tal-Kap. 12). Ma ghandux jinhareg biex igib l-allegat debitur gharkubbtejh, bid-dovut rigward ghad-drittijiet tal-allegat kreditur illi jekk ikollu indizju car li l-kreditu tieghu jista’ jigi eluz (kif kien jinghad fir-rikorsi ghal hrug taghhom antikament u cioe` qabel ir-rikorsi saru formoli apposta) ikun jista jitlob mizuri mahsuba mill-istess ligi biex jipprotegi d-drittijiet tieghu.*”

Madankollu huwa evidenti wkoll li min jahseb li ghandu kreditu, specjalment bhal kaz in ezami fejn addirittura l-allegat kreditur gia` ottjena sentenza mill-ewwel Qorti ghandu d-dritt illi fil-parametri tal-ligi, jipprova jassigura ruhu li jithallas jekk il-kreditu tieghu jigi kkonfermat mill-Qorti tal-Appell u huwa evidenti wkoll illi mill-istess argument li ressqu r-rikorrenti, dan il-mandat bl-ebda mod ma *“gabhom gharkubbtejhom”* ghaliex ghandhom bizzejjed mezzi biex dan ma jigrix. Fl-istess waqt huwa wkoll evidenti li ma kienx hemm ghalfejn li l-partijiet jaslu ghal din is-sitwazzjoni u l-ahwa Tanti setghu adoperaw mezzi ohra biex jassiguraw il-hlas pretiz minnhom. Certament pero` mhux il-kaz li jigi applikat l-Artikolu 836 (8) ghaliex ma hemm ebda malizzja involuta u lanqas ma t-talba hija frivola u vessatorja meta kif inghad hemm diga` sentenza fir-rigward.

Din il-Qorti ghalhekk se tordna lir-rikorrenti biex (kif ipproponew huma stess fit-trattazzjoni) jipprovdu proprjeta` hielsa minn kull dejn biex taghmel tajjeb ghal pretiza tal-ahwa Tanti, sakemm tigi deciza definittivament il-kawza, u b’dan il-mod il-mandat ta’ sekwestru ma jkunx hemm lok ghalieh. Peress li kif irrimarkaw l-appellati Tanti fir-risposta taghhom, ir-rikorrenti indikaw li l-proprjeta` inkwistjoni tappartjeni lis-socjeta` Prior Properties Limited u ghadu mhux determinat jekk ir-rikorrenti jkunux ikkundannati jhallsu kollha (naturalment jista’ jkun ukoll li l-appell taghhom jigi milqugh) il-Qorti se tordna li biex jitnehha l-mandat sija l-konjugi Scerri Montaldo sija s-socjeta` msemmija ghandhom jaghmlu tajjeb solidalment ghal eventwali kundanna ghall-hlas.

Decizjoni

Il-Qorti ghaldaqstant tipprovdi fuq ir-rikors billi, *ai termini* tal-Artikolu 836 (1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaqt li tichad it-tieni talba tar-rikorrenti, tilqa' t-talba ghat-thassir tal-mandat imsemmi malli l-konjugi Scerri Montaldo u s-socjeta` Prior Properties Limited solidalment bejniethom jaghmlu tajjeb ghall-eventwali kundanna ghall-hlas lill-ahwa Tanti billi jipprovdu ipoteka specjali ghas-somma ta' tletin elf Euro (€30,000) fuq il-proprjeta` *de quo agitur* li tkun hielsa minn kull kirja; l-att jigi pubblikat min-Nutar tal-fiducja tar-rikorrenti u ghal kull buon fini l-Qorti qed tinnomina lill-Avukat Dottor Abigail Critien biex tirraprezenta l-eventwali kontumaci fuq l-att stess; l-ispejjez tal-att a kura tar-rikorrenti stess. Il-kontro-mandat relattiv ghandu jinhareg ghall-inqas fi zmien jumejn mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt imsemmi fuq talba ta' xi hadd mill-partijiet.

L-ispejjez ta' dan l-incident ikunu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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