MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-13 ta' Jannar, 2004

Rikors Numru. 983/2003

Maltese Cross Company Ltd.
Vs
Mark Schembri et.

Kawza Nru:

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ippresentat minn Mark Schembri u martu Rita Schembri fis-26 ta' Settembru, 2003, li in forza tieghu, wara li ppremettew illi s-socjeta sekwestranta Maltese Cross Company Limited talbet u ottjeniet l-ispedizzjoni ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju fl-ismijiet premessi, kopja ta' liema mandat ta' sekwestru kawtelatorju tinsab hawn annessa u mmarkata Dokument "MCCL 1".

Illi hemm garanzija xierqa ohra li tissoddisfa l-pretensjoni tas-sekwestranti ghad illi l-esponenti sekwestrati jipposjedu assi sufficjenti kemm mobbli u kemm f'proprejta

immobiljari sabiex jaghmlu tajjeb ghall-ammont li jinsab pretiz.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti ghar-ragunijiet premessi joghgobha:

1. tirrevoka l-mandat ta’ sekwestru kawtelatorju numru: 1174/03 fl-ismijiet: Maltese Cross Company Limited *versus* Mark Schembri u martu Rita Schembri pprezentat u mahrug fl-14 ta’ Lulju, 2003 u dan taht il-kundizzjonijiet li l-istess Onorabbli Qorti tqis xierqa; u
2. tikkundanna lis-socjeta sekwestranta Maltese Cross Company Limited sabiex thallas penali ta’ mhux anqas minn hames mitt lira Maltin (Lm 500) u mhux izjed minn tlett elef lira Maltin (Lm 3000) ghat-tenur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 836 sub-artikolu 8 paragrafu (c) u (d) tal-Kodici ta’ Organizazzoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta).

Rat ir-risposta ppresentata mis-socjeta` Maltese Cross Company Limited li in forza taghha wiegbet illi s-socjeta` esponenti giet notifikata bir-rikors intavolat minn Mark u Rita konjugi Schembri fl-atti tal-mandat ta’ sekwestru 1174/03, fejn talbu r-revoka tal-imsemmi mandat.

Illi bhala raguni ghar-revoka tal-mandat imsemmi, il-konjugi Schembri ssottomettew illi hemm garanzija xierqa ohra li tissoddisfa l-pretensjoni tal-esponenti, u dana stante illi s-sekwestrati konjugi Schembri jippossjedu assi sufficjenti kemm mobbli u kemm propjeta` immobbli sabiex jaghmlu tajjeb ghall-ammont li jinsab pretiz.

Illi bir-rispett kollu fl-ewwel lok ghandha jsir il-prova illi jesistu dawn l-assi illi qeghdin jallegaw illi ghandhom u jippossjedu s-sekwestrati konjugi Schembri.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta` esponenti tissottometti bir-rispett illi mhux bizzejjed illi jigi pruvat illi jesistu assi sufficienti sabiex jaghmlu tajjeb ghall-ammont li jinsab pretiz illum, u dana stante illi ma hemm ebda garanzija illi l-konjugi Schembri mhux ser jiddisponu minn dawn l-imsemmija assi fil-mori tal-kawza,

bir-rizultat illi f'kaz ta' esitu favorevoli tal-kawza ghas-socjeta` esponenti, ma jkunx hemm assi sabiex tkun tista' tigi forzata s-sentenza.

Illi ghal dak illi jirrigwarda t-talba tas-sekwestrati konjugi Schembri illi tigi imposta penali fuq s-socjeta` esponenti a tenur tal-artikolu 836 (8) (c) u (d), din ghandha tigi michuda stante illi t-talba ghall-hrug tal-mandat imsemmi kien wiehed gustifikat u jimmerita konferma.

Ghaldaqstant ai termini tas-suespost s-socjeta` esponenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet tas-sekwestrati konjugi Schembri bl-ispejjes u tikkonferma l-validita` tal-mandat ta' sekwestru imsemmi u cjoe dak bin-numru 1174/03 fl-ismijiet premessi, u li dan isir taht dawk il-kundizzjonijiet kollha illi dina l-Qorti jogghobha timponi.

Semghet il-provi li resqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi s-socjeta` Maltese Cross Company Limited fethet proceduri kontra r-rikorrenti u qed titlob hlas tas-somma ta' Lm 9,500, liema pretensjoni l-istess socjeta` ikawtelat bil-hrug fl-14 ta' Lulju, 2003, ta' Mandat ta' Sekwestru numru 1174/03; dan il-mandat ta' sekwestru inhareg f'idejn l-erba banek kummercjali lokali li gew nominati bhala sekwestratarji. Ir-rikorrenti qed jitolbu r-revoka ta' dan il-mandat peress li ghandhom bizzejjed proprjeta immobiljari ohra sabiex jaghmlu tajjeb ghal ammont pretiz. Mill-provi jirrizulta li r-rikorrenti, bhala assi immobiljari, ghandhom r-residenza taghhom fi triq il-Wardija, Wardija, li skond stima maghmula mill-perit Joseph Borg Grech fis-26 ta' Ottubru, 2003, ghandha valur ta' Lm 130,000, porzjoni art msejjha "tal-Blajjet" gewwa Kennedy Grove,

San Pawl il-Bahar, stmata Lm500, porzjoni raba f'Wied Qamotta, Burmarrad, stmata Lm500, u bicca raba ohra f'Wardija road, Burmarrad, stmata, Lm 5,000. L-ahhar indikati tlett prozjoni art gew ghand Rita Schembri b'wirt minghand missierha, John Mary Galea, li miet fl-10 ta' Settembru, 1995; l-imsemmija Rita Schembri, in segwitu, resqet ghal-kuntratt ta' divisjoni ma hutha fl-atti tan-Nutar Frances Micallef tal-14 ta' Mejju, 1996, fejn gew assenjati lilha t-tlett porzjonijiet tal-art indikati. Il-valur komplessiv ta' dawn it-tlett porzjonijiet huwa ta' Lm6,000 kif indikat fuq l-istess att ta' divisjoni, valur li jirispekja l-valuri dikjarati mill-ahwa Galea fid-denunzja ppublikata fl-atti tal-istess Nutar Micallef fil-5 ta' Marzu, 1996. L-istess rikorrenti Rita Schembri wirtet ukoll sehem ta' 1/6 mid-dritt dominju perpetwu fuq diversi artijiet ohra, li l-valur taghhom huwa insinifikanti.

Fuq il-porzjoni art f'Wardija road, ir-rikorrenti bnew id-dar residenzjali taghhom, u, kwindi, assi immobiljari ghandhom l-imsemmija dar, valutata Lm130,000, u zewg bicciet art li, flimkien, jiswew mal-Lm1000. Dawn il-porzjonijiet art, kif wiehed jista japprezza, ghandhom valur minimu, huwa raba` bali u probabilment jinsabu fi green area. Kwindi, ma jistghux jitqiesu bhala assi ta' valur li jistghu jintuzaw bhala garanzija. Fil-fatt, l-unika assi immobiljari ta' veru valur li jipposjedu r-rikorrenti hija d-dar residenzjali li giet stmata bhala li ghandha valur ta' Lm130,000. Ir-rikorrenti ghandhom ukoll is-somma ta' madwar Lm4,000 depositati f'bank lokali, pero`, dawn, jekk jitnehha s-sekwestru, tant ikunu fluwidi li ma jistghux jitqiesu bhala li jistghu jservu ta' garanzija xierqa.

Bhala djun, ir-rikorrenti ghandhom zewg 'flexi credit' accounts mal-HSBC Bank Malta p.l.c. li, f'dan l-istadju, juru debitu ta' madwar Lm6,400, liema dejn ma jidhirx li hu garantit b'xi ipoteka. Ir-rikorrenti Mark u Rita Schembri ghandhom Ipoteka Generali ta' Lm 20,000 iskritta kontra taghhom, in garanzija tat-twettiq ta' obbligazzjonijiet li assumew fil-konfront ta-socjeta` Youth Hostels Ltd. Oltre dan, ir-rikorrenti ghandhom dejn sostanzjali mal-Bank of Valletta, liema dejn jinsab garantit f'Ipoteka Specjali iskritta fuq ir-residenza taghhom gewwa l-Wardija. Dan

id-dejn jidher li jilhaq is-somma ta’ madwar Lm 73,000. Mill-precedenti jirrizulta li r-rikorrenti ghandhom dejn potenzjali ta’ madwar Lm 100,000. Mehud kont tal-fatt li bhala assi, ir-rikorrenti ghandhom dar li tiswa Lm130,000, izda, kif inhu risapunt li jigri dejjem, jekk tinbiegh bil-procedura tas-subasta, iggib ferm anqas minn hekk, ma jidhirx li, fil-verita’, ir-rikorrenti ghandhom garanzija ohra adegwata.

Id-dejn ta’ Lm20,000 ipotekat favur il-Youth Hostel Ltd, huwa, veru, wiehed potenzjali, u jiddependi, minn jekk ir-rikorrenti jonorawx l-obbligi li assumew mas-socjeta’ kreditrici. Il-Qorti ma tafx, lanqas, jekk il-pretensjoni hemm kawtelata ghadhiex vigenti, ghax dik l-ipoteka tidher li hi marbuta ma kuntratt ta’ lokazzjoni li kienu iffirmaw ir-rikorrenti, u jista’ jkun li, illum, dik il-kirja m’ghadhiex vigenti darba li issa r-rikorrenti qed jirresjidu f’dar li hi proprjeta` taghhom. Jista’ jkun, pero, li l-kirja tolqot post ta’ villeggjatura li hadu u ghad ghandhom ir-rikorrenti, u, anke jekk le, u l-kirja spiccat, il-Qorti ma tafx ghadx hemm xi obbligi li jridu jwettqu, jew jekk hemmx arretrati ta’ kera x’jithallsu u pendenzi ohra. Hi x’inhi, l-ipoteka ghada tidher bhala passiv tar-rikorrenti, u la darba ma gietx kancellata, ma tistax tigi injorata mill-Qorti.

Anke minghajr din il-pretensjoni, d-dejn tar-rikorrenti huwa wiehed qawwi, u meta tqies li d-dejn il-kbir inholoq fl-1997 u ghadu vigenti sallum, ma tistax tghid li r-rikorrenti jaghtu wisq affidabilita` li huma f’posizzjoni li jhallsu d-djun taghhom fi zmien qasir u b’sistema regolari ta’ pagamenti.

Dejn, anke jekk mhux kawtelat b’ipoteka specjali, xorta wahda ghandu jitqies esigibbli u l-kreditur mhux kawtelat xorta wahda jista jitlob il-bejgh bis-subasta tad-dar proprjeta` tar-rikorrenti; l-ipoteka specjali taghti *diritto di seguito* u *prior ranking* ghal-hlas, izda kreditur normali xorta wahda jista’ jagixxi fuq il-proprjeta` tad-debitur u johloqlu diversi problemi fir-rigward. Kwindi anke l-HSBC Bank, avvolja l-kreditu tieghu jidher li mhux kawtelat, jista’ jagixxi gudizzjarjament fuq id-dar tar-rikorrenti. Id-djun li r-rikorrenti ghandhom ma zewg banek, jilhaq digia madwar

Lm80,000, u l-unika assi ta’ valur li ghandhom ir-rikorrenti tista digia ma tkunx bizzejjed ghal din is-somma.

Kollox ma kollox din il-Qorti mhix sodisfatta li, fis-sitwazzjoni odjerna, ir-rikorrenti jistghu joffru “garanzija xierqa ohra sabiex tissodisfa l-pretensjoni ta’ min ikun talab il-hrug ta’ l-att kawtelatorju”, li jirrikjedi l-artikolu 836(1)(c) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta bhala raguni biex jitnehha l-mandat, li fuqha ir-rikorrenti jidhru li qed jibbazzaw it-talba taghhom.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza, billi tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjes ta’ dawn il-proceduri jithallsu mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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