MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2011

Appell Civili Numru. 1330/2010/1

Fl-atti tal-Mandat ta' Zgumbrament numru 1140/10
Bank of Valletta plc

v.

Joecar Limited u Vivienne Limited

Il-Qorti

Preliminari

1. Dan huwa appell tal-Bank of Valletta p.l.c. minn digriet moghti mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Jannar 2011 li bih irrevokat "contrario imperio" l-mandat ta'

zgumbrament in kwistjoni u cahdet it-talba l-ohra tar-rikorrenti konjugi Scicluna.

2. Ghall-ahjar intendiment, il-digriet appellat qed jigi riprodott fl-intier tieghu, mnejn jirrizultaw it-talbiet tal-konjugi Scicluna, ir-risposta tal-Bank u l-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti li wassluha ghall-konkluzjonijiet taghha.

3. Dak il-digriet jghid hekk:
“Il-Qorti

“Rat ir-rikors tal-konjugi Louis u Vivienne Scicluna u d-digriet taghha tas-27 ta’ Dicembru 2010.

“Rat ir-risposta tas-socjeta` Bank of Valletta p.l.c.

“Rat l-atti l-ohra kollha u d-dokumneti esibiti.

“Semghet liz-zewg rikorrenti.

“Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

“Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta’ Jannar 2011.

“Fil-21 ta’ Ottubru 2010 gie esegwit mandat ta’ zgumbrament kontra r-rikorrenti konjugi Scicluna ghar-rigward tal-appartamenti 6 u 7, Fawwara Buildings, Guzi Fava Street, Sliema. Effettivament l-imsemmi mandat gie ottjenut mill-Bank of Valletta kontra s-socjetajiet Joecar Limited u Vivienne Limited, li huma l-proprjetarji tal-imsemmi blokk ta’ appartamenti. Jidher li r-rikorrenti kienu l-inkwilini tal-imsemmija zewg appartamenti in kwistjoni. “Prima facie” l-konjugi Scicluna huma l-inkwilini tal-imsemmija zewg appartamenti u dan in vista tal-iskrittura datata 19 ta’ Dicembru 1999 (fol. 3). Jigi rilevat li hemm dubji dwar din l-iskrittura pero` peress li ghadu ma sar ebda pronunzjament dwar din l-iskrittura ghandu jitqies, bene o male, li hemm kirja favur il-konjugi Scicluna. Fil-presenti provvediment ma jistax isir pronunzjament dwar il-validita` o meno tal-istess skrittura.

"Peress li ma kien hemm ebda mandat kontra l-konjugi Scicluna, dawn tal-ahhar ma kellhomx jigu zgumbrati mill-appartamenti. Ma hemm ebda pronunzjament dwar it-titolu ta' pussess tal-istess konjugi Scicluna fir-rigward tal-istess appartamenti.

"Ir-rikorrenti jsostnu fir-rikors promotur li huma ma kienux jafu bl-imsemmi mandat qabel ma gew effettivament zgumbrati. Il-Qorti wkoll ghandha dubji dwar il-veracita` ta' dan il-fatt. In effett pero` jekk ir-rikorrenti kienux jafu jew le dwar l-ezistenza tal-mandat hu fatt immaterjali u rrilevanti ghall-finijiet tal-esitu tal-presenti rikors. Fic-cirkostanzi kollha tal-kaz hu virtualment impossibbli li r-rikorrenti ma kienux konsapevoli mill-vertenzi li hemm bejn il-Bank u s-sidien tal-blokk ta' appartamenti. Dan ukoll, pero`, mhux rilevanti u li hu rilevanti hu li ma jirrizulta ebda pronunzjament u ebda titolu esekuttiv fil-konfront tar-rikorrenti. L-ezekuzzjoni ta' mandat ta' zgumbrament kontra sidien ta' block ta' appartamenti m'ghandhiex issir ukoll fil-konfront tal-inkwilin.

"Ir-rikorrenti qed jitolbu li l-mandat ta' zgumbrament li gie esegwit kontra taghhom jigi revokat "contrario imperio". Ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll li jigi ordnat li r-rikorrenti ghandhom dritt jibqghu jghixu fl-appartamenti in kwestjoni. Kif indikaw ir-rikorrenti stess din l-azzjoni qed issir ai termini tal-Artikolu 281. In vista ta' dawn il-provvedimenti din il-Qorti tista' tirrevoka "contrario imperio" mandat pero` ghandha tieqaf hemm u ma tistax tghati l-ordni li r-rikorrenti jibqghu jghixu fl-appartament minn fejn gew zgumbrati.

"Ghalhekk tipprovdi billi fl-ewwel lok tirrevoka "contrario imperio" il-mandat ta' zgumbrament in kwestjoni u billi fit-tieni lok tichad it-talba l-ohra tar-rikorrenti.

"Spejjez kollha jithallsu mill-Bank of Valletta."

L-appell tal-Bank of Valletta p.l.c.

4. Is-socjeta` appellanti tikkontendi li l-ewwel Qorti ddecidiet il-kawza hazin meta rrevokat il-mandat *in toto* u

lanqas biss parzjalment u biex issostni dan l-aggravju ewlieni taghha l-appellanti ghamlet diversi sottomissjonijiet ghall-konsiderazzoni ta' din il-Qorti fosthom:

a. L-ewwel Qorti ddecidiet *ultra petita* meta rrevokat il-mandat ta' zgumbrament mhux biss *in parte* kontra l-appellati konjugi Scicluna li intavolaw ir-rikors, izda *in toto* anke fil-konfront ta' Joecar Ltd u Vivienne Ltd.

b. L-Artikolu 281 tal-Kap. 12 invokat mill-konjugi Scicluna ma hux l-arikolu idoneju li l-ligi tiddestina biex terza persuna li tallega li kellha kirja mill-persuni li gew zgumbrati, tivvanta l-pretensjoni taghha. L-izgumbrament ma kienx inhareg kontra l-konjugi Scicluna.

c. L-ewwel Qorti rrevokat xi haga li ma gietx ordnata minnha stess, cioe` l-mandat ta' zgumbrament kontra l-konjugi Scicluna billi ma nhareg ebda mandat kontra taghhom.

d. It-talba tal-konjugi Scicluna hija bbazata fuq kawza illecita u addirittura manuvra frawdolenti billi l-kirja hija vjolazzjoni cara ta' dak li obbligaw ruhhom dwaru l-appellati fid-Dok H, kuntratt tad-29 ta' Jannar 1999.

e. Anke l-ewwel Qorti kellha d-dubbji taghha dwar l-awtenticita` tal-iskrittura ta' kirja pprezentata fit-2010 mill-konjugi Scicluna mar-rikors promotur, meta din il-kirja suppost kien ilha li saret mill-1999.

f. Fil-fatt ma kien hemm ebda kirja, u dawn il-proceduri huma msejjsa fuq l-inveritjier u fuq loghob u paraventu ta' kumpaniji.

g. Il-pretenzjoni tal-appellati li kellhom kirja favur taghhom saret ukoll fir-rigward ta' flat iehor fl-istess blokk fejn is-socjeta` Vivienne Ltd qalet li qed tikrilhom ukoll.

h. Kien jinkombi fuq il-konjugi Scicluna li pozittivament jadixxu l-Qrati u jgibu dikjarazzjoni li tezisti

kirja fuq l-imsemmi post u mhux fuq l-appellanti kif qalet l-ewwel Qorti.

i. Finalment l-appellanti hassitha aggravata bl-akkollar tal-ispejjez ta’ dawn il-proceduri meta l-Bank ghamel kollox skont il-procedura u dan anke meta, qabel dawn il-proceduri, l-bank qatt ma gie prezentat bl-iskrittura imsemmija.

5. Ghaldaqstant is-socjeta` appellanti talbet lill-Qorti tvarja d-digriet moghti mill-ewwel Qorti billi a) tikkonfermah fejn cahdet it-talba fejn inghad illi “fit-tieni lok tichad it-talba l-ohra tar-rikorrent” u b) tirrevokah, tannullah u thassru fejn irrevokat *contrario imperio* l-mandat ta’ zgumbrament u fejn akkollat l-ispejjez lill-appellanti; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati.

Risposta tal-appellati Louis u Vivienne konjugi Scicluna

6. L-appellati ressqu r-risposta taghhom ghall-appell, u ghar-ragunijiet minnhom sollevati fir-risposta taghhom, qablu li l-aggravji mressqa mill-appellanti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Filwaqt li huma rrimettew ruhhom in kwantu l-Bank appella kontra r-revoka tal-mandat fil-konfront ukoll tas-socjetajiet Joecar Limited u Vivienne Limited, talbu li tigi kkonfermata fir-rigward tal-appellati konjugi Scicluna, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Fatti mertu tal-kaz

7. In forza ta’ subbasta 47/09 gew liberati favur is-socjeta` appellanti zewg appartamenti f’Tas-Sliema[1].

8. Inhareg mandat ta’ zgumbrament kontra z-zewg socjetajiet Joecar Ltd u Vivienne Ltd li gie ezegwit fil-21 ta’ Ottubru 2010[2].

---
[1] Ara fol. 16.
[2] Ara fol. 18.

9. F'Novembru 2010 l-appellati pprezentaw kawza 1138/10 AL fejn talbu dikjarazzjoni mill-Qorti li l-imsemmi mandat huwa null u bla effett. Sar rikors biex il-kawza tinstema' bl-urgenza izda din it-talba giet michuda.

10. Sar rikors mill-appellati, konjugi Scicluna, f'Dicembru 2010 fejn talbu r-revoka tal-mandat ta' zgumbrament u li jigu awtorizzati jibqghu jghixu fl-imsemmija fondi billi sostnew li huma inkwilini f'dawn l-appartamenti.

11. Il-bank ipprezenta r-risposta tieghu f'Jannar 2011 u bid-digriet imsemmi tas-7 ta' Jannar 2011, l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel talba tar-rikorrenti izda mhux it-tieni talba taghhom.

12. Il-bank intimat appella minn dak id-digriet.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. *Dwar ir-revoka tal-mandat fil-konfront taz-zewg kumpaniji***.**

14. Fl-ewwel aggravju taghha s-socjeta` appellanti ssostni li l-ewwel Qorti ddecidiet *ultra petita* meta rrevokat il-mandat anke fil-konfront taz-zewg kumpaniji. Hija ssostni li lanqas fl-istess rikors tal-konjugi Scicluna ma ntalab li jigi revokat il-mandat fil-konfront taz-zewg kumpaniji. Is-socjeta` appellanti tikkontendi li l-mandat hareg korrettement kontra min kellu jigi ezegwit, cioe` z-zewg kumpaniji.

15. Illi jirrizulta li l-ewwel Qorti fil-konsiderazzjonijiet taghha kkonfermat li l-mandat hareg korrettement kontra z-zewg kumpaniji izda fl-istess hin hi sostniet li ma kellux johrog kontra l-inkwilini, l-konjugi Scicluna u b'hekk irrevokat il-mandat in toto. Jigi rilevat inoltre li anke l-appellati fir-risposta tal-appell taghhom irrimettew ruhhom dwar dan l-ilment tal-bank in kwantu li huwa appella kontra r-revoka tal-mandat fil-konfront ukoll tas-socjetajiet Joecar Limited u Vivienne Limited.

16. Dan l-aggravju ghalhekk qed jigi milqugh.

17. *Dwar ir-revoka tal-mandat fil-konfront tal-konjugi Scicluna*.

18. L-aggravju tas-socjeta` appellanti f'dan ir-rigward hu mibni fuq tlett punti principali. (i) li l-Artikolu 281 tal-Kap. 12 invokat mill-appellati ma hux l-arikolu idoneju biex terza persuna tivvanta l-pretenzjoni taghha li kellha kirja mill-persuni li gew zgumbrati; (ii) li kontra l-appellati ma nhareg ebda mandat ghalhekk ma kien hemm xejn x'jigi revokat u (iii) li l-kirja pretiza hija illecita u addirittrua manuvra frawdolenti u anke l-ewwel Qorti kellha d-dubbji taghha dwarha.

19. Illi l-Artikolu 281(1) tal-Kap. 12 jipprovvdi li:
"Mingħajr preġudizzju għal kull jedd ieħor taħt din il-liġi jew xi liġi oħra, persuna kontra min jinħareġ att eżekuttiv jew xi persuna oħra interessata, tista' tagħmel rikors li jkun fih is-sottomissjonijiet kollha li tista' tkun tixtieq tagħmel flimkien mad-dokumenti kollha li jsostnu r-rikors lil dik il-qorti li tkun ħarġet dak l-att fejn titlob li l-att eżekuttiv jitħassar, sew għal kollox jew f'parti minnu biss, għal raġuni valida skont il-liġi" *(sottolinear ta' din il-Qorti)*.

20. L-appellati jsostnu li f'dan il-kaz japplika l-Artikolu 281 tal-Kap. 12 billi dan jaghti dritt lil kull persuna ohra interessata (apparti l-esekutat) li jitlob revoka totali jew parzjali tal-mandat. Ikomplu li skont l-artikolu 357[3] tal-Kap. 12 jekk id-debitur ezekutat jew terza persuna li qed tokkupa l-fond bla titolu jonqos li jivvaka l-fond liberat, ix-xerrej ikollu l-jedd li jitlob il-hrug ta' mandat ta' zgumbrament abbazi tal-imsemmi titolu ta' liberazzjoni. Ghalhekk isostnu li l-appellanti ma kellhomx johorgu l-mandat ta' zgumbrament kontra s-socjetajiet appellati imma kontra taghhom personalment, haga li ma ghamlux.

[3] S.357. "Il-liberazzjoni tal-immobbli tikkostitwixxi minnha nnifisha titolu eżekuttiv u jekk id-debitur eżekutat jew terza persuna li qed tokkupa l-fond bla titolu jonqos milli jivvaka l-fond liberat, ix-xerrej ikollu l-jedd, fi żmien erba' xhur mil-liberazzjoni, li jitlob il-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament abbażi tal-imsemmi titolu ta' liberazzjoni".

21. Illi mid-digriet tal-ewwel Qorti jirrizulta li hija rrevokat il-mandat ta' zgumbrament kif talbu l-appellati konjugi Scicluna meta fil-fatt qatt ma nhareg mandat ta' zgumbrament kontra taghhom. Is-socjeta` appellanti harget il-mandat korrettement kontra dawn iz-zewg kumpaniji billi kienet ottjeniet liberazzjoni kontra taghhom. F'dak l-istadju l-bank qatt ma gie infurmat li kien hemm xi lokazzjoni a favur il-konjugi Scicluna[4]. Avolja dawn jghidu li kellhom iskrittura ta' lokazzjoni sa mill-1999[5], kien biss wara li sar il-bejgh in subasta u meta l-bank gie biex jesegwixxi l-mandat li tfaccat din l-iskrittura fl-2010. Il-konjugi Scicluna qatt ma kienu talbu s-sospensjoni tal-bejgh fis-subbasta, (li zgur kienu jafu biha) minhabba t-titolu li ppretendew li kellhom.

22. Fil-fehma ta' din il-Qorti dak li setghet tordna l-ewwel Qorti, kieku ntalbet, kien li tiddikjara li l-mandat li nhareg kontra z-zewg kumpaniji ma jkunx enforzabbli fil-konfront tal-konjugi Scicluna, jekk verament dawn kellhom titolu fuq il-post, imma mhux li tirrevoka l-mandat bil-konfront taghhom, meta fil-fatt ma nhareg ebda mandat kontra taghhom, u di piu` tirrevokah ukoll kontra z-zewg kumpaniji.

23. Dwar il-punti l-ohra sollevati mis-socjeta` appellanti din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-ewwel Qorti li kellha dubbju kemm l-iskrittura datata 19 ta' Dicembru 1999 kienet tirrifletti l-verita` u kif ukoll kemm verament l-appellati ma kienux jafu bil-mandat qabel ma fil-fatt hareg kontra z-zewg kumpaniji li fihom l-appellata kienet direttirici u azzjonista maggoritarja[6]. L-appellati zgur li kienu konsapevoli mill-vertenzi li kien hemm bejn il-bank u s-sidien tal-blokk tal-appartamenti.

24. In vista ta' din il-konkluzjoni din il-Qorti hi tal-fehma li jkun inutili li tidhol fil-kwistjoni dwar jekk tezisitix kirja valida fuq l-imsemmi post u l-allegata illecita` tal-iskrittura ta' lokazzjoni pretiza mill-appellati Scicluna.

---

[4] Titolu li l-appellati ma ppruvawx.
[5] Ara dok. a fol. 3.
[6] Ara fol. 30 sa 44.

Decide

25. Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tilqa' l-appell u tvarja d-digriet moghti mill-ewwel Qorti billi a) tikkonfermah fejn cahdet it-talba fejn inghad illi "fit-tieni lok tichad it-talba l-ohra tar-rikorrent" u b) tirrevokah, tannullah u thassru fejn irrevokat *contrario imperio* l-mandat ta' zgumbrament, u dan bla pregudizzju ghal kull rimedju iehor li jista' jkollhom l-appellati. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellati konjugi Scicluna.

< Sentenza Finali >

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