MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
JOSEPH A. APAP BOLOGNA**

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2007

Rikors Numru. 233/2006

Wara l-mandat ta' Sekwestru ezekuttiv numru 1728/06 mahrug fil-5 ta' Lulju 2006 fl-ismijiet:-

Anthony Sammut (ID 58253M)

Vs

**Joseph Camenzuli (ID 830744M)
u Christina Camenzuli (ID 11064A)**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti u li bih wara li ppremettew:

1. Illi l-mandat fl-ismijiet premessi gie mahrug minn dina l-Onorabbli Qorti fuq it-talba tal-ezekutant Anthony Sammut kontra r-rikorrenti konjugi Camenzuli, wara l-ittra gudizzjarja ta' l-istess ezekutant Anthony Sammut datata

t-23 ta' Mejju 2006, illi bis-sahha taghha l-istess ezekutant qieghed jippretendi illi l-pretenzjoni tieghu giet resa titolu ezekuttiv.
2. Illi l-anticedenti fattwali ghall-hrug ta' dan il-mandat huma prevement is-segwenti:-

(i) Illi b'kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien fil-25 ta' Marzu 1997, ir-rikorrenti konjugi Camenzuli kienu xtraw u akkwistaw minghand l-ezekutant Anthony Sammut u martu Rita, l-arja gewwa Sliema deskritta fl-istess att.
(ii) Illi l-imsemmija arja hekk akkwistata mill-esponenti (u naturalment l-appartament eventwalment erett minhom f'dik l-arja) tifforma parti mill-blokk ta' bini numru 71 gewwa The Strand Sliema, liema block kien gie erett, zviluppat u mibjugh mill-ezekutant.
(iii) Illi mill-prezz pagabbli mir-rikorrenti lill-ezekutant ghall-istess immobili, kien baqa bilanc ta' ghaxart elef liri Maltin (Lm10,000) pagabbli skond kif regolat mill-istess att.
(iv) Fl-imsemmi att, l-ezekutant u martu kienu obbligaw ruhhom illi jikkompletaw il-partijiet komuni tal-imsemmi block ta' apartamenti (illi minnu l-immobbili akkwistata mill-esponenti kienet tifforma parti) sa mhux aktar tard mill-ahhar ta' Mejju tas-sena 1997.
(v) Illi fil-mori tal-publikazzjoni tal-att fuq imsemmi, nqala disgwid bejn il-partijiet rigward il-kompletazzjoni tal-imsemmija partijiet komuni u l-hlas tal-imsemmija somma ta' Lm10,000.
(vi) Illi ukoll fil-mori tal-publikazzjoni tal-imsemmi att, l-konjugi Anthony u Rita Sammut kienu sseparaw minn ma' xulxin u l-ezekutant Anthony Sammut kien assuma r-responsabilta' kollha inkonnessjoni mal-att fuq imsemmi.
(vii) Illi b'kuntratt ppublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo' fit-3 ta' Dicembru 1998 – l-att pubbliku illi qieghed jigi ezegwit permezz ta' dan il-mandat u li kopja tieghu huwa anness mal-istess mandat – il-kontendenti ftehmu (fost affarijiet ohra) illi l-imsemmija bilanc ta' Lm10,000 pagabbli mir-rikorrenti lill-ezekutant, jigi ridott ghas-somma ta' disat elef liri Maltin (Lm9,000).

Mill-imsemmija somma ta’ Lm9,000, thallset is-sitt elef lira (Lm6,000) fuq l-istess att.

(viii) Illi fir-rigward tal-bilanc ta’ Lm3,000 – cioe’ il-kreditu illi qieghed jigi ezegwit bis-sahha ta’ dan il-mandat – il-partijiet qablu is-segwenti cioe’:

a) illi l-imsemmija somma kellha tithallas mir-rikorrenti lil ezekutant **jew** lil *Owners Association* tal-imsemmi Blokk 71, The Strand, Sliema skond min ikun wettaq ix-xoghlijiet tal-kompletazzjoni tal-partijiet komuni.

b) Illi tali hlas kellu jsir **biss** meta l-istess xoghlijiet necessarji fil-partijiet kommuni ikunu gew kompletati ghas-sodisfazzjoni tar-rikorrenti, u

c) Bil-kondizzjoni ulterjuri illi f’kaz illi jekk l-imsemmija rikorrenti konjugi Sammut (jew l-Owners’ Association) jkunu ezegwew in parte tali xogholijiet, il-valur ta’ tali xogholjiet jitqies illi gie imhallas akkont jew ghas-saldu tal-imsemmija somma ta’ Lm3,000.

(ix) Illi l-imsemmi ezekutant ma hallasx ghall-ezekuzzjoni tax-xogholijiet fil-partijiet kommunjoni jew ezegwixxa jew ittenta jezegwixxi l-imsemmi xogholijiet. L-ezekuzzjoni tal-imsemmija xogholijiet sar u thallas mill-esponenti *in toto*. Uhud mill-imsemmija xogholijiet **ghadhom sallum ma sarux la mill-ezekutant u lanqas mill-esponenti** illi issa ma ghadhomx joqghodu fl-appartament minnhom mixtri.

(x) Illi l-esponenti qghdin jezebixxu skeda tal-infieq taghhom fil-partijiet komuni illi skond dak miftiehem mill-kontendenti kellu jsir mill-ezekutant jew, f’kaz illi jsir mill-esponenti, kellu jitnaqqas mill-pretenzjoni tal-ezekutant. Dawn l-ispejjes jammontaw ghas-somma ta’ Lm4500. Din l-iskeda giet ppreparata fuq il-memorja tal-esponenti u probabbilment ma tinkludix l-infieq kollu li sar minnhom.

(xi) Illi fost ix-xogholijiet illi ma sarux mill-ezekutant u baqa ma’ sarx sallum hemm il-kisi u t-tibjid tal-faccata tal-blokk tal-appartamenti. Di piu’, ghaliex wara irrizulta illi kemm hemm xi problemi dwar l-istallazzjoni tal-meter tal-elettriku f’xi appartamenti tal-blokk, l-ezekutant kien (ghall-insaput tal-esponenti) qabbad is-sistema elettrika ta’ appartament iehor mal-meter tal-appartament tal-esponenti u b’dan il-mod l-

esponenti huma konfrontati b'kont ta' l-fuq minn Lm1,000 illi ma giex kontrattat minnhom.

(xii) Illi dana kollu ingieb ghall-konjizzjoni tal-ezekutant b'mod illi l-hrug ta' dan il-mandat gie mitlub minu ghalkemm konxju ta' dana kollu.

3. Illi minn daqshekk ghandu jirrizulta illi hemm lok ghar-revoka tal-mandat fl-ismijiet premessi ghar-ragunijiet segwenti u cioe:-

(i) Fl-ewwel lok il-kreditu innifsu illi jifforma t-titolu ezekuttiv tal-ezekutant huwa inezistenti ghaliex bl-operazzjoni tal-istipulazzjonijiet kuntrattwali citati aktar il-fuq f'dan ir-rikors, il-kreditu gie estint bil-hlas tal-esponenti tal-ispejjes illi skond ma gie miftiehem bejn il-kontendenti kellhom jigu mhallsa mill-istess ezekutant.

(ii) Fit-tieni lok u bla hsara ghal dak sottomess dwar l-estinzjoni tal-obbligu tal-hlas, il-kreditu tal-ezekutant m'huwiex **cert, likwidu u dovut** kif tghid u trid il-Ligi (Artikolu 253(b) Kapitolu 12) ghaliex il-hlas tal-imsemmi kreditu kien soggett ghall-kondizzjoni imsemmi f'dan ir-rikors u cioe' illi l-hlas jsir "*… meta x-xogholijiet necessarji fil-partijiet komuni tal-imsemmi block ta' appartamenti numru 71, The Strand, Sliema, jigu kompletati ghas-sodisfazzjoni tal-imsemmija konjugi Camenzuli.* Gie rilevat f'dan ir-rikors u qieghed jigi ghal kull buon fini ribadit, illi din il-kondizzjoni sallum ghadha ma vverifikatx ruhha u minflok x-xoghlijiet li kellhom jigu ezegwiti mill-ezekutant Sammut kellhom, jigu ezegwiti mir-rikorrenti jew mit-terzi fuq l-inkarigu u a spejjes tal-imsemmija rikorrenti;

4. Illi ghalhekk hemm lok ghar-revoka tal-mandat ta' sekwestru fl-ismijiet premessi.

Talbu reverentemnet illi a tenur tal-Artikolu 283A tal-Kapitolu 12, din l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrevoka l-mandat ta' sekwestru ezekuttiv fl-ismijiet premessi bl-ispejjez u b'riserva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.

Rat id-digriet Taghha preliminari (fol 5 tal-atti) moghti fil-31 ta' Lulju 2006.

Rat ir-risposta tal-intimat (fol 7 tal-atti) u li biha espona bir-rispett:-

1. Illi fl-ewwel il-Qorti ghandha tordna li ma' l-atti ghandu jigi allegat il-mandat ta' sekwestru numru 1728/2006.

2. Illi l-hlas dovut lill-esponenti huwa bilanc ta' prezz ghall-bejgh ta' arja li fiha gie mibni l-apartament numru ghaxra (10) fil-blokk, ossija korp ta' appartamenti bin-numru 71, The Strand, Sliema.

3. Illi x-xogholijiet fil-partijiet komuni tlestew kollha mill-esponenti u ilhom is-snin lesti. Matul is-snin sar xoghol iehor li kien jikkonsisti f' *refurbishing* u manutenzjoni tal-partijiet komuni. Kull proprjetarju kien jikkontribwixxi sehmu.

4. Illi fir-rigward tal-faccata tal-blokk in kwistjoni, din ilha s-snin li tlestiet mill-esponent.

5. Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjoni tar-rikorrenti li:-

(a) Ix-xogholijiet fil-partijiet komuni saru mir-rikorrenti; u
(b) Ir-rikorrenti nefqu s-somma ta' Lm4,500. Dak li jallegaw ir-rikorrenti lanqas mhu verosimili in kwantu fil-blokk hemm diversi propjetarji ta' appartamenti ohra. Li gara matul is-snin huwa li fil-partijiet komuni, kif normalment isir f'kull blokk iehor ta' appartamenti, kien isir xoghol ta' manutenzjoni u anke *refurbishment* u l-proprjetarji kienu jaghtu l-kontribuzzjoni taghhom ghall-ispejjez li jsiru minn zmien ghal zmien. Ir-rikorrent kien flimkien ma' persuna ohra kienu jigbru l-flus minghand is-sidien. Dan apparti l-fatt li qatt ma ttiehdu xi passi kontra l-esponent da parti tar-rikorrenti biex jirkupraw dan il-flejjes zejda li qeghdin jallegaw li kellhom johorgu minn buthom biex skond huma ilestu l-partijiet komuni. Ir-

raguni tghidlek li min spicca johrog il-flus mill-but, kif qeghdin jallegaw ir-rikorrenti, kien jaghmel xi haga biex jirkupra l-flus li hareg. Minn dan kollu r-rikorrenti m'ghamlu xejn. Din mhi xejn ghajr invenzjoni da parti tar-rikorrenti fit-tentattiv taghhom sabiex ma jhallsux il-bilanc tal-prezz. Hekk per ezempju fl-iskeda li pprezentaw mar-rikors tissemma spiza ta' Lm1,550 ghal *"installation of electical/plumbing system from grund floor to penthouse"*. L-esponent ma jifhimx kif dan ghandu x'jaqsam mal-partjiet mal-partijiet komuni.

6. Illi l-esponent jikkontesta u jichad kategorikament l-allegazzjoni tar-rikorrenti li qatt kien hemm xi kwistjoni dwar l-elettriku jew li huwa qabbad *is-sistema elettrika ta' appartament iehor mal-meter tal-appartamenti*" tar-rikorrenti. Wiehed jistaqsi, jekk dak li qeghdin ighidu r-rikorrenti huwa veru kif qatt ma hadu passi kontra l-esponent?

7. Illi l-argument li l-kreditu ta' l-esponent gie estint ma jreggix. Ma tezisti l-ebda dikjarazzjoni ta' Qorti li l-esponent m'huwiex kreditur tar-rikorrenti. Il-kreditu tal-esponenti jirrisulta minn att pubbliku. L-obbligazzjoni tispicca bil-hlas u mhux ghaliex ir-rikorrenti jaghmlu allegazzjonijiet li qeghdin jigu kkontestati fl-intjier taghhom. L-Artikolu 1145 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi espressament l-mod kif jispiccaw l-obbligazzjonijiet (bil-hlas, bin-novazzjoni; bil-mahfra tad-dejn; bit-tpacija,; bil-konfuzjoni; bit-telfa tal-haga; bir-rexxissjoni). Il-kaz odjern ma jikkwalifika taht l-ebda wiehed minn dawn il-modi kif jispiccaw l-obbligazzjonijiet. Ma tezisti l-ebda sentenza li tiddikjara lill-esponent debitu tar-rikorrenti u wisq inqas ma jezistix dokumenti fejn l-esponent qieghed jirrikonoxxi dak li qeghdin jallegaw ir-rikorrenti.

8. Illi l-kreditu li ghandu l-esponenti jirrizulta min kuntratt pubbliku li huwa titolu ezekuttiv. Jekk ir-rikorrenti qeghdin jippretendu l-hlas m'huwiex dovut in kwantu l-esponent ma ghamiliex dak li kellu jaghmel, allegazzjoni li l-esponent jinnega, allura ghandhom jaghmlu kawza biex jigu ddikjarati li m'humiex debituri ta' l-esponent. Ma

jistghux pero' jimpunjaw il-mandat ta' sekwestru li nhareg bl-awtorizazzjoni tal-Qorti in kwantu jikkonsitiwixxi titolu ezekuttiv. L-argument li l-hlas mhuwiex dovut sakemm ighidu r-rikorrenti ma jreggix. Minn qari tal-kuntratt jidher li l-hlas kellu jsir hekk kif jitlesta x-xoghol, liema xoghol tlesta. Kieku jkun mod iehor ikun facli hafna ghal debitur li ma jhallas qatt u joqghod jinheba wara l-iskuza li x-xoghol ghadu ma sarx ghas-sodisfazzjoni tieghu.

9. Illi rilevanti li jissemma wkoll li r-rikorrenti bieghu l-propjreta' li kellhom f'dan il-blokk u ghamlu profitt tajjeb hafna.

10. Illi jekk ir-rikorrenti qeghdin jippretendu li m'humiex il-kredituri ta' l-esponent, il-procedura li adottaw m'hijiex dik idoneja. L-Artikolu 283A tal-Kap. 12 li ghab-bazi tieghu saru dawn il-proceduri gie trattat fir-rikors **Edward Pace vs Michael Sultana et** degretat fil-5 ta' Mejju 2005. Il-Qorti osservat:-

*"L-ghan ta' l-Artikolu 238A tal-Kap. 12 huwa marbut ma' xi ghelt jew nuqqas fl-att ezekuttiv innifsu, li, bis-sahha tieghu, l-parti ezekutata tbati pregudizzju. Minn dak li jirrizulta minn ezami tad-dibattiti parlamentari li wasslu ghad-dhul tal-imsemmi artikolu fil-Kodici, ma kienetx il-fehma tal-legislatur li din il-procedura tintuza biex il-mandat jew att ezekuttiv iehor jigi attakkat jew imhassar **ghal ragunijiet ta' kontestazzjoni li huma marbuta mal-mertu nnifsu li, bis-sahha tieghu, l-istess att ezekuttiv ikun inhareg**. Kemm hu hekk, l-ewwel kliem tas-subartikolu (1) tal-artikolu 283A jaghmluha cara li r-rimedju moghti lir-rikorrent jinghata bla hsara ghal kull jekk iehor taht l-istess Kodici jew xi ligi ohra;*

*Il-ligi ma tghidx x'tista tkun "raguni valida skond il-ligi" li nsibu fl-imsemmi artikolu. Madankollu, **in generali, jista' jinghad li mandat jista' biss jigi attakkat kemm-il darba jkun inhareg minn Qorti zbaljata jew jekk ikun hemm xi difett fil-forma**. Meta l-ligi riedet tfisser f'liema cirkostanzi jista' jintalab l-hrug ta' Kontro-mandat, dan qalitu u fissritu b'reqqa, per ezempju, fl-artikolu 836, li*

jitkellem dwar Mandati kawtelatorji. Il-Mandat mertu ta' l-kawza prezenti m'huwiex Mandat kawtelatorju".

Applikat dan l-insenjament it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda fuq din il-bazi wkoll.

Tant l-esponent ghandu l-unur jissottometti ghas-savju u superjuri gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

Rat l-atti kollha tal-kaz.

Semghet it-trattazzjoni.

Ikkunsidrat

Illi, mill-lat legali huma applikabbli is-segwenti artikoli tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll tal-Kodici Civili:-

a) l-Artikolu 253 tal-Kapitolu 12 citat jelenka t-titolu ezekuttivi u fosthom hawn inklusi l-kuntratti ircevuti minn Nutar Publiku ta' Malta meta l-kuntratt jinvolvi dejn cert, likwidu u li ghalaq ossija dovut. Dan l-artikolu ghandu jkun abbinat ma' dak enumerat 256(2) fejn jinghad li dan it-titolu ma jistax jigi esegwit hlief wara jumejn ghall-anqas minn notifika ta' sejha ghall-hlas maghmula b'att gudizzjarju. Fil-kaz in desamina kif jidher a fol 14 et seq ibid l-intimat odjern kien ippresenta ittra ufficjali fit-23 ta' Mejju 2006 (fol 15 ibid) u permezz taghha interpella lill-istess rikorrenti sabiex fi zmien jumejn jhallsu s-somma ta' Lm3000 "rapprezentanti bilanc ta' prezz ghall-bejgh ta' proprjeta" u dan a basi ta' kuntratt publiku u publikat fid-9 ta' Dicembru 1998 u li kopja tieghu giet annessa mal-istess ittra ufficjali (ara l-paragrafu (2) tal-istess att a fol 19 ibid). L-istess ittra ufficjali giet notifikata lir-rikorrenti odjerni fit-30 ta' Mejju 2006 (fol 16 ibid). Sussegwentement u in ezekuzzjoni tal-istess kuntratt kien gie presentat l-mandat ta' sekwestru ezekuttiv in esami u dan fis-6 ta' Lulju 2006 (fol 14 ibid).

b) l-artikolu 283A tal-istess Kapitolu 12 citat li jghid illi minghajr pregudizzjoni ghal kull dritt iehor spettanti lilu kull minn jinhareg kontrih att ezekuttiv jista' jitlob lill-Qorti, permezz ta' rikors li l-att ezekuttiv jithassar ghal kollox jew

in parte “ghal raguni valida fil-ligi. Difatti ir-rikors in esami gie intavolat a basi ta’ dan l-artikolu.
c) l-artikolu 1063 tal-Kodici Civili li jghid illi l-kondizzjoni sospensiva hija dik li taghmel l-obligazzjoni tiddependi minn grajja li ghad trid tigri u li mhix zgura li, filfatt, l-istess artikolu jkompli jghid illi tali obligazzjoni ma tezistix qabel ma l-grajja tigri. Jigi rilevat illi obbligazzjoni kondizzjonali hi definita mill-artikolu 1052 ibid bhala wahda li tiddependi minn grajja mhix zgura u li ghad trid tigri “sew billi l-obbligazzjoni tinzamm sospiza sakemm il-grajja tigi ….”. Fil-fehma ta’ din il-Qorti, kellha ssir referenza ghal dawn l-artikoli peress li l-hlas tas-somma in esami ammontanti ghal Lm3000 kellha tithallas mir-rikorrenti in esami lill-intimat jew lill-“Owners Association” tal-blokk ta’ appartamenti in kwistjoni skond minn jkun wettaq x-xoghlijiet imsemmija fil-paragrafu (2), gja msemmi, tal-att publiku inesami meta x-xogholijiet necesarji fil-partijiet komuni tal-istess blokk jigu kompletati ghas-sodisfazzjoni tal-konjugi Camenzuli (ara fol 19 u fol 20 tal-atti). Min dan il-paragrafu jidher car illi l-hlas ta’ din is-somma kienet soggetta ghal kondizzjoni sospensiva fis-sens li l-istess somma kellha tithallas meta x-xogholijeit imsemmija kienu kompletati. Inoltre kellha tithallas lil minn jkun wettaq l-istess xogholijiet in kwistjoni u dan anke in parte bejn l-intimat u "Owners’ Association”.

Ikkunsidrat

Illi r-rikorrenti qed jikkontesaw dan il-mandat ezekuttiv billi qed jghidu illi l-imsemmija xogholijiet ma gewx kompletati ghas-sodisfazzjoni taghhom u ghar-ragunijiet ohra imsemmija fl-istess rikors. Da parti tieghu l-intimat qed jikkontendi illi dawn ix-xoghlijiet kollha saru. Inoltre, kif jidher mir-risposta tal-intimat a fol 9 ibid, l-intimat jikkontendi li l-procedura regolata permezz tal-artikolu 283A citat hi biss limitata ghal kazijiet meta l-mandat ezekuttiv jkun inhareg minn Qorti zbaljata jew jekk ikun hemm xi difett fil-forma. Anzi din il-procedura ma tistax tintuza biex mandat ezekuttiv jithassar ghal ragunjiet marbuta mal-meritu nnifsu li bis-sahha tieghu l-istess att ezekuttiv ikun inhareg (ara id-digriet hemm citat moghti fil-5 ta’ Mejju 2005 fl-ismijiet “Edward Pace vs Michael

Sultana). Dwar dan, pero'din il-Qorti ma taqbilx, totalment, ma din id-decizjoni u mal-limitazzjonijiet hemm specifikati. Difatti dan il-kaz hu bazat fuq esekuzzjoni ta' att pubbliku u, ghalhekk l-Qorti ghandha tkun sodisfatta ili l-istess kaz jista' jinkwadra ruhu taht dak specifikat fl-artikolu 253 hawn fuq citat. Difatti dawn l-artikoli jimponu l-kondizzjoni illi d-dejn ghandu jkun likwidu, cert u dovut ossija li ghalaq. Hawnhekk ir-rikorrenti qed jikkontestawh u qed jghidu illi ma hux dovut minhabba l-kondizzjoni sospensiva hawn fuq imsemmija u minhabba li l-istess ammont jista' jkun dovut 'in toto' jew 'in parte' lill-"Owners Association".

Ikkunsidrat

Illi in vista ta' tali kontestazzjoni dwar jekk id-debitu hux dovut minhabba dak premess, il-Qorti hi tal-fehma illi minghajr bl-ebda mod ma tidhol jew tesamina il-meritu ta' din il-kontroversja jkun gustifikat illi jithassar il-mandat in esami, skond kif mitlub fir-rikors in esami in vista li tissusisti raguni valida skond il-ligi ghal din il-konklusjoni.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' t-talba in esami u a tenur tal-artikolu 283A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, tirrevoka l-mandat ta' sekwestru ezekuttiv fl-ismijiet premessi, bin-numru 1728/06 mahrug fil-5 ta' Lulju 2006;
In rigward l-ispejjes, tenut kont tac-cirkostanzi ta' dan il-kaz, dawn jithallsu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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