QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 23 ta' Frar, 2022.

Numru 27

Rikors numru 1200/21/1 CFS

Fl-atti tal-Mandat ta' Żgumbrament Numru 1728/2021 JVC fl-ismijiet:

Maria armla ta' Carmel Zammit, Pierre Zammit u Nicolette mart Daniel Zahra

v.

A.C.K. Limited (C 5205)

Il-Qorti:

1. Dan hu appell minn provvediment mogħti fis-27 ta' Diċembru, 2021 wara rikors li ressqet is-soċjeta` A.C.K. Ltd. li in forza tiegħu talbet ir-revoka tal-fuq imsemmi mandat ta' żgumbrament li nħareġ kontra tagħha fid-29 ta' Novembru, 2021, fuq is-sit 7, Imsida Seafront, l-Imsida. Il-Prim'

Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talba. Għal aħjar prosegwiment ta' din is-sentenza sejra tiġi riprodotta fl-intier tagħha d-deċiżjoni li tat dik il-Qorti fejn hemm esposti l-fatti u l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel Qorti għad-deċiżjoni tagħha:

"***Daħla***

2. B'rikors imressaq fis-**<u>6 ta' Diċembru, 2021</u>**, A.C.K. Limited fissret li hija ġiet notifikata b'mandat ta' żgumbrament miksub minn Maria Żammit *et* fuq is-saħħa ta' sentenza finali mogħtija fil-kawża bin-numru 1175/14LM. A.C.K. Limited issostni li Maria Żammit *et* qegħdin jitolbu li dan il-mandat jiġi mwettaq fuq spazju tal-arja li mhuwiex tagħhom;

3. Minħabba f'hekk, A.C.K. Limited talbet lil din il-qorti sabiex,

> *"Tordna t-tħassir tal-att esekuttiv konsistenti fil-Mandat ta' Żgumbrament fl-ismijiet premessi u dan a tenur u in forza ta' dak dispost fl-Artikolu 281 tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili – Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta."*

4. B'digriet tagħha tas-**<u>16 ta' Diċembru, 2021</u>**, il-qorti ordnat in-notifika lil Maria Żammit *et*, bi żmien għaxart ijiem għar-risposta skont l-**artikolu 281(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

5. Maria Żammit *et* wieġbu fit**<u>-22 ta' Diċembru, 2021</u>**, u taw ir-raġunijiet tagħhom għala dan ir-rikors ma kellux jintlaqa';

6. Inżamm smigħ fis-**<u>27 ta' Diċembru, 2021</u>** u l-avukati tal-partijiet straħu fuq l-atti ppreżentati minnhom. Dakinhar il-qorti pposponiet ir-rikors għal aktar tard, biex jingħata u jinqara dan id-digriet fil-miftuħ;

Fatti

7. B'sentenza mogħtija fis-6 ta' Ottubru, 2016 fil-kawża 1175/2014LM, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ordnat lil A.C.K. Limited sabiex titlaq mill-post numru 7, Imsida Seafront, l-Imsida, minħabba li hija kienet qiegħda żżommu mingħajr titlu validu skont il-liġi;

8. Din is-sentenza ġiet appellata minn A.C.K. Limited imma l-appell tagħha ġie dikjarat bħala deżert mill-Qorti tal-Appell, b'digriet mogħti fit-12 ta' Ottubru, 2021, minħabba li A.C.K. Limited naqset milli tħallas il-garanzija għall-ispejjeż tal-appell;

9. Fit-23 ta' Novembru, 2021, Maria Żammit *et* talbu għall-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament kontra A.C.K. Limited. Dan il-mandat ta'

żgumbrament bin-numru ta' riferenza 1728/2021JVC ġie milqugħ mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, b'digriet mogħti fid-29 ta' Novembru, 2021;

10. Ftit jiem wara, eżattament fis-6 ta' Diċembru, 2021, A.C.K. Limited ressqet dan ir-rikors li jinsab quddiem il-qorti, sabiex jitneħħa dan il-mandat ta' żgumbrament skont l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

Konsiderazzjonijiet

11. Il-mandat ta' żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli huwa wieħed mill-mandat esekuttivi li jissemmew fl-**artikolu 273 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

12. Skont l-**atikolu 252 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, mandati esekuttivi jistgħu jinħarġu biss fuq is-saħħa ta' titli esekuttivi. Ifisser għalhekk, li ladarba titolu esekuttiv huwa element essenzjali biex jinħareġ mandat esekuttiv, in-nuqqas ta' titolu esekuttiv iwassal għall-invalidità tal-mandat (ara ***Dr. Marlon Borg nomine v. MV Bright Star ġja MV Trading Fabrizia*** deċiż mill-Qorti tal-Appell fit-8 ta' Frar, 2019);

13. Dejjem skont il-liġi, mandat esekuttiv jista' jitneħħa kollu jew f'parti minnu skont l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, jekk jintwera li hemm raġuni valida fil-liġi. Il-liġi ma tagħtix tifsira ta' x'joħloq raġuni valida fil-liġi u għalhekk kollox huwa mħolli fil-ġudizzju prudenti tal-ġudikant skont il-fatti li jkollu quddiemu;

14. Illi fit-tweġiba tagħhom, Maria Żammit *et* jgħidu li xogħol il-qorti f'azzjoni taħt l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa limitat biss biex tara jekk il-mandat inħariġx minn qorti kompetenti u jekk hemmx difett fil-forma. Biex isaħħu dina l-fehma tagħhom huma jistrieħu fuq id-digriet ***Edward Paċe et v. Michael Sultana*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Mejju, 2005;

15. Dan però mhuwiex għalkollox korrett. F'dan ir-rigward, hu rilevanti d-digriet li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Mejju, 2010, fl-ismijiet ***Dr John Refalo nomine v. The Motor Insurance Pool***:-

> *"Tassew illi mandat esekuttiv jista' jitħassar taħt l-art. 281 minħabba difett fil-mandat innifsu jew fil-ħruġ tiegħu, u mhux minħabba difett fit-titolu esekuttiv li bis-saħħa tiegħu ikun inħareġ;* ***dan ma jfissirx iżda illi d-difetti li jwasslu għat-tħassir tal-mandat jistgħu jkunu biss l-inkompetenza tal-qorti li tkun ħarġitu jew difett fil-forma****. Jekk mandat jinħareġ kontra min ma huwiex debitur taħt it-titolu esekuttiv, il-mandat ikun inħareġ ħażin u din tkun "raġuni valida skont il-liġi" għala l-mandat għandu jitħassar taħt l- art. 281 għax b'hekk ma jkunx qiegħed jiġi attakkat it-titolu nnifsu iżda biss il-ħruġ tal-mandat".*

16. Din l-istess fehma ġiet imħaddna wkoll dan l-aħħar mill-Qorti tal-Appell fid-digriet ***Vincent Gauci v. Dr. Albert Fenech*** mogħti fis-27 ta' Marzu, 2020, fejn il-Qorti tal-Appell għamlitha ċara li hija kienet qiegħda

titbiegħed mill-pożizzjoni ristrettiva u magħluqa meħuda mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-digriet ***Edward Paċe et v. Michael Sultana*** tal-5 ta' Mejju, 2005. Il-Qorti tal-Appell saħqet li l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** jista' jiġi użat mhux biss fejn l-att esekuttiv ikun inħareġ minn qorti żbaljata jew meta jekk ikun hemm xi difett fil-forma. Dan għaliex il-kliem *«għal raġuni valida skont il-liġi»* huma żgur iktar wesgħin minn dawk iż-żewġ każijiet;

17. Għalhekk biex l-affarijiet ikunu ċari, f'azzjoni taħt l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-qorti, barra li tqis jekk il-mandat inħareġ minn qorti tajba u jekk hemmx irregolaritajiet formali fl-atti tal-mandat innifsu, hija trid tara wkoll jekk l-oġġett jew is-suġġett tal-mandat jinsabx imsaħħaħ u kopert b'titlu esekuttiv. Hekk pereżempju ma jistax jinħareġ mandat ta' sekwestru kontra persuna li ma jkunx ġie dikjarat debitur fis-sentenza, bħalma lanqas ma jista' jinħareġ mandat ta' żgumbrament minn post li dwaru ma jkunx hemm ordni ta' tkeċċija fis-sentenza;

18. B'daqshekk, dan ma jfissirx li l-qorti trid tistħarreġ is-siwi tat-titlu esekuttiv. Skont il-liġi u l-ġurisprudenza, qorti li quddiemha jitressaq rikors taħt l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** m'għandhiex tidħol fil-mertu tan-natura tar-raġunijiet li wasslu għall-ħruġ tal-mandat (ara ***L-Avukat Dr. Robert Żammit et v. Pierre Falzon et*** deċiż mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2018);

19. Dan hu hekk għaliex l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** jolqot l-atti esekuttivi u mhux it-titli esekuttivi, li bis-saħħa tagħhom ikun inħareġ il-mandat esekuttiv (ara ***Bank of Valletta plc v. Saviour Micallef*** deċiż mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Frar, 2020);

20. Ta' min ifakkar ukoll hawnhekk li skont l-**artikolu 276 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, ħadd ma jista' jagħmel oppożizzjoni għall-esekuzzjoni ta' mandat ħlief wara li tkun saret l-esekuzzjoni tiegħu. Kemm hu hekk, intqal kemm-il darba li azzjoni taħt l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** mhijiex maħsuba biex tissospendi l-esekuzzjoni ta' titlu esekuttiv (ara ***Catherine Imperia Caruana v. Olena Caruana Verbytska*** deċiż mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Diċembru, 2018);

21. Fil-każ tagħna, it-titlu esekuttiv ta' Maria Żammit *et*, li fuqu huma talbu li jinħareġ il-mandat ta' żgumbrament, jinsab imnissel mis-sentenza finali mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Ottubru, 2016 fil-kawża 1175/2014LM. Sentenza tal-qrati tal-ġustizzja ta' Malta hija meqjusa bħala titlu esekuttiv skont l-**artikolu 253(a) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. Sewwasew skont din is-sentenza, il-kumpannija A.C.K. Limited ġiet ordnata illi terħi minn idejha l-pussess tal-post numru 7, Imsida Seafront, l-Imsida;

22. Il-ħtieġa tal-mandat ta' żgumbrament inqala' minħabba li A.C.K. Limited baqgħet tokkupa l-ambjenti li skont is-sentenza fuq imsemmija hija kellha titlaq minnhom;

23. A.C.K. Limited iżda tgħid fir-rikors tagħha li fil-mandat ta' żgumbrament, Maria Żammit *et* talbu biex l-iżgumbrament jissokta f'ambjenti li mhuwiex ta' Maria Żammit *et*;

24. Din il-kwistjoni però tmur lil hemm mis-siwi nnifsu tal-mandat ta' żgumbrament. Ħaġa bħal din, li tmiss ma' aspett patrimonjali tal-fond imsemmi fil-mandat ta' żgumbrament, ma tistax tiġi deċiża fi proċedura bħal din. A.C.K. Limited kien ikollha raġun titlob li jitħassar il-mandat ta' żgumbrament, li kieku Maria Żammit *et* talbu li l-mandat jiġi eżegwit fuq post li ma kellu x'jaqsam xejn mal-mertu li ġie deċiż bis-sentenza finali fil-kawża 1175/14LM, u dan għaliex il-mandat ta' żgumbrament ikun inħareġ fuq post li ma jkunx kopert b'titlu esekuttiv. Madankollu l-mandat ta' żgumbrament intalab u inkiseb f'dan il-każ minn Maria Żammit *et* dwar post li kien suġġett ta' sentenza finali li ngħatat bejn il-partijiet;

25. F'dik is-sentenza A.C.K. Limited ġiet ordnata illi titlaq mill-post numru 7, Imsida Seafront, l-Imsida u l-mandat ta' żgumbrament inkiseb minn Maria Żammit *et*, sewwasew dwar dan il-post;

26. Issa jekk Maria Żammit *et* humiex is-sidien tal-ambjenti kollha inkwistjoni hija ħaġa li tolqot is-siwi jew l-interpretazzjoni tat-titlu esekuttiv imnissel bis-sentenza tas-6 ta' Ottubru, 2016. Mhux għal din il-qorti li tgħid jekk dik is-sentenza hijiex tajba jew le, jew jekk Maria Żammit *et* humiex is-sidien tal-ispazji kollha li jidhru fuq il-pjanti li ġew preżentati f'din il-proċedura;

27. Il-qorti terġa' ttenni li l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** jolqot l-atti esekuttivi u mhux it-titli esekuttivi. Il-proċedura taħt l-**artiklolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** hija sommarja, kif jixhdu wkoll it-termini qosra li timponi l-liġi għad-deċiżjoni fuq rikors magħmul taħt dak l-artikolu. Għalhekk kif tajjeb intqal mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Victor Fenech et v. Anthony Fountain et*** mogħtija fit-30 ta' Novembru, 2012, «*Kwistjonijiet dwar il-proprjetà tal-ħwejjeġ milquta bil-mandat, li, bħal fil-każ tallum, iwasslu għat-tħassir mhux tal-mandat jew ta' parti minnu iżda tal-eżekuzzjoni, jeħtieġu stħarriġ aktar fit-tul li ma jistax isir fi smigħ sommarju*;»

28. It-talba għat-tħassir tal-mandat ta' żgumbrament taħt l-**artikolu 281 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** għalhekk ma tistax tiġi milqugħa;"

2. Kif ingħad, is-soċjeta` rikorrenti appellat mis-sentenza bl-aggravju jiċċentra fuq l-allegazzjoni li l-entita` u l-konfini tal-arja oġġett u mertu tal-kawża deċiża kontra tagħha ma jirriżultax preċiżament.

3. Għandu jingħad li fis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2016, fil-kawża fl-ismijiet "**Maria armla ta' Carmel Zammit et v. A.C.K. Ltd.**" (rikors numru 1175/14) ġie deċiż hekk rigward il-fond in kwistjoni:

> **"(i) tiddikjara li spiċċaw l-effetti kollha tal-konvenju tad-19 ta' Novembru, 2014 imsemmi fir-Rikors Maħluf u li għalhekk is-soċjeta` konvenuta m'għandhiex titolu validu li tibqa' in okkupazzjoni tal-proprjeta` numru 7, Imsida Seafront, Imsida; u**
>
> **(ii) tordna lis-soċjeta` intimata li tiġi żgumbrata mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju ta' xahar u li din il-proprjeta` tiġi segregata mill-Marina Palace Home u ripristinata fl-istess stat u kundizzjoni kif kienet qabel kompriżi s-servizzi u aperturi, bibien u twieqi għas-spejjeż tas-soċjeta` konvenuta u dan taħt id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar**".

Din is-sentenza għaddiet in ġudikat.

4. Bis-saħħa ta' dik is-sentenza, l-atturi ngħataw id-dritt li jiżgumbraw lis-soċjeta` konvenuta mill-fond 7, Imsida Seafront, Imsida. Huwa dan li l-atturi qed jippruvaw jagħmlu bis-saħħa tal-mandat il-kwistjoni. Dan li qed jagħmlu l-atturi qed jagħmluh bi dritt u darba li, bħala fatt, talbu l-iżgumbrament tas-soċjeta` konvenuta mill-fond imsemmi, l-istess mandat għandu jitqies validu. Din mhux il-proċedura idonea biex tattakka

eżekuzzjoni ta' mandat fejn terz ikun jallega li hu ko-proprjetarju tal-oġġett milqut bl-istess mandat.

5. Kwalunkwe argument dwar l-estensjoni tal-fond kellu jiġi sollevat fil-kawża aktar qabel imsemmija, u darba li fis-sentenza ma hemm ebda limitazzjoni fuq l-ordni ta' żgumbrament dan bi dritt, għandu jkopri l-fond fl-estensjoni u l-arja kollha tiegħu. Il-kwistjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2016, kienet dwar okkupazzjoni wara konvenju li tħalla jiskadi, u d-diskussjonijiet iċċentraw fuq il-konvenju u l-effetti tiegħu. Il-materja ġiet deċiża billi dik il-Qorti sabet li l-okkupazzjoni kienet bla titolu u, għalhekk, ordnat l-iżgumbrament. Dak li jonqos, issa, huwa li s-soċjeta` konvenuta tiżgombra mill-fond indikat. Jekk dan ma għamlitux minn rajha, l-atturi qed jitolbu li ssir bi ħruġ ta' mandat eżekuttiv u kwindi, l-aggravji tas-soċjeta` A.C.K. Ltd. ma humiex mistħoqqa. L-att tal-konvenju kien jirreferi għal ġid immobbli partikolari u kien dwar dan il-ġid li ngħatat is-sentenza esegwita` u hu dwar dak il-ġid li nħareġ il-mandat attakkat.

6. L-aggravju relatat man-nuqqas ta' smigħ xieraq quddiem l-ewwel Qorti f'din il-kawża huwa għall-kwantu vessatorju, peress illi fis-seduta quddiem l-ewwel Qorti, is-soċjeta` A.C.K. Ltd. kienet rappreżentata minn avukat li ddikjara li kien qed jistrieħ fuq l-atti, kif għamel l-avukat tal-parti l-oħra.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tas-soċjeta` A.C.K. Ltd. billi tiċħad l-istess u tikkonferma d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti, bl-ispejjeż kollha jitħallsu mill-imsemmija soċjeta` appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
rm