MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2015

Rikors Numru. 295/2015

Paul Borg u martu Marthese Borg

vs

Joseph Spiteri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Joseph Spiteri li permezz tieghu, gharragunijiet fih premessi, intalbet din il-Qorti biex:

1. Tirrevoka a contrario mperio il-mandat ta' sekwestru mahrug fl-ismijiet premessi u minflok tordna lis-sekwestrat sabiex jikkostitwixxi ipoteka specjali favur tas-sekwestranti sal-ammont u b'wahda jew ohra mill-proprjetà minnu ndikata u dana ai termini tal-artikolu 836 (1) (c) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tvarja l–ammonti li ghandu jigi kawtelat billi tirriduci s-somma indikata stante li hija ferm eccessiva u minflok tiffissa ammonti aktar gust u ragjonevoli li ghandu jigi kawtelat u li jkun aktar in konformi u konsonanti mal-meritu tal-kaz konness mal-istess mandat u dana ai termini tal-Artikolu 836 (1) (d) Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez konta s-sekwestranti.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat it-twegiba imressqa minn Paul Borg u Marthese Borg.

Rat id-dokumenti annessi.

Ikkunsidrat illi ghandu jigi enfasizzat illi, fi proceduri ta' din ix-xorta, kull ezami li ghandha taghmel din il-Qorti huwa essenzjalment limitat ghal dak li jidher mad-daqqa t'ghajn, bl-iskrutinju profond jibqa' strettament rizervat ghal dik il-Qorti li tigi adita biex titratta u tiddeciedi l-kawza fil-mertu.

Din il-Qorti tikkonferma inoltre illi f'dan l-istadju ma jistax leggerment jigi skartat id-dritt ta' kreditur li jikkawtela l-pretensjonijiet tieghu b'kull mezz li taghtih il-ligi, sakemm dan isir ragonevolment. Finalment kull mandat kawtelatorju jintalab u jinhareg fuq ir-responsabbilità pjena tal-kreditur li jitolbu.

Ir-rikorrenti fil-proceduri odjerni qed jitlob ir-revoka tas-sekwestru de quo a tenur tal-Art. 836 (1) (c) li jipprovdi ghal tali revoka:

> *"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."*

Din il-Qorti diversament presjeduta fil-proceduri Magri vs Magri (6 ta' Novembru 2014) ipprecizat fil-kuntest ta' garanzija alternattiva illi:

> *"d-dicitura tal-paragrafu (c) [tal-Artikolu 836 (1)] ma tistax titqies b'mod superficjali izda ghandha titqies b'mod akkurat ghaliex hija tal-fehma li bl-ghazla tal-aggettivi* ***xierqa*** *u* ***bizzejjed*** *li ghamel, il-legislatur ried jassikura li l-garanzija alternattiva tkun* ***tajba daqs dik kawtelata bil-mandat****."*

Ir-rikorrenti jsostni fil-kuntest illi huwa dispost li joffri bhala garanzija ipoteka specjali fuq proprjetà immobbli. Fil-fehma ta' din il-Qorti f'dan l-istadju din l-offerta ma tistax titqies sodisfacenti u dan ghal diversi ragunijiet: l-ewwelnett, ma ngabu lill-Qorti ebda ricerki dwar Joseph Spiteri u l-proprjetà partikolari. Il-Qorti ma tistax tikkonkludi jekk il-proprjetà hijiex milquta b'xi ipoteka jew privilegg iehor. Inoltre, il-valur taghha gie stabbilit minn estate agent wiehed, u mhux minn perit. Kif ben not, periti jaslu ghall-valutazzjoni ta' proprjetà fuq kriterji xjentifici noti u mhux unikament fuq l-esperjenzi taghhom. Il-Qorti tinnota wkoll illi jidher li l-proprjetà mhijiex mibnija totalment skond il-permessi u qeghda biss fuq "concession", b'dana ghalhekk illi l-valur taghha minhabba jista' jigi kompromess u b'hekk jibqa' incert. Ghal dawn ir-ragunijiet it-talba tar-rikorrenti abbazi tal-Art. 836 (1) (c) qeghda tigi michuda.

Ir-rikorrenti jibbaza t-talba tieghu ukoll fuq l-Art 836 (1) (d) li jipprovdi ghat-thassir ta' mandat kawtelatorju:

> *"jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie ġustifikat jew ikun eċċessiv."*

F'dan il-kuntest il-konjugi Spiteri ressqu stima ta' perit konfermata bil-gurament, liema stima turi li l-fond li dwaru gew intavolati l-proceduri sofra tnaqqis mill-valur tieghu ta' €86,349 minhabba d-difetti lmentati. L-istess perit jikkonferma valur lokatizju ta' €6000 fis-sena u valur tat-tiswijiet fl-ammont ta' aktar minn €6000. F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma tistax tqis li l-ammont kawtelat huwa ngustifikat jew eccessiv.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talbiet ta' Joseph Spiteri.

L-ispejjez jithallsu minn Joseph Spiteri.

< Sentenza Finali >

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