QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Illum, it-Tlieta 30 ta' Marzu, 2021

Rikors Numru 839/20TA

Fl-Atti tal-kawza Nru 105/2011 u wara l-mandat ta' sekwestru numru 1282/2018 fl-ismijiet

L&M Camilleri Limited (C 5390)

vs

Panor Limited (C 27001)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Panor Limited (is-Soċjeta' rikorrenti) tat-22 ta' Settembru 2020;

Rat ir-risposta ta' L & M Camilleri Ltd (is-Soċjeta' intimata) tat-18 ta' Novembru 2020;

Rat l-atti u dokumenti kollha;

Semgħet ix-xhieda imressqa mill-partijiet;

Semgħet it-trattazjoni tar-rikors fis-seduta tal-24 ta’ Marzu 2021;

Rat li rikors tħalla għal digriet *in camera.*

Ikkunsidrat

Dak li trid is-Soċjeta’ rikorrenti hu, li din il-Qorti toħroġ il-kontro mandat opportun għas-sekwestru numru 1282/2018 fl-ismijiet premessi abbażi tal-artikolu 836(1)(c) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta’ Malta. Fi kliem il-ligi, il-Qorti *tista’ toħrog kontro mandat jekk jkun hemm garanzija xierqa oħra sabiex tissodisfa l-pretensjoni ta’ min ikun talab il-ħruġ tal-attnkawtelatorju sew bil-ħruġ ta’ att kawtelatorju ieħor, jew inkella jekk dik il-garanzija oħra tista’ għas-sodisfazzjon tal-qorti tassigura biżżejjed il-pretensjoni.*

Il-mandat inkwistjoni kien diġa’ soġġett għall-proċeduri simili. Di fatti kien ingħata digriet minn din l-istess Qorti fit-12 ta’ Novembru 2018 billi kien ġie ridott għal mija u tmienja u sebgħin elf euro (€178,000) b’dana li s-Soċjeta’ intimata kienet ukoll ordnata, li tagħmel depożitu ta’ ħmistax-il elf ewro (€15,000) bħala garanzija fi żmien xahrejn sabiex il-mandat jibqa’ fis-seħħ (ara a’ fol 2). Dan id-depositu sar fit-3 ta’ Jannar 2019, għalhekk dan il-mandat ghadu fis-sehh inkawtela tal-ammont imsemmi.

Is-Soċjeta’ rikorrenti qegħdha għalhekk targumenta, li tista’ tipprovdi garanzija ai terminu tal-artikolu fuq imsemmi billi toffri l-fond 11, Panorama

Buildings, Bay Junction, St Julians. Dwar l-idonejita' ta' dan il-fond biex iservi bħala garanzija tressqu l-periti rispettivi tal-partijiet.

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' dritt , kif ingħad bosta drabi, fi proċeduri bħal dawn, l-istħarriġ li għandha tagħmel il-Qorti huwa biss wieħed *prima fa*cie 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.

Di piu' 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. (**Qorti Sentenza tal-Kummerc tat-23 Ġunju 1994 fil-kawża fl-ismijiet Paul Hili et vs Dr. Joselle Farrugia noe et** .

Illi 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 hija kostitwita "bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor". Aktar minn hekk tali garanzija trid tkun waħda soda, ċara u realizzabbli lill-eżekutant (ara **P.A. TM 20.2.2003 fl-atti tar-rikors fl-ismijiet Ranger Company Ltd vs Euro Imports Ltd u Seduta tad-29 ta'**

Settembru, 2010 Rikors Numru. 740/2010 JRM Lk Zebbug Malta -vs- Adrian Zammit.)

Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-aħjar garanzija li jista' jġib sekwestrat, hija somma likwida. Fil-fatt l-artikolu 830(2) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta, apparti l-garanzija jsemmi ukoll id-depositu. Somma likwida hija per eċċellenza soda, ċara u rejalizzabbli lill-eżekutant. B'dana ma jfissirx li ma jistax ikun hemm forom oħra ta' garanziji ai fini tal-artikolu 836(1)(c). Waħda minn dawn hija propju l-offerta ta' immobbli.

Iżda mentri somma likwida hija dejjem garanzija tajba, mhux dejjem hekk huwa hekk fil-każ ta' immobbli jew garanziji oħrajn tax-xorta li ma jkunux flus likwidi. Fil-każ tal-aħħar kategorija ta' garanziji, il-Qorti trid tevalwa s-sitwazzjoni biex taċċerta li jkunu sodisfatti dawn it-tlett rekwiżiti. Il-Qorti tfakkar li l-effikaċċja ta' mandati kawtelatorji ma għandhiex tkun imwarrba b'dik il-leġġerezza li tipperikola r-rejalizzazzjoni tal-kreditu li jkun qiegħed ikun ikkawtelat.

Kif ingħad, il-garanzija li qed tkun offerta hija immobbli. Dwar dan, iż-żewġ partijiet ressqu l-provi tagħhom. Bħala valur, il-periti tal-partijiet ma humiex daqshekk 'l bogħod minn xulxin. Il-Perit Kenneth Rausi, prodott mis-Soċjeta' rikorrenti, xehed li skont l-istima tiegħu dan il-fond jiswa circa mitejn elf ewro (€200,000). Jammetti pero', li l-post ma hux fi stat tajjeb u jridu jsiru xi tiswijiet li ma humiex żgħar (ara a' fol 122).

Il-Perit David Pace, prodott mis-Soċjeta' intimata, fir-rapport tiegħu jasal għall-prezz ta' mija u sittin elf ewro (€160,000), li minnu jridu jitnaqqsu spejjes ta' circa tletin elf euro (€30,000) sabiex dan il-fond jkun reż abitabbli. Dan ifisser, li anke kieku wieħed kellu jieħu l-prezz ta' €200,000 bħala rejali, jekk minn dawn jitnaqqsu l-ispejjes li hemm bżonn biex dan il-fond jitranġa, xorta ma jidhirx li ser ikun qiegħed ikopri s-somma kawtelata.

Iżda l-aktar li jippreokkupa lil din il-Qorti huwa dak li qal fir-rapport tiegħu l-Perit David Pace u li kkonferma meta xehed fis-seduta tal-24 ta' Marzu 2021: li dan l-appartment ma hux mibni skont il-permessi tal-bini, tant li saret applikazzjoni bin-numru RG 91/21 bil-ħsieb li l-pjanta tkun regolarizzata u għalhekk l-infrazjonijiet dilizji jkunu sanzjonati (ara rapport). Dan il-fattur jkompli jżid, mhux biss l-inċertezza tal-valur iżda wkoll mal-fatt jekk dan ma jnaqqasx mir-rejalizazzjoni tal-kreditu li talvolta jista' jkun dovut f'każ ta' Sentenza favorevoli għas-Soċjeta' intimata.

Meta l-garanzija li tkun offerta tikkonsisti f'immobbli u li l-valur tiegħu jkun daqs jew xi fit aktar mill-kreditu, din ma joffrix dik is-solidita' li trid il-liġi. Biex immobbli jkun tajjeb bħala garanzija, jrid ikun joffri dawk il-vantaġġi, li f'każ li jinġieb f'subbasta, il-prezz ikun tali li jista' raġjonevolment jissodisfa l-kreditu. F'dan il-każ, din il-Qorti ma tara xejn minn dan kollu.

Għaldaqstant, il-Qorti, għar-raġunijiet fuq imsemmija qegħdha tiċħad it-talbiet tas-Soċjeta' rikorrenti kif mitluba fir-rikors tagħha tat-22 ta' Settembru 2020.

Bl-ispejjes kontra s-Soċjeta Panor Limited.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur