QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 19 ta' Novembru, 2020

Rikors Revoka Nru: 1013/2017 AF

Oliver Osthus kif rapprezentat mill-prokuratur tieghu Nicholas Osthus

vs

Peter Renatus Maximilian Schmidt u martu Elisabeth Maria Hermine Schmidt

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Peter Renatus Maximilian Schmidt u martu Elisabeth Maria Hermine Schmidt, li permezz tieghu, ghar-ragunijiet fih moghtija, din il-Qorti ntalbet, a tenur tal-Artikolu 836(7) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta:

1. Tinvestiga l-legalità tal-mandat ta' sekwestru mitlub mir-rikorrenti; u

2. Tiddikjara illi l-garanzija ddepozitata mill-intimati tigi mnaqqsa; jew

3. Tiddikjara illi dan il-mandat kien illegali, u f'dan il-kaz taghti dawk l-ordnijiet li jidhrilha li huma xierqa, inkluz, jekk ikun il-kaz, ir-radd lura tal-garanzija lill-esponenti,

U dan taht dawk il-provvedimenti kollha illi din l-Onorabbli Qorti jidhirlha xieraq u opportun.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ta' Oliver Osthus kif rapprezentat mill-prokuratur tieghu Nicholas Osthus li permezz taghha, ghar-ragunijiet fiha mfissra dan issottometta li t-talbiet ghandhom jigu michuda.

Rat id-dokumenti.

Semghet lid-difensuri jittrattaw ir-rikors.

Ikkunsidrat illi permezz ta' dan ir-rikors il-konjugi Schmidt qeghdin essenzjalment jitolbu lil din il-Qorti tinvestiga l-legalità ta' mandat ta' sekwestru mahrug fil-konfront taghhom minn Oliver Osthus biex dan tal-ahhar jikkawtela kreditu li jsostni li ghandu ghall-hlas ta' bilanc ta' prezz ta' immobbli akkwistata mill-konjugi Schmidt.

L-Artiklu 836(7) tal-Kap. 12 invokat mir-rikorrenti sekwestrati jipprovdi testwalment illi:

> *"Minkejja li tiġi depożitata fir-reġistru tal-qorti garanzija xierqa sabiex tiġi sodisfatta t-talba tal-persuna li, fuq talba tagħha, l-att kawtelatorju jkun inħareġ, il-qorti li tkun ħarġet il-kontromandat taħt id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu tkun għadha tista', fuq talba li ssir b'rikors minn persuna li jkollha interess, tinvestiga jekk l-att kawtelatorju relattiv setax isir jew le u l-qorti tista' wkoll tordna t-tnaqqis tal-ammont tal-garanzija depożitata jew tiddikjara l-att kawtelatorju kontra l-liġi, f'liema każ tal-aħħar*

għandha tagħti dawk l-ordnijiet li jidhrilha xierqa, inkluż, jekk ikun il-każ, ir-radd lura tal-garanziji lid-debitur."

Huwa ritenut fil-kuntest illi:

> *"l-istharrig li jkun irid isir f'cirkostanza bhal din ma jibqax sewwasew dak li jsir meta l-Mandat kawtelatorju jkun ghadu fis-sehh. F'kaz bhal dan li l-Qorti ghandha llum, il-ligi tghid li l-Qorti li lilha ssirilha t-talba ghandha (i) tistharreg jekk l-att kawtelatorju relattiv setax isir jew le; (ii) tara jekk hemmx raguni biex il-garanzija li tkun inghatat (b'depozitu garanzija bankarja jew cedola, skond il-kaz) imisshiex titnaqqas, u (iii) jekk il-hrug tal-Mandat kienx sar kontra l-ligi, f'liema kaz, il-Qorti tista' tordna r-radd lura tal-garanzija lill-ezekutat. Minn dan jidher li, sabiex il-Qorti tistharreg jekk kemm-il darba l-Mandat kawtelatorju kienx seta' jinhareg jew le jew biex tistharreg jekk l-istess Mandat huwiex kontra l-ligi, ghandhom jintuzaw il-kriterji mahsuba fid-dispozizzjonijiet li l-ohrajn tal-istess artikolu 836 u dispozizzjonijiet generali li l-ligi tipprovdi dwar is-siwi tal-Mandati: 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 li qeghda tinstema' minn din il-Qorti u ghadha fil-fazi bikrija tat-tressiq tal-kitbiet min-naha tal-partijiet."* – Emanuel Farrugia vs C & Building Contractors Limited deciza fl-14 ta' Awwissu 2014.

Jirrizulta illi l-konjugi Schmidt akkwistaw il-proprjetà taghhom fid-19 ta' Gunju 2014. Permezz tal-kuntratt t'akkwist gie miftiehem illi €200,000 mill-prezz kellhom jinzammu mix-xerrejja sa sentejn wara li jigu esegwiti xogholijiet ta' riparazzjoni fil-proprjetà sabiex jigi evitat xi dizgwid. Gie miftiehem hekk:

> *"In order to avoid unnecessary disputes the parties hereby agree that whether the structural problem herein mentioned has been permanently solved or whether it still persists shall be determined by architect Cassar Grech and Ebejer together with Architect Godwin Abela chosen by the*

Vendor and their decision in this respect shall be final and conclusive and not subject to challenge in any court of law or tribunal."

Jidher li x-xogholijiet tlestew f'Dicembru 2014. Perit Godwin Abela jikkonferma t-tlestija tax-xogholijiet ghalkemm ma jiccertifikax li saru b'mod sodisfacenti b'tali mod li ma baqa' ebda perkolazzjoni ta' ilma jew umdità.

Il-Perit Philip Micallef mid-ditta tal-Periti Cassar, Grech & Ebejer, f'rapport datat 22 ta' Gunju 2016 iccertifika kif gej:

"After having taken into consideration the facts noted on site as reported above, it is the opinion of the undersigned that the water penetration into the dwelling has not been resolved."

Il-periti jikkonkludu li:

"… the dwelling cannot be considered watertight and free from any dampness."

Jirrizulta, madanakollu, li jezisti bejn il-partijiet dizgwid serju dwar il-kawza ta' xi problemi li x-xerrejja jsostnu li ghadhom jezistu, u dan huwa l-mertu tal-kawza pendenti bejn il-partijiet. Ix-xerrejja jistriehu fuq dawn id-difetti biex isejjsu t-talba taghhom skond il-fuq citat Artiklu 836(7), u dan ghaliex isostnu li l-flus ghadhom mhux dovuti. Il-kostatazzjoni ta' dan kollu tmur oltre il-parametri ta' il-procedura.

Tenut kont tal-insenjament kostanti ta' dawn il-Qrati fis-sens illi m'ghandux jigi leggerment skartat il-jedd ta' kull pretiz kreditur li jikkawtela l-jedd tieghu b'kull mezz li tipprovdilu l-ligi, din il-Qorti ma tqisx gustifikata t-talba ta' Peter Renatus Maximilian Schmidt u Elizabeth Maria Hermine Schmidt sabiex titnaqqas il-garanzija. Lanqas ma tiqs misthoqqa t-talba taghhom li tiddikjara li l-mandat kien illegali.

L-ispejjez jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali fil-kawza fil-mertu.

IMHALLEF