MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-28 ta' April, 2015

Rikors Numru. 246/2015

Fl-atti tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju nru: 166/15 fl-ismijiet:

North Services Limited (C 18689)

vs

Meir Assouline (ID: 42820A)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' Meir Assouline (ID: 42820A) datat 17 ta' Marzu 2015 fejn espona: -

Illi permezz ta' digriet moghti minn din l-Onorabbli Qorti fit-3 ta' Frar 2015 gie ordnat il-hrug ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju fuq talba tas-socjeta' North Services Limited (C 18689) kontra l-esponent ghas-somma ta' erbatax-il elf ewro (€14,000) rapprezentanti bilanc ta' kera tal-fond 109B, Triq il-Pont, St. Maria Estate, Mellieha mikri lir-rikorrent.

Illi s-socjeta' attrici North Services Limited (C 18689) naqset milli taghmel kawza ghal jedd taghha fi zmien ghoxrin gurnata mill-hrug tal-mandat msemmi hekk kif trid l-ligi skont Artikolu 843 ta' Kap. 12 tal-ligijiet ta' Malta.

Illi ghalhekk sar rikors ghall-hrug ta' kontromandat mill-esponent f'dan ir-rigward, liema talba giet michuda minn din l-Onorabbli Qorti ghaliex irrizulta illi saret kawza mis-socjeta' intimata quddiem Bord li Jirregola l-Kera.

Illi bir-rispett huwa sottomess li mandat kawtelatorju jrid jigi segwit b'azzjoni quddiem l-istess Qorti li tkun ordnat il-hrug tal-Mandat kawtelatorju.

Illi altrimenti wiehed jkun jista' jammetti kaz fejn Mandat jkun jista' jinhareg quddiem Qorti li m' ghandhiex il-kompetenza li tisma' il-kawza ghall-kwistjoni bejn il-partijiet, kif inhu proprju dan il-kaz.

Illi skont l-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord li Jirregola l-Kera ghandu gurisdizzjoni esklussiva fir-rigward ta' kwalunkwe kwistjoni konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban, u ta' dar ghall-abitazzjoni. In effetti kif intqal, il-kawza li fethet is-socjeta' intimata ghall-hlas ta' bilanc ta' kera ta' fond mikri lill-esponent, infethet minnha quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi jsegwi li tenut kont il-mertu iddikjarat mis-socjeta' intimata fir-rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Sekwestru in kwistjoni, din l-Onorabbli Qorti ghalhekk kien messha cahdet it-talba ghaliex m' ghandhiex gurisdizzjoni "rationae materiae".

Illi *ai termini* tal-Artikolu 20 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord li Jirregola l-Kera "ghandu l-istess setghat moghtija mill-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili lill-Prim Awla tal-Qorti Civili".

Illi ghalhekk xejn ma kien jimpedixxi lis-socjeta' intimata milli korrettement u skont il-ligi titlob il-hrug ta' Mandat ta' Sekwestru b' rikors ipprezentat fil-Bord tal-Kera.

Illi l-Artikolu 21 tal-istess Kap 69 jkompli jsahhah dan l-argument tal-esponent meta jirreferi ghal kull "Mandat jew ordni mahrug mill-Bord…."

Illi l-esponent ghalhekk qieghed jipprevalixxi ruhu mill-provvedimenti **tal-Artikolu 836 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (KAP 12).**

Illi l-esponent bir-rispett jissottometti li huma applikabbli ghal dan il-kaz il-provvedimenti tal-**Artikolu 836 (1)(d) u (f)**, kif ukoll dawk *ai termini* tal-**Artikolu 836 (8)(b)(c) u (d), tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta**, u l-esponenti qed titlob rimedju konformament ghar-ragunijiet li gejjin.

Illi b'kull rispett l-ammont pretiz mill-attur jirrapprezenta ammont globali ta' kera ta' fond ghal zmien sena skont il-kuntratt bejn il-partijiet hawn anness u mmarkat Dok AM1 fejn il-kera in kwistjoni **giet rexxissa mill-attur stess, u l-esponent ghalhekk imsejjah sabiex jitlaq mill-fond, wara biss xahrejn ta' okkupazzjoni, u li issa l-fond jinstab fil-pussess tal-fond in kwistjoni**.

Illi s-socjeta` intimata tterminat il-kirja *ai termini* tal-klawsola 15 tal-iskrittura tas-16 ta' Novembru 2014, u fit-29 ta' Jannar 2015 l-esponent telaq mill-fond kif kien mitlub. L-esponent kif kien mitlub mis-socjeta` intimata halla c-cwievet lis-sid u ghalhekk ma hemm l-ebda kera dovuta lill-attur *stante* l-accettazzjoni tac-cwievet da parti tieghu.

Illi bir-ritorn lura tac-cwievet saret it-terminazzjoni tal-lokazzjoni u ghalhekk dak li qed tippretendi s-socjeta' attrici ossia fi hlas tal-kera mhux dovut *stante* li **l-proprjeta' in kwistjoni giet lura fil-pussess shih tieghu, irritornat ghall-uzu esklussiv ghalih u ghalhekk xejn m'hu dovut mill-esponent lill-intimata ghaliex bit-terminazzjoni tal-lokazzjoni u accettazzjoni tac-cwievet spiccaw l-obbligi li s-socjeta` intimata tista' tippretendi li ghandha naxxenti mill-iskrittura tal-kirja.**

Illi l-esponent m'ghandux jkun tenut li jhallas kera ta' post skont kirja li giet terminat ghall-perjodu li l-fond ma kienx fil-pussess tieghu ghax b'hekk is-socjeta' intimata tkun qieghda taghmel arrikkiment indebitu galadarba huwa fil-pozizzjoni sabiex jerga' jikri il-fond lil terzi mill-ghada li l-fond gie fil-pussess tal-istess socjeta' intimata.

Illi skont sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili citazzjoni numru 670/07RCP fl-ismijiet **Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci** fis-27 ta' April 2010 gie deciz illi "...bl-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond mill-konvenuti, l-attrici accettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat ghad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta ghall- perjodu *di fermo*, u b'hekk dan l-att wassal ghall-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva ghall-uzu ta' haga, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post suggett ghal-lokazzjoni gie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissussistix izjed id-dritt ta' pagament, ghaliex f'dan il-kaz l-accettazzjoni u t-tehid lura tal-post minghand l-inkwilin, u s-sussegwenti talba ghall-pagament ta' kera, huma nkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob hlas ta' kera ta' fond, li hija accettat li tiehu lura, u l-accettazzjoni tac-cwievet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti thoss li l-agir tal-attrici, li accettat ic-cwievet minghand il-konvenuti ghall-fond *de quo* ma jistax hlief iwassal ghat-terminazzjoni tal-kirja."

Illi l-konsenja tac-cwievet lis-sid, tekwivali ghal terminazzjoni tal-kirja u dan johrog kif gie deciz fil-kawza **Antonio Catania vs. Ronaldo Zahra**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Frar 1953 fejn inghad illi l-konsenja tac-cwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess.

Illi fis-sentenza ricenti tal-Qorti tal-Magistrati tal-15 ta’ Lulju 2014 Avviz Numru 238/2013 fl-ismijiet **Stivala Operators Limited (C 23860) vs Shandell Scicluna** gie deciz illi… “bl-azzjoni bilaterali tal-partijiet, u dan billi ghaddew ic-cwievet tal-fond *de quo* minghand il-konvenuta ghal ghand l-atturi, inkluz il-fatt li l-istess atturi accettaw l-istess minghajr ebda kundizzjoni, dan iwassal ghat terminazzjoni tal-kirja, u ghar-relazzjoni li kien hemm bejn il-partijiet ta’ lokazzjoni fuq l-istess fond, u wkoll ghar-rinunzja *da parte* tal-atturi ta’ kull dritt li seta` kellhom sabiex jinsistu fuq il-kontinwazzjoni ta’ kera *di fermo*, haga li ma ghamlux, b’dan li l-att taghhom li jircievu c-cwievet huwa ghal kollox inkonsistenti mal-premessa ta’ ezistenza ta’ relazzjoni ulterjuri ta’ kera. Dan huwa wkoll konsistenti ma’ dak ritenut fis-sentenza ‘**Antonio Cafania vs Ronaldo Zahra’** (A.C. – 20 ta’ Frar 1953) fejn inghad li l-konsenja tac-cwievet tal-fond tfisser il-konsenja tal-fond stess, b’dan li dan l-att jaghti titolu u dritt li jagixxi lill-possessur tal-istess fond. Illi b’dan jista’ wkoll jinghad li f’dan l-isfond ladarba l-konvenuta rritornat ic-cwievet tal-fond lis-sid bil-kunsens u bl-approvazzjoni taghhom, jirrizulta li l-istess atturi ma humiex intitolati ghall-ebda kera wara z-zmien li huma hadu konsenja tal-istess post, ghaliex l-istess fond ma giex utilizzat mill-konvenuta u lanqas kien izjed fil-pussess taghha kif *del resto* eccepiet hi stess fl-eccezzjonijiet taghha.”

Illi minghajr pregudizzju wkoll skont paragrafu 5 tal-kuntratt ta’ kera, kien *“the responsibility of the lessee to check the leased property well on entry to ensure all electrical and plumbing installations, drains and all domestic appliances are functioning properly in the first five days of occupancy. Thereafter it shall be will be the responsibility of lessee to maintain these items in good working order,....”*

Illi ir-rikorrent wara ftit jiem fil-fond innota diversi problemi u affarijiet li kellhom bzonn jissewwu u jittrangaw. Ghalhekk fi zmien 3 ijiem mid-data

tal-kuntratt (19/11/2014) baghat lista twila lis-socjeta' intimata, sabiex jkunu jistghu jkunu rrangati minnu hekk kif kien l-arrangament ta' bejniethom. Is-socjeta' intimata naqset milli taghti dan is-servizz u li tirranga l-fond kif kien id-dmir taghha skont il-kuntratt, u minhabba f'hekk BISS bdew il-problemi bejn il-partijiet.

Illi s-socjeta' intimata mhux biss naqset milli tadempixxi l-obblighi taghha, izda minhabba l-insistenza tal-esponent li il-hlas tal-kera kellha ssir meta kollox jittranga ruhu, is-socjeta' intimata insistiet li kienet qed tittermina l-kirja u diversi drabi tfiet il-provvista tad-dawl mill-fond biex tikkostringi lill-esponent sabiex johrog mill-fond.

Illi minghajr pregudizzju **huma applikabbli l-provediment tal-Artikolu 836(8)** ghall-finijiet ta' hlas ta' penali mis-socjeta' intimata lill-esponent. Dan ghaliex qabel il-hrug tal-Mandat kontra l-esponent, dan f' ebda hin ma intalab jhallas xi ammonti lis-socjeta' intimata, jew li jaghmel xi garanzija, u ghalhekk is-socjeta' intimata ma ottemperatx ruhha mal-provvedimenti tal-**Artikolu 836(8)(b) tal-Kap 12**.

Ghaldaqstant l-esponent filwaqt li jitlob li din l-Onorabbli Qorti tiehu konjizzjoni ta' dan ir-rikors b' urgenza, u tappuntah ghas-smigh, umilment jitlob li l-istess Onorabbli Qorti tordna r-revoka tal-Mandat ta' Sekwestru 166/15 fuq imsemmi filwaqt li tapplika l-kominazzjonijiet kontemplati fl-**Artikolu 836** kontra s-socjeta' intimata, kollox kif fuq mitluba u *ai termini* tal-provvedimenti indikati tal-istess **Artikolu 836 tal-Kap 12**, u dan ukoll wara li taghti dawk il-provvedimenti l-ohra kollha li jidhrilha xierqa u opportuni.

Rat id-digriet tas-17 ta' Marzu 2015 (fol 11) fejn il-Qorti ordnat in-notifika lill-kontro-parti li permezz ta' nota fi zmien sebat ijiem (7) min-notifika tal-istess ghandhom jaghtu r-ragunijiet ghaliex it-talbiet tar-rikorrenti m' ghandhomx jintlaqghu, u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-Hamis 26 ta' Marzu 2015.

Rat ir-risposta ta' North Services Limited C18689 ghar-rikors ta' Meir Assouline fl-atti tal-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju nru 166/15 fl-ismijiet North Services Limited (C18689) vs Meir Assouline (ID 42820A) ipprezentat fis-17 ta' Marzu 2015 u notifikat lis-socjeta` esponenti fit-23 ta' Marzu 2015, datata 30 ta' Marzu 2015 (fol 15) fejn esponiet: -

Illi dan huwa rikors sabiex jigi revokat Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju Numru 246/2015 fl-ismijiet "North Services Limited C 18689 vs Meir Assouline I.D 42820(A) u dan fl-ammont ta' €14,000 rapprezentanti bilanc ta' kera tal-fond 109B, Triq il-Pont, St. Maria Estate Mellieha. Is-socjeta` esponenti ddeduciet il-pretensjoni taghha fit-23 ta' Frar 2013 permezz tar-Rikors numru 20/2015 fil-Bord li Jirregola l-Kera u cioe` 20 gurnata wara l-prezentata tal-imsemmi mandat fit-3 ta' Frar 2015. Ir-Rikors quddiem il-Bord tal-kera jinsab appuntat ghall-4 ta' Gunju 2015.

<u>Fatti li wasslu ghal hrug tal-mandat</u>

Qabel ma giet iffirmata l-iskrittura tal-kirja fit-12 ta' Novembru 2014 r-rikorrent talab lis-socjeta` esponenti sabiex tinkorri certu spejjes peress illi r-rikorrent insista illi il-kirja kienet se tkun wahda ghal diversi snin. Is-socjeta` esponenti ghal dan il-ghan nefqet is-somma ta' €2,350 sabiex fost affarijiet ohra tinxtara kamra tas-sodda. Effettivament dak li gara huwa li fil-lejl tad-29 ta' Jannar 2015 ir-rikorrent b'ingann u bil-mohbi

qabad u telaq u abbanduna l-fond lilu mikri mis-socjeta` esponenti fit-12 ta’ Novembru 2014 ghal-perijodu ta’ sena. Is-socjeta` esponenti qatt ma tat il-kunsens taghha sabiex l-intimat jigi rilaxxat mill-obbligi tieghu naxxenti mill-iskrittura tal-kirja. Kawza ta’ l-agir tar-rikorrent is-socjeta` esponenti soffriet u qed issofri danni ngenti konsistenti mhux biss f’telf ta’ kera imma wkoll spejjez li kellha tinkorri sabiex tnaddaf u tbajjad il-fond, isewwi l-hsarat ikkagunati mir-rikorrent fl-ghamara, thallas il-kontijiet ghas-servizzi u l-konsum tad-dawl u ilma u l-internet u danni ohra. Illi ghalhekk kuntrarjament ghal dak allegat mis-socjeta` rikorrenti assolutament mhux minnu illi s-socjeta` esponenti tterminat il-kirja kif kien mitlub u dan halla c-cwievet kif kien mitlub.

<u>It-talbiet tar-Rikorrent</u>

Ir-rikorrent jghid li mandat kawtelatorju ghandu jigi segwit b’azzjoni quddiem l-istess Qorti:

L-Art 843 (1) tal-Kap 12 jghid “Ir-*rikorrent għandu jagħmel il-kawża għal jedd imsemmi fil-mandat fi żmien għoxrin jum mill-ħruġ tal-mandat: ……* u l-Art 843 (2) jghid: *Jekk ir-rikorrent jonqos milli jagħmel il-kawża mingħajr raġuni tajba, l-effetti tal-mandat jieqfu u huwa jkun responsabbli għad-danni u l-imgħaxijiet kollha.”*

L-Art.831. (1) jghid “*It-talba għall-ħruġ ta’ xi wieħed mill-atti msemmija għandha ssir b’rikors imħejji mir-rikorrenti u għandu jkun fiha, taħt il-piena tan-nullità tal-att, minbarra partikolaritajiet oħra li jistgħu jkunu ordnati b’regolamenti: (a) l-oriġini u x-xorta tad-debitu jew il-pretensjoni li wieħed ikun irid iqiegħed fiż-żgur; u (b) fejn id-dritt imfittex li jkun assikurat bl-att huwa dejn, jew talba li tista’ tkun sodisfatta bil-ħlas ta’*

ammont ta' flus, l-ammont li għalih tammonta t-talba. Jekk il-kawża tkun diġà ġiet ippreżentata fil-qorti, dik it-talba tista' tispeċifika u tinkludi l-ispejjeż ġudizzjarji kollha. (2) Ir-rikors għandu jiġi konfermat mir-rikorrent bil-ġurament."

Is-socjeta` esponenti tisottometti illi hija ottemperat ruhha ma' dak kif dispost u rikjest minnha fl-artikoli fuq citati. Ir-rikors ghal-hrug tal-mandat kawtelatorju gie mahluf u l-kawza gietipprezentata fiz-zmien preskritt. L-art 831 (1) hu car u xi wassal ghal nullita` tal-att. In-nuqqas ta' gurisdizzjoni *"ratione materiae'* sollevata mir-rikorrent ma jinkwadrax f'dan l-artikolu. Jigi rilevat illi r-rikkorrent gja ressaq talba simili permezz tar-rikors tal-25 ta' Frar 2015 fejn talab lil dina Onorabbli Qorti sabiex tordna l-hrug ta' kontromandat ghar-raguni li s-socjeta` esponenti naqset milli taghmel kawza ghal jedd taghha fi zmien ghoxrin gurnata mill-hrug tal-mandat hekk kif trid il-ligi skont l-Artikolu 843 tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta. Permezz tad-digriet tal-25 ta' Frar 2015 il-Qorti cahdet it-talba tar-rikorrenti *stante* li jirrizulta li hemm procedura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors numru 20/2015 fl-istess ismijiet fuq indikati (Dok NS1). Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrent li Mandat Kawtelatorju ghandu jigi segwit b'azzjoni quddiem l-Istess Qorti ma treggiex u ma ghandhiex tigi milqugha. Fi kwalunkwe kaz diga` hija *res judicata*.

Ir-rikorrent jghid li applikabbli ghal dan il-kaz huma l-Artikoli 836 (1) (d) u (f) tal-Kap 12. Ir-rikorrent qed jitlob li l-att kawtelatorju jiġi revokat, sew għal kollox jew f'parti minnu ghaliex skont l-artikolu 836 (1) (d) tal Kap 12 l-ammont mitlub ma mhux *prima facie* ġustifikat jew eċċessiv u skont artikolu 836 (1) (f) tal-Kap 12 wera 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.

In sostenn ta' dawn iz-zewg artikoli tal-ligi r-rikorrent jibbaza l-pretenzjoni tieghu fuq mertu tal-kawza litiguza bejn il-partijiet u dana billi jikkwota diversi sentenzi. Is-socjeta` esponenti tissottometti illi din hija procedura skont id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 836 tal-Kap 12 u ghalhekk f'dan l-istadju l-Qorti mhijiex tenuta taghmel stharrig fid-dettal u approfondit tal-kwistjoni divergenti li hemm bejn il-partijiet fil-kawza. Illi kif inghad bosta drabi fi proceduri bhal dawn, l-istharrig li ghandha taghmel il-Qorti huwa biss wiehed *prima facie* u dan ghaliex il-mertu jmissu jigi mistharreg fil-kawza proprja bejn il-partijiet. (Ara P.A. (RCP) 7 ta' Frar 2001 **"Visa Investments Ltd. vs Blye Engineering Co Ltd").** Illi ghandu jinghad ukoll illi dak li l-Qorti trid tasal ghalih f'dawn il-proceduri ma ghandu bl-ebda mod jitqies li jkun qieghed isir xi gudizzju fil-mertu dwaru. L-istharrig mehtieg fi proceduri bhal din huwa marbut ma ezami x'aktarx formali ta' l-att li tieghu qieghed jintalab ir-revoka. Il-Qorti ghandha tistharreg li r-rekwiziti mitluba mil-ligi ghall-hrug tal-mandat jidhru mill-att innifsu u li dan ma nharigx b'mod abbuziv. (ara Kumm. GMA 23 ta' Gunju 1994: **"Paul Hili *et* vs Dr. Joselle Farrugia *nomine et*"**). Illi dan ifisser illi l-Qorti ghandha tistharreg fl-ewwel lok jekk jirrizultax mad-daqqa t'ghajn li r-rikorrenti ezekutant ghandu bazi ta' pretensjoni. Il-Qorti trid tkun gwidata mill-principju li d-dritt ghall-azzjoni gudizzjarja ma ghandux jigi mxejjen jew imgarrab b'leggerezza u l-iehor daqstant siewi li huwa dritt li persuna thares l-interessi taghha sakemm il-jedd sostantiv lilha kontestat jigi definit minn Qorti. (**"Vincent Mercieca vs George Galea"** – P.A. (RCP) 29 ta' Novembru 2001; **"Technobroadcast s.r.l vs Mediterranean Broadcasting Limited"** – P.A. (RCP) 5 ta' Gunju 2007).

Fir-Rikors Numru 571/2010 JRM **Francis u Rita konjuġi Spiteri vs Charles u Maria Dolores konjuġi Darmanin et** tal-25 ta' Awwissu, 2010 intqal illi l-Qorti tifhem li l-kejl li għandu jittieħed biex jitqies it-tħassir ta' Mandat kawtelatorju taħt din ir-ras huwa wieħed li jorbot il-kawżali tal-istess Mandat mal-kreditu msemmi fih. Dan ifisser li l-Qorti għandha tistħarreġ fl-ewwel lok jekk jirriżultax mad-daqqa t'għajn li l-intimati

eżekutanti għandhomx bażi ta' pretensjoni, u fit-tieni lok jekk waslux biex "jillikwidaw" tali pretensjoni f'somma li taqbel ma' l-ammont minnhom maħluf fil-Mandat. P.A. GC 3.8.2001 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet **Dr. Tonio Fenech noe vs Dr. Patrick Spiteri pro et noe et;** P.A. TM 20.2.2003 fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet **Ranger Company Ltd vs Euro Imports Ltd.** Wieħed m'għandu qatt jinsa li f'dan il-kuntest, il-Qorti trid tkun gwidata mill-prinċipju li d-dritt għall-azzjoni ġudizzjarja m'għandux jiġi mxejjen jew imġarrab b'leġġerezza, u l-ieħor daqstant siewi li huwa dritt li persuna tħares l-interessi tagħha fil-milja tagħhom sakemm il-jedd sostantiv lilha kontestat jiġi definit minn Qorti. Illi hija l-fehma tal-Qorti li biex ammont mitlub f'Mandat kawtelatorju jitqies bħala wieħed "eċċessiv", irid jintwera li bejn il-jedd pretiż u l-ammont maħsub li jħares dak il-jedd ikun hemm nuqqas ta' qbil lampanti li s-sens komun u ċ-ċirkostanzi tal-każ ma jistgħux jiżżewġu ma' xulxin. Il-fatt li ammont mitlub f'Mandat kawtelatorju ikun jidher li huwa xi ftit ogħla minn dak li, mad-daqqa t'għajn, jidher xieraq, ma jwassalx tabilfors għat-tħassir tal-Mandat li jkun iżda, l-iżjed, għat-tnaqqis tal-ammont sekwestrat." Is-socjeta` esponenti isostni illi mill-iskrittura tal-kirja gja esebita bhala Dok AM1 jirrizulta illi mad-daqqa t'għajn ghandha bażi ta' pretensjoni, u fit-tieni lok waslet sabiex "tillikwidaw" tali pretensjoni f'somma li taqbel ma' l-ammont minnha maħluf fil-Mandat u dana apparti minn danni ohra sofferti kif se jigi ppruvat fil-kawza litiguza. Is-socjeta` esponenti għal dawn ir-raġunijiet tisottometti illi r-rikorrent ukoll ma gabx raġunijiet tajba biex jitlob t-tħassir tal-Mandat lanqas fuq din il-kawżali.

Ir-rikorrenti jghid li applikabbli ghal dan il-kaz huma l-Artikoli 836 (8) (b) tal-Kap 12.

Is-socjeta` esponenti tisottometti illi d-dispozizzjonijiet ta' Artikoli 836 (8) (b) tal-Kap 12 ma għandhomx jigu japplikati u dana ghaliex kien hemm raġunijiet ta' urġenza għall-ħruġ tal-mandat. Ir-rikorrrent fil-lejl tad-29 ta'

Jannar 2015 b'ingann u bil-mohbi qabad u telaq u abbanduna l-fond lilu mikri mis-socjeta esponenti. Jigi rilevat illi xi siegha qabel ma dan sehh ir-rikorrent kien talab lid-direttur tas-socjeta` esponenti Jimmy Camilleri sabiex jiltaqgha mieghu u jerga' jaghtih il-provista tad-dawl. Hekk sar. Jimmy Camilleri ghal darba ohra rega' talab lir-rikorrenti biex ihallas. F'dak l-inkontru r-rikorrent assigurah illi l-ghada kien se ihallas lis-socjeta' esponenti dak kollu li kien dovut lilha. Dana wara diversi promessi. Ir-rikorrent ma semma xejn bl-intenzjonijiet li kellu li kien se jahrab mill-post. L-agir tar-rikorrenti tant kien premeditat li waqt li kien qed jitkellem ma' Jimmy Camilleri diga' kellu l-vans mikrija minn Godwin's *garage* lesti sabiex jgorru l-affarijiet tieghu fil-hemda tal-lejl kif fil-fatt ghamel. Illi kif diga` ntqal aktar 'il fuq kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrent assolutament mhux minnu illi s-socjeta` esponenti tterminat il-kirja kif kien mitlub u li dan halla c-cwievet kif kien mitlub. Is-socjeta` esponenti kellha taghmel arrangamenti ohra sabiex taccedi fil-propjeta`.

Fir-rigward jekk fiċ-ċirkostanzi huwiex raġonevoli li l-mandat jinżamm fis-seħħ jew li huwa ġustifikabbli [Art. 836(1)(f)], issir riferenza ghar-Rikors Numru. 67/2013 l-atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Kontro-Mandat għall Mandat ta' Sekwestru Numru 1595/12 fl-ismijiet: **Joseph Tabone vs Capece Construction Limited (C - 53626)** tal-14 ta' Awwissu 2013 fejn jinghad 'Illi jekk, 'il quddiem, il-Qorti li ser tqis il-kwestjoni fil-mertu tasal għall-fehma li l-eżekutanti m'għandhomx jedd għall-ħlas fl-ammonti minnhom pretiżi, xorta waħda ma jistax jingħad li l-Mandat ma kienx ġustifikat. Is-suċċess jew telfien ta' kwestjoni fil-mertu ma tista' qatt tfisser li Mandat kawtelatorju nħareġ b'mod vessatorju jew fieragħ Ara, per eżempju, PA JSP 10.1.1992 fil-kawża fl-ismijiet **Spiteri vs Camilleri** u P.A. RCP30.5.2002 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet **Yorkie Clothing Industry Limited vs Dr Lilian Calleja Cremona**. Allura, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kwestjoni ta' jekk huwiex raġonevoli li Mandat kawtelatorju jinżamm fis-seħħ jew jekk huwiex meħtieġ jew ġustifikabbli li tali Mandat

jinżamm fis-seħħ ma tiddependi xejn mill-eventwali ċaħda tal-kawżali fil-mertu tat-talbiet tal-intimati eżekutanti.

Dwar il-kwestjoni tal-impożizzjoni tal-penali, il-gurisprudenza nostrana hija fis-sens li din hija sanzjoni fakoltattiva. Il-Qorti, fid-diskrezzjoni tagħha, tista' taqbel li tgħabbi lil min ikun ħareġ Mandat kawtelatorju kontra persuna, u fuq talba ta' din, b'piena ta' ħlas ta' penali. Minbarra li tali impożizzjoni hija fakultattiva, irid jintwera għas-sodisfazzjon tal-Qorti li trid tkun seħħet waħda miċ-ċirkostanzi maħsubin mil-liġi biex tali sanzjoni tiġi imposta. Erbgħa huma ċ-ċirkostanzi maħsuba mil-liġi f'dan ir-rigward u, ladarba huma sanzjoni punittiva, ara P.A. GC 3.8.2001 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet **Dr. Tonio Fenech noe vs Dr. Patrick Spiteri** et noe et. Taħt l-art. 836(8) (d) tal-Kap 12 għandhom jitqiesu strettament bħala tassattivi, ara P.A. TM 13.3.2003 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet **Cole Foods Ltd. vs Euro Imports Ltd**. Dwar din id-diskrezzjoni ngħad li l-Qorti hija tenuta li timponi l-penali fejn ikunu jirriżultaw l-estremi li l-liġi teżiġi biex din tkun imposta, u l-Qorti tista' biss tagħżel li ma timponix il-penali maħsuba fl-artikolu 836(8) f'każijiet estremi fejn is-sens ta' ġustizzja hekk kien jimponilha App. Ċiv. 13.3.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Rapa vs Raymond Sammut**. Il-penali maħsuba fl-imsemmi artikolu 836(8) tal-Kap 12 hija waħda ta' ordni pubbliku immirata li tiżgura serjeta' fil-proċess ġudizzjarju u biex ma tħallix li l-istitut tal-Mandati kawtelatorji jintuża b'abbuż. F'dan il-każ, ir-rikorrenti eżekutata ssemmi żewġ ċirkostanzi msemmija fl-artikolu 836(8) u jiġifieri li l-ammont hu eccessiv u fil-ħmistax-il jum ta' qabel ma talab il-ħruġ tal-Mandat, naqas li jinterpella lir-rikkorrent għall-ħlas [836(8)(b)]; Illi dwar it-tieni ċirkostanza, l-liġi trid li qabel ma jinħareġ Mandat sakemm ma jkunx hemm raġunijiet ċari ta' urġenza l-eżekutant jitlob lid-debitur tiegħu fi żmien ħmistax-il jum, biex iħallsu d-dejn li għandu miegħu. Daqstant ieħor trid li, wara li jkun inħareġ il-Mandat, l-eżekutat jitlob lill-eżekutant biex ineħħi l-Mandat u dan ta' l-aħħar jonqos li jagħti raġuni tajba biex iżomm dak il-Mandat fis-seħħ; Illi t-talba li ssemmi l-liġi ma tridx tkun ta'

bilfors waħda solenni fis-sura ta’ att ġudizzjarju jew kawża formali App. Ċiv. 13.3.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Rapa vs Sammut** (Kollez. Vol: LXXXV.ii.142)

Jirrizulta li r-rikorrenti ma talabx lis-socjeta` intimata tneħħi l-Mandat qabel ma fetħet din il-proċedura. Minkejja li sarulu diversi talbiet bil-fomm sabiex ihallas dak dovut r-rikorrent baqa’ inadempjenti. *In oltre* huwa inganna lis-socjeta` esponenti sabiex jipprova jahrab mill-obbligi tieghu.

Is-socjeta` esponenti tissottometti illi fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet diġa’ magħmula iżjed ’il fuq, ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi għall-impożizzjoni tal-penali minħabba l-ħruġ tal-Mandat galadraba ntwera li kien hemm raġunijiet ta’ urġenza għall-ħruġ tal-mandat. Ma kien hemm ebda hazen mis-socjeta` esponenti u l-massima li l-bona fede hija preżunta.

Ghaldaqstant ma hemm l-ebda dubju *in vista* ta’ dak premess li ma jezistux ir-rekwiziti sabiex il-Mandat ta’ Sekwestru kawtelatorju nru. 166/15 fl-ismijiet North Services Limited (C18689) vs Meir Assouline (ID 42820A) jigi revokat. Dana peress li certament minn dak li inghad l-elementi rikjesti fl-**artikolu 836 (1) (d) (f) tal-Kap 12** ma gewx sodisfatti mill-istess rikorrenti tant li ma giex ippruvat li hemm cirkostanzi li juru li ma jkunx ragonevoli li l-istess att kawtelatorju jinzamm fis-sehh *in toto* jew *in parte* jew li l-istess att jew parti minnu mhuwiex aktar mehtieg. Ghall-istess ragunijiet l-Artikoli 836 (8) (b) tal-Kap 12 ma humiex applikabbli ghal dan il-kaz.

Bl-ispejjes kontra s-socjeta` rikorrenti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta’ April 2015 mizmuma quddiem il-Qorti kif presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Anthony u Dr David Farrugia ghar-rikorrent prezenti. Deher John Mary Camilleri ghas-socjeta` intimata assistit minn Dr Paul Gauci Meistre. Dr Gauci Meistre prezenta kopja tar-rikors li prezenta quddiem il-Bord tal-Kera. Id-difensuri tal-partijiet qablu li bhala stat ta' fatt l-appartament in mertu huwa fil-pussess tas-socjeta` ezekutanti. Id-difensuri tal-partijiet trattaw ir-rikors. Ir-rikors gie differita ghal digriet ghat-28 ta' April 2015 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi dan huwa rikors ipprezentat minn Meir Assouline *ai termini* tal-**artikolu 836(1) (d) u (f) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** sabiex jigi revokat Mandat ta’ Sekwestru kawtelatorju Numru 1666/2015 fl-ismijiet “*North Services Limited C 18689 vs Meir Assouline I.D 42820(A)* u dan fl-ammont ta’ €14,000 rapprezentanti bilanc ta’ kera tal-fond 109B, Triq il-Pont, St. Maria Estate Mellieha mikri lir-rikorrent. Inoltre r-rikorrent talab l-applikazzjoni tal-kominazzjonijiet ikkontemplati f**l-artikolu 836(8)(b(c) u (d) tal-Kap.12** .

Is-socjeta' intimata opponiet ghat-talba kif dedotta fir-risposta taghha.

Qabel xejn il-Qorti ordnat korrezzjoni fir-risposta a fol 15 billi fl-ewwel paragrafu n-numru tal-Mandat ghandu jaqra "*166/2015*" u mhux "*246/2015*" li proprju huwa n-numru tar-rikors odjern. Dan hu zball li sar bi zvista u l-Qorti ghalhekk qed tawtorizza din il-korrezzjoni.

Rizultanzi

Jirrizulta mill-atti u li huma rilevanti ghat-talba odjerna li r-rikorrent kera l-fond 109B, Triq il-Pont, St. Maria Estate Mellieha mis-socjeta' intimata ghall-perjodu ta' sena, mis-16 ta' Novembru 2014 sas-16 ta' Novembru 2015, bil-kera ta' €1500 fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem kif muri fl-iskrittura annessa bhala **DOK AM1** (fol.6-7) datata nhar it-12 ta' Novembru 2014. Il-klawsola 15 jiddisponi hekk:

"*Should the Lessee infringe any condition of this lease agreement or should the lessee fail to pay the rent within one week of the due date, the lessor may rescind this agreement 'ipso jure' and resume effective possession of the tenement without the need to institute proceedings in court. In such case possession vests ' ipso jure' in the Lessor from the date of default. For this purpose the Lessor shall have the right to enter the tenement and to preclude the Lessee from entering the premises. This is without prejudice to the rights of the Lessor to claim payment of rent and of any other amount due to him by the Lessee. The rescission mentioned in this clause may take place without warning.*"

Mhuwiex ikkontestat li r-rikorrent telaq mill-fond fid-29 ta' Jannar 2015 u c-cwievet gew ikkonsenjati lis-socjeta' intimata.

Il-Mandat in mertu gie pprezentat quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta filwaqt li s-socjeta' ezekutanti segwiet il-mandat b'rikors ipprezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera (Rik.20/2015) fit-23 ta' Frar 2015, liema proceduri ghadhom pendenti filwaqt li l-Mandat *de quo* inhareg fit-3 ta' Frar 2015 (cioe` entro t-terminu ta' ghoxrin gurnata rikjest mill-Ligi (**Art. 843 tal-Kap.12)**.

Gara li r-rikorrent talab il-hrug ta' Kontro Mandat abbazi tar-raguni li s-socjeta' intimata ma kinietx iddeduciet it-talba taghha fit-terminu previst mill-ligi, izda ir-rikors gie michud peress li rrizulta li l-proceduri gew intavolati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (**Dok. NS1 -** K/M 323/2015 SM datat il-25 ta' Frar 2015). Dan id-Digriet jghid hekk: "*Stante li jirrizulta li hemm procedura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, Rikors Numru 20/2015 fl-istess ismijiet fuq indikati; Tichad it-talba."*

L-ammont pretiz fil-Mandat jirraprezenta l-ammont globali ta' kera dovuta ghall-perjodu ta' sena.

<u>Ir-ragunijiet ghat-Talba.</u>

Essenzjalment ir-rikorrent qed jibbaza t-talbiet fuq is-segwenti:

1. Il-mandat kawtelatorju ma giex segwit b'azzjoni quddiem l-istess Qorti li tkun ordnat il-hrug tal-istess Mandat.

2. Gjaladarba gew ritornati lura c-cwievet tat-fond saret it-terminazzjoni tal-lokazzjoni u ghalhekk il-kera mhix dovuta. Hu jiccita gurisprudenza in

sostenn tat-tezi tieghu senjatament is-sentenzi fl-ismijiet **Mary Ciantar v Ladislao Micolucci** (PA (RCP) - deciza fis-27 ta' April 2010); **Antonio Catania v Ronaldo Zahra** (Q.A. - dec.fl-20 ta'Frar 1953); u **Stivala Operators Limited (C23860) v Shandell Scicluna** (QM - dec.fil-15 ta' Lulju 2014).

Il-Mandat ma giex segwit b'Azzjoni quddiem il-Qorti li harget il-Mandat

Illi s-socjeta' intimata ottjeniet il-hrug tal-mandat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili filwaqt li ddeduciet it-talbiet taghha quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Ir-rikorrent isostni li "*mandat kawtelatorju jrid jigi segwit b'azzjoni quddiem l-istess Qorti li tkun ordnat il-hrug tal-Mandat kawtelatorju..altrimenti wiehed ikun jista' jammetti kaz fejn Mandat jkun jista' jinhareg quddiem Qorti li m'ghandhiex kompetenza li tisma' l-kawza.*"

Essenzjalment il-lanjanza tieghu hija wahda ta' validita` ta' att gudizzjarju moghti minn Qorti li mhix kompetenti *rationae materiae*. Huwa jiccita l-**artikolu 1525** tal-Kodici Civili ta' Malta li jvesti esklussivament fil-Bord li Jirregola l-Kera l-kwistjonijiet kollha konnesi ma' kuntratt ta' kiri ta' fond urban. Skont l-**artikolu 20** il-Bord ghandu l-istess setghat moghtija lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili li jinkludi l-kompetenza li jordna l-hrug ta' mandati (kawtelatorji jew esekuttivi)(ara wkoll **artiklu 21 tal-Kap.69).**

Illi difatti jista' jinghad li billi s-socjeta' intimata intavolat hi stess il-kawza fil-mertu quddiem il-Bord, allura ammettiet il-kompetenza *rationae materiae* tal-Bord .

Illi jirrizulta mill-kawzali dedotta fil-Mandat stess li dan jirreferi ghall-ammonti dovuti bhala kera ghall-perjodu lokatizju stipulat ta' sena minnkejja li l-kirja giet terminata qabel l-gheluq ta' dik is-sena, liema kawzali hija fil-kompetenza esklussiva tal-Bord (Ara ad.es. **Kummissarju tal-Artijiet vs Anthony Bone et** (PA -LSO - 26 ta' Frar 2015); **George Muscat noe v Anton Zammit et.** - RRB - 2 ta' Frar 2015).

Nullita *ex officio* tal-Mandat

Illi l-Qorti tikkonsidra li dana kollu jissoleva kwistjoni mhux ta' irritwalita', imma ta' nullita li mhix sanabbli.

Ikkonsidrat li l-artikolu 789 (1) (b) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li l-eccezzjoni ta' nullita ta' atti gudizzjarji tista' tinghata "(*b*) *jekk l-att jinħareġ minn qorti mhux kompetenti*" u dan in-nuqqas jew ksur mhuwiex fost dawk li jistghu jissewwew taht kull disposizzjoni ohra tal-Ligi skont il-*proviso* tal-artiklu 789(1).

Proprjament it-talba ghan-nullita' tal-mandat mhix fost dawk is-sitt ragunijiet elenkati fl-**artikolu 836(1) tal-Kap.12** li jistghu jigu invokati ghat-thassir anke *in parte* ta' mandat kawtelatorju. Tant hu hekk li **l-artiklu 836 tal-Kap.12** li jippermetti t-thassir ta' mandat validu ghar-ragunijiet stabbiliti mill-Ligi filwaqt li mandat li hu null huwa null *ab initio.*

L-eqreb kawzali prospettata b'dan l-artiklu huwa **l-artiklu 836(1)(b)** li jiddisponi li tali revoka tista' tintalab jekk "*wahda* mill-ħtiġiet tal-liġi għall-ħruġ tal-att kawtelatorju ma tkunx għadha fil-fatt teżisti". Dan jirreferi ghall-**artiklu 831 tal-Kap.12** izda ma jirrizultax li l-mandat odjern ma jissoddisfax ir-rekwiziti mfissra f'dak l-artiklu.

Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, adita kif inhi b'talba ghat-thassir tal-mandat ghandha d-dover li tissolleva n-nullita' tal-mandat *ex officio*.

Tali opinjoni ssib konfort fid-decizjoni fl-ismijiet "**Nutar Dottor Giuseppe Sammut *nomine* -vs- Frank Scicluna *et***" Appell Civili, 2 ta' Gunju 1969, ccitata minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kawza **Victor Vassallo v Edwin Bartolo et** (PAPS- dec.fis-27 ta' Gunju 2003). Fiha intqal hekk:-

"Ghad-differenza ta' mandati kawtelatorji ohrajn, rigward il-mandat kawtelatorju ta' inibizzjoni l-ligi tezigi zewg kondizzjonijiet cioe` li l-Qorti li lilha jsir ir-rikors tkun sodisfatta illi l-mandat hu necessarju ghall-konservazzjoni tad-dritt li in kawtela tieghu l-mandat jintalab u li prima facie dak id-dritt jidher li jispetta lil min jitolbu. Peress illi l-ligi tezigi li min johrog il-mandat hu obbligat li fiz-zmien qasir preskritt jiddeduci b'kawza l-jedd imsemmi fil-mandat, din il-Qorti hi tal-fehma illi ma jkunx jista' jinghad, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat, illi d-dritt 'prima facie 'jispetta lir-rikorrent jekk 'prima facie' ikun jidher fl-istess hin illi l-pretensjoni dwar dak l-istess dritt m'hix kapaci li tigi dedotta in gudizzju quddiem il-Qorti ... Fi kliem iehor il-Qorti tal-Kummerc kienet tkun gustifikata li tirrifjuta l-hrug tal-mandat ghal dik ir-raguni."(Enfasi ta' din il-Qorti.).

Il-mandat hu essenzjalment preordinat ghall-presentata "*ta'l-att tac-citazzjoni li fiha u biha l-kreditur jiddeduci l-pretensjoni tieghu fiz-zmien stabbilit bil-Ligi. Il-mandat allura kellu necessarjament u legalment jigi ppresentat fil-foro fejn l-attur ikun intenzjonat li jipprezenta l-azzjoni li ghaliha l-mandat ikun qed jirreferi. Hu allura l-mertu tat-talba attrici li kellha tiddetermina u tirradika l-kompetenza tal-Qorti li kellha tiehu konjizzjoni tal-kawza u fejn kellu allura jigi introdott,kemm jekk dan ikun kawtelatorju kif ukoll jekk hu ezekuttiv."* **Charles Pace et *noe* v Tarcisio Borg *noe.***(App.Civ.-5 ta' Ottubru, 1998)[1]

Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi din il-Qorti ser thassar u tirrevoka l-Mandat premess in kwantu li dan inahreg minn Qorti mhux kompetenti u jikkommina fin-nullita stabbilita bl-artikolu **789 (1) (b) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta**.

Il-Qorti tista' tieqaf hawn ghalhiex m'ghandhiex ghalfejn tinvesti ruhha bl-ezami tar-ragunijiet dedotti *ai termini* tal-**artikol**i **836(1)(d) u (f) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta.** Bizzejjed li tghid, izda, li r-ragunijiet migjuba mir-rikorrent jolqtu l-mertu tal-litigju bejn il-partijiet u b'hekk jezorbitaw mill-ezami *prima facie* li din il-Qorti ghandha taghmel.

Art. 836(8)(b) tal-Kap.12

Ir-rikorrent qed jitlob il-kundanna tas-socjeta' intimata ghall- hlas ta' penali.

[1] Il-Qorti tal-Appell sabet li l-mandat kien gie istitwit quddiem Qorti kompetenti billi l-ammendi introdotti nehhew bl-Att XXIV tal-1995 li abbolew il-Qorti tal-Kummerc u ghalhekk il-Prim'Awla tal-Qorti Civili kienet kompetenti anke f'materja ta' kummerc.

L-**artikolu 836(8)(b)** jipprovdi testwalment:

“(8) Il-Qorti tista’ tikkundanna lir-rikorrent li jkun inhareg att kawtelatorju fuq talba tieghu sabiex ihallas penali ta’ mhux anqas minn hames mitt lira (€1164.68) u mhux izjed minn tlett elef lira (€6988.12) li jmorru ghand il-persuna li kontriha jkun inhareg l-att kawtelatorju, f’kull kaz minn dawn li gejjin:

(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.

Illi biex japplikaw id-disposti tal-**artikolu 836 (8) (b)** jrid jkun hemm talba tal-konvenut għat-tneħħija tal-att kawtelatorju u appuntu f’dawk l-atti l-attur ghandu 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.

Imbaghad skond il-proviso: "*Iżda d-disposizzjonijiet ta’ dan il-paragrafu ma għandhomx japplikaw meta jintwera li kien hemm raġunijiet ta’ urġenza għall-ħruġ tal-mandat.*"

Illi dwar il-kwestjoni tal-impożizzjoni tal-penali, irid jingħad li din hija sanzjoni fakolttativa. Il-Qorti, fid-diskrezzjoni tagħha, tista’ taqbel li tgħabbi lil min ikun ħareġ Mandat kawtelatorju kontra persuna, u fuq talba ta’ din, b’piena ta’ ħlas ta’ penali. Minbarra li tali impożizzjoni hija fakulttativa, irid jintwera għas-soddisfazzjon tal-Qorti li trid tkun seħħet waħda miċ-ċirkostanzi maħsubin mil-liġi biex tali sanzjoni tiġi imposta. Erbgħa (4) huma ċ-ċirkostanzi maħsuba mill-liġi f’dan ir-rigward u,

ladarba huma sanzjoni punittiva, għandhom jitqiesu strettament bħala tassattivi[2].

Fuq dan il-punt is-socjeta' intimata tghid li saru diversi talbiet bil-fomm lir-rikorrent sabiex ihallas dak dovut izda baqa' inadempjenti. Kif gie ritenut fil-kaz **Blye Engineering Co. Lts. v Paolo Bonnici Ltd.** (PA (TM) 7 ta' Lulju, 2004) din is-"sejha" li trid il-ligi tista' issir "b'xi mod", u semplici ittra jew talba verbali hi sodisfacenti.

Inoltre jirrizulta li r-rikorrent fil-lejl tad-29 ta' Jannar 2015 bil-mohbi u minghajr pre-avviz lis-socjeta' intimata abbanduna l-fond lilu mikri u garr l-oggetti mobbli mieghu b'vannijiet mikrija minn *Godwin's Garage.* Dan kollu sehh biss siegha wara inkontru ma' rapprezentant tas-socjeta' intimata fejn ir-rikorrent assigurah li l-ghada kien ser ihallas lis-socjeta' intimata.

Fil-fehma tal-Qorti, dawn ic-cirkostanzi necessarjament holqu sens ta' allarm u urgenza li ggustifikaw il-hrug tal-mandat u ghalhekk it-talba ghall-imposizzjoni ta' penali mhix gustifikata skont il-Ligi *ai termini* tal-artiklu 836(8)(b).

Illi **l-artikolu 836(8)(c)** jagħti lill-Qorti s-setgħa il-hlas ta' penali lill-parti li kontriha jkun inħareġ il-Mandat fil-każ illi *"iċ-ċirkostanzi tad-debitur kienu tali li ma jagħtux lok għal xi dubju raġonevoli dwar il-likwiditá tiegħu u dwar il-kapaċitá finanzjarja tiegħu li jħallas it-talbiet tar-rikorrent, u din il-qagħda tad-debitur kienet magħrufa sew"*.

[2] Ara P.A. TM **13.3.2003** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Cole Foods Ltd. vs Euro Imports Ltd.***

Illi fil-kaz odjern, ir-rikorrent eluda l-hlas pretiz tant li sparixxa mill-fond fil-hemda tal-lejl u garr il-mobbli li, *ex lege*, joffru garanzija u privilegg lill-sid il-kera ghall-hlas tat-talbiet tieghu. Ir-rikorrent ma ta l-ebda hjiel tal-likwidita' tieghu jew tal-kapacita' finanzjarja tieghu, u ghalhekk anke din ir-raguni qed tigi michuda.

Rigward l-**artikolu 836(d)** ma jistax jinghad li s-socjeta' intimata agixxiet b'xi frivolosita', vessatorjeta' jew malizja. F'certu cirkostanzi l-fatt li naqqset milli titlob il-hrug tal-mandat quddiem il-Bord li kien l-organu kompetenti ma jfissirx li b'hekk awtomatikament ghandha tigi kkundannata ghall-hlas ta' penali. Kien ikun altru, skont ic-cirkostanzi, li kieku lanqas segwiet il-mandat b'talba gudizzjarja, izda dan ma kienx il-kaz.

Fid-dawl tal-premess, anke dan il-kap qed jigi michud.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tilqa' t-talba tar-rikorrent u thassar u tirrevoka l-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju Numru 166/15 fl-ismijiet premessi in kwantu li dan il-Mandat huwa null u bla effett filwaqt li **tichad** it-talba ghall-imposizzjoni ta' penali.

L-ispejjez jithallsu mis-socjeta' intimata.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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