Digriet tat-12.04.2021
ECLI:MT:CIV:2021:126220
Sessjoni tal-Għid il-Ħamsin

Qorti tal-Maġistrati (Malta)

RIK NRU 49/2021 GĦAR-REVOKA TAL-MANDAT TA' SEKWESTRU KAWTELATORJU NUMRU 327/2021 FL-ISMIJIET: ANTHONY XERRI (ID. 209398M) V. CLAUDETTE SPENCER (ID. 307378M) U DOMNIC SPENCER (ID. 443400L)

(REVOKA TA' MANDAT KAWTELATORJU – KAP. 12 ART. 836(1)(F) – PENALI AI TERMINI TAL-KAP. 12 ART. 836(8)(D))

MAĠISTRAT: DR. VICTOR G. AXIAK

12 ta' April 2021

IL-QORTI,

wara li kkunsidrat ir-rikors ta' Claudette Spencer u Domnic Spencer ("ir-rikorrenti") ippreżentat fil-2 ta' Marzu 2021,

wara li kkunsidrat ir-risposta ta' Anthony Xerri ("l-intimat") ippreżentata fit-22 ta' Marzu 2021,

wara li fliet mad-daqqa t'għajn id-dokumenti kollha li ġew esebiti mal-atti msemmija,

qed tagħti dan id-

Digriet *in camera*

1. Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tirrevoka l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 327/2021 maħruġ fl-ismijiet premessi a tenur tal-Art. 836(1)(f) tal-Kap. 12 u kif ukoll sabiex timponi penali lill-intimata ai termini tal-Art. 836(8)(d) tal-Kap. 12.

2. L-intimat min-naħa tiegħu talab li din il-Qorti tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti u żżomm il-mandat kawtelatorju in kwistjoni fis-seħħ.

3. Permezz tal-mandat kawtelatorju in kwistjoni l-intimat sekwestrant ried iqiegħed fiż-żgur pretensjoni ta’ kreditu ta’ €14,850 rappreżentanti ħsara li skond hu saret mir-rikorrenti sekwestrati ġewwa sit f’Birżebbuġa, liema ħsara saret fis-saqaf tal-fond tiegħu bin-numru (3) formanti parti mill-blokka bl-isem St. Mary Flats, uffiċjalment immarkat bin-numru 34 fi Triq Alexander, Birżebbuġa. Dan is-saqaf huwa sottostanti l-bejt tal-blokka in kwistjoni.

4. Ir-rikorrenti jgħidu illi dan il-mandat kawtelatorju għandu jitħassar ai termini tal-Art. 836(1)(f) tal-Kap. 12, għaliex *“huwa għal kollox bla bażi u kompletament inġustifikabbli, tant li hemm ukoll lok għall-ħlas tal-penali massima a tenur tal-artikolu 836(8)(d) billi l-mandat huwa frivolu u vessatorju u sar b'malizzja*”.

5. Ir-raġunijiet mressqa mir-rikorrenti in sostenn tal-posizzjoni tagħhom huma:

    1. Li huma kienu iżda m’għadhomx is-sidien ta' xi appartament fil-blokka msemmija stante li dak li kellhom ittrasferewh b'kuntratt ta' bejgħ fit-12 ta' Jannar 2021. Kopja ta’ dan il-kuntratt ġiet esebita mar-rikors tagħhom. Għalhekk huma jisħqu li m’humiex leġittimu kontradittur għall-pretensjoni tal-intimat.

    2. Li fi kwalunkwe każ huma qatt ma’ kienu sidien tal-bejt fuq is-saqaf in kwistjoni u skond huma la qatt kellhom xi obbligi fir-rigward tal-manutenzjoni tiegħu u lanqas qatt ma wettqu xi għemil li seta' wassal għal xi ħsarat. F’dan ir-rigward huma esebew mar-rikors tagħhom il-kuntratt li bih kienu akkwistaw l-appartament fil-blokka in kwistjoni u li fih hemm imniżżel *inter alia* li huma kienu jgawdu biss minn dritt ta' użu fuq parti diviża tal-bejt, liema dritt ta' użu kien limitat biss għall-istallazzjoni u manutenzjoni ta' tank ta' ilma, television aerial, satellite dish, u solar water heater, u għall-inxir.

    3. Li l-mandat huwa eżerċizzju ta’ *arm twisting* min-naħa tal-intimat intiż sabiex ir-rikorrenti jirtiraw *objection* li għamlu mal-Awtorita’ tal-Ippjanar *di seguito* għal applikazzjoni ta’ żvilupp li ppreżenta l-istess intimat sabiex jagħmel xi xogħolijiet fuq il-bejt tal-blokk in kwistjoni. Skond ir-rikorrenti, kien biss wara li daħlet din l-*objection* li l-intimat beda jallega li r-rikorrenti kkaġunawlu xi ħsarat fis-saqaf tiegħu

6. L-intimat fir-risposta tiegħu *inter alia* saħaq li l-ħsarat seħħew f'Novembru 2020 u ċioe qabel ma' l-intimati biegħu l-appartament tagħhom f'Jannar 2021. In sostenn ta' dan huwa ppreżenta rapport ta' perit rigwardanti dawn il-ħsarat. Għalhekk skond hu r-rikorrenti huma leġittimi kontradditturi *tanto di piu* għaliex huma stess irikonoxxew fl-*objection* tagħhom illi huma sidien tal-bejt in kwistjoni billi rreferew għall-istess bejt bħala *"my roof".* Jgħid ukoll l-intimat li ma' nbidlu l-ebda ċirkostanzi wara l-ħruġ tal-mandat *de quo* u għalhekk dan il-mandat ma' jistax jiġi revokat għal din ir-raġuni. Finalment jidħol f'ċertu dettal għalfejn il-Qorti m'għandiex tilqa t-talba tar-rikorrenti sabiex tiġi imposta penali fuqu abbażi tal-Art. 836(8)(d) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Proċeduri għal revoka ta' mandat kawtelatorju taħt l-Art. 836 tal-Kap. 12

7. Kif sew ġie sottolinejat mill-intimat fir-risposta tiegħu, l-eżami li għandha tagħmel il-Qorti fi proċeduri ta' din ix-xorta huwa wieħed *prima facie* u dan għaliex eżami approfondit tal-mertu tal-kawża (inkluż anke ta' punti preliminari jekk ikun il-każ fosthom jekk ir-rikorrenti humiex jew le leġittimi kuntradditturi) isir fil-kawża proprja, liema kawża inċidentalment qegħda ukoll tinstema' quddiem din il-Qorti kif presjeduta.

8. Dan ifisser ukoll illi jkun xi jkun l-eżitu ta' din il-proċedura, bl-ebda mod m'għandu jitqies li qed jingħata xi ġudizzju dwar il-mertu tal-pretensjonijiet reċiproki tal-partijiet.

Proċeduri għal revoka ta' mandat kawtelatorju taħt l-Art. 836(1)(f) tal-Kap. 12

9. L-Art 836(1)(f) tal-Kap. 12 jipprovdi illi jista' jintalab ir-revoka, *in toto* jew *in parte*, ta' mandat kawtelatorju:

    '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 jew ġustifikabbli.'

10. Hija posizzjoni stabbilita fil-ġurisprudenza tagħna illi sabiex mandat jiġi rexiss abbażi ta' din il-kawżali jeħtieġ li jkun hemm bidla fiċ-ċirkustanzi **wara** li jkun inħareġ il-mandat. Digriet li jiġi kkwotat ta' spiss f'dan ir-rigward (u li sab postu ukoll fir-risposta tal-intimat) huwa dak li kien ġie mogħti mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili mill-Onor Imħallef Joseph R. Micallef fil-25 ta' Awwissu 2010 fl-ismijiet "**Francis Spiteri et. v. Charles Darmanin et.**" (Rikors Numru. 571/2010 JRM) fejn il-Qorti kienet qalet hekk:

"Illi jingħad ukoll li id-dispożizzjoni tal-liġi taħt eżami timplika li, wara l-ħruġ tal-Mandat, tkun tbiddlet xi ċirkostanza li minħabba fiha ma jkunx xieraq li l-istess Mandat jibqa' (għal kollox jew in parti) fis-seħħ. Din it-tifsira toħroġ mill-kliem "jinżamm" u "aktar meħtieġ" li jinsabu fl-imsemmija dispożizzjoni, liema termini t-tnejn jimplikaw li dak li qabel kien jiġġustifika l-ħruġ u ż-żamma fis-seħħ tal-Mandat issa m'għadux il-każ"

F'dan is-sens ukoll din il-Qorti diversement presjeduta tenniet fis-sentenza fl-ismijiet **Roberto Carlos Calleja v. Gerard Dominic Borg Mizzi** (ECLI:MT:CIV:2020:120520, Maġistrat Rachel Montebello, deċiża 12 ta' Frar 2020) illi:

"*Kwantu ghas-sottomissjoni tar-rikorrent illi m'huwiex ragjonevoli illi l-Mandat de quo jinzamm fis-sehh jew illi l-att jew parti minnu m'huwiex iktar mehtieg jew gustifikabbli, il-Qorti tosserva illi gie kostantement ritenut mill-qrati taghha illi l-interpretazzjoni korretta tal-Artikolu 836(1)(f) tal-Kap.12 tehtieg illi jintwera li tkun tbiddlet xi cirkostanza wara l-hrug tal-Mandat, li minhabba fiha ma jkunx xieraq li l istess Mandat jibqa' fis-sehh in toto jew in parti. Din it-tifsira tohrog mill-kliem "jinżamm" u "aktar meħtieġ" li jinsabu fl-imsemmija dispozizzjoni, liema termini t-tnejn jimplikaw li dak li qabel kien jiggustifika l-hrug u z-zamma fis-sehh tal-Mandat issa m'ghadux il-kaz. Sabiex issir din l-analizi wiehed irid jistabblixxi jekk mid-data tal-hrug tal-Mandat ghadhomx jissussistu l-kundizzjonijiet għall-hrug tal-Mandat.*
Issa, il-htigijiet tal-ligi procedurali ghall-hrug ta' mandat kawtelatorju huma li l-persuna li titlob il-hrug tal-Mandat:-

"(a) jkollha pretensjoni ta' dritt kontra l-persuna li dwarha jinħareġ il-Mandat;

(b) li ssir kawża li fiha tiġi mistħarrġa sewwasew dik il-pretensjoni ta' dritt;

(ċ)li l-Mandat irid ikun iħares ir-rekwiżiti mitluba mil-liġi dwar il-ħruġ tiegħu u

(d) li tali Mandat jinħareġ u jiġi esegwit taħt ir-responsabbilta` tal-persuna li tkun talbitu".

Illi fil-kaz odjern ma intweriex illi mid-data meta nhareg il-Mandat in kwistjoni,

kien hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi sabiex il-Qorti tista' tasal biex tiddeċiedi li l-ħruġ tal-mandat li kien raġjonevoli jew ġustifikabbli, issa m'għadux"[1]

11. L-istess raġunament japplika ukoll bis-sħiħ għal dan ir-rikors. Filfatt ir-rikors innifsu jagħmilha ċara illi r-revoka tal-mandat abbażi ta' din il-kawżali qed jintalab għaliex mill-bidu nett dan il-mandat kien bla bażi u kompletament inġustifikabbli mentri dak li trid il-liġi huwa illi **wara** li jinħareġ l-istess mandat dan *inter alia* **isir** *in toto* jew *in parte* inġustifikabbli. Għalhekk il-Qorti ser tirrispinġi t-talba tar-rikorrenti għar-revoka tal-mandat abbażi ta' din il-kawżali.

12. Għalkemm il-Qorti tista' tieqaf hawn hija tħoss illi għandha tagħmel ukoll osservazzjoni pertinenti oħra, dejjem fuq livell ta' aċċertament *prima facie,* rigwardanti d-dritt kawtelat mill-intimat fil-konfront tar-rikorrenti. Mill-argumenti mressqa fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti jippretendu li għaliex huma m'għadhomx is-sidien tal-appartament in kwistjoni allura huma m'humiex leġittimu kontradittur i f'dan ir-rikors, kif ukoll illi huma kellhom biss dritt t'użu tal-bejt in kwistjoni u ma' kellhom l-ebda obbligu ta' manutenzjoni tiegħu. Bir-rispett però dan ir-raġunament huwa wieħed żbaljat, anke fuq livell superfiċjali ta' *prima facie* u dan mingħajr ma' l-Qorti daħlet f'xi dettal fuq il-pretensjonijiet varji tal-partijiet. Il-fatt illi persuna li tkun allegatament ikkawżat xi ħsara fil-fond ta' persuna oħra titrasferixxi d-drittijiet reali tagħha fuq il-proprjetà minn fejn allegatament ġiet ikkaġunata l-ħsara, ma' jfissirx b'daqshekk li tkun ħelset mir-responsabiltà tagħha *ex-delicto.* Inoltre' dritt ta' użu ta' proprjetà jġib miegħu numru ta' obbligi fuq il-persuna li tgawdi minn dak id-dritt fosthom l-obbligu li jgawdi dak id-dritt bħala *bonus paterfamilias*[2] u l-obbligu illi jieħu ħsieb it-tiswijiet ordinarji[3].

13. Fir-rigward tat-talba tar-rikorrenti għall-penali minħabba li skond huma l-mandat sar b'malizzja, kien frivolu u vessatorja, il-Qorti tqis li m'hemm xejn malizzjuż, frivolu jew vessatorju, tal-inqas mad-daqqa t'għajn, fit-talba tar-rikorrenti. F'dan ir-rigward jingħad ukoll però illi anke jekk *in fino al fondo* 'il quddiem din il-Qorti ssib

---

[1] L-istess insenjament jinstab f'numru kbir ta' sentenzi oħra inkluż f'sentenzi mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fosthom **Alfred Anton Zarifa u martu Olena Zarifa v. Alexander Mangion u Melvin Mangion** (ECLI:MT:CIVP:2019:115412, Imħallef Lawrence Mintoff, deċiża 11 ta' Frar 2019)

[2] Art. 396 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta

[3] Art. 363 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta

li l-intimat ma' kellux raġun u ċioe li ma' kellux il-jedd pretiż kontra r-rikorrenti, dan ma' jġibx b'daqshekk illi dan il-mandat ma' kienx ġustifikat. Is-suċċess jew telfien ta' kwistjoni fil-mertu ma tista' qatt tfisser li mandat kawtelatorju jkun nħareġ b'mod vessatorju jew fieragħ.[4]

Deċiżjoni

14. **Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddisponi minn dan ir-rikors billi tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti. L-ispejjeż ta' din il-proċedura huma riservati sabiex jiġu determinati skond is-sentenza fil-mertu.**

V.G. Axiak — Y.M. Pace

Maġistrat — Dep. Reġistratur

[4] Ara **Fair Trading Limited v. Green Mt Limited** (Rikors Numru. 1208/2013 LSO, deċiż mill-PA fis-6 ta' Frar 2014) u "**Yorkie Clothing Industry Limited v. Dr Lilian Calleja Cremona**" (Rikors Numru 2391/2000/1 RCP deċiż mill-PA fit-30 ta' Mejju 2002)