



QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta ta' l-24 ta' Frar, 2012

Appell Civili Numru. 86/2011/1

**Rikors tat-18 ta' Mejju 2011 fl-atti tal-mandat ta'
sekwestru esekuttiv numru 86/2011PC**

**Stephen Desira, Leonard Desira u Pierre Desira
v.
Tarcisio Portelli u Mario Portelli**

1. Dan huwa appell minn provvedimenti mogħti fit-28 ta' Ġunju 2011 mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, li ċaħad talba magħmula minn Tarcisio Portelli u Mario Portelli ["is-Sekwestrati"] biex jitħassar mandat esekuttiv ta' sekwestru maħruġ

kontra tagħhom fuq talba ta' Stephen Desira, Leonard Desira u Pierre Desira ["is-Sekwestranti"].

2. Il-fatti rilevanti seħnew hekk: Is-Sekwestrati kienu dehru bħala garanti ("*sureties*") tad-debituri fuq kuntratt li bih id-debituri għarfu dejn ta' mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€125,000) lejn is-Sekwestranti. Il-kuntratt, li kien pubblikat fit-12 ta' Awissu 2010 min-Nutar Anthony Hili, igħid hekk fil-parti rilevanti għall-garanzija:

«Furthermore, in order to better guarantee the repayment of the said amount and the payment of interests thereon by the Debtors on this deed, the Sureties, together and *in solidum* between them, hereby stand joint and several sureties with the Debtors in favour of the Creditors, who accept, and secure this obligation by means of a special hypothec over their respective shares of the same tenement described above and this for the total sum of one hundred twenty five thousand and five hundred Euro (€125,000) plus interest, due as above stipulated.»

3. Billi d-dejn ma tħallasx, is-Sekwestranti b'ittra ufficjali tat-28 ta' Jannar 2011 sejħu lid-debituri u lis-Sekwestranti biex iħallsu u b'hekk il-kuntratt għamluh titolu esekuttiv. Imbagħad, fil-11 ta' Mejju 2011 kisbu l-ħruġ ta' mandat esekuttiv ta' sekwestru kontra s-Sekwestrati għal mija u ħamsa u għoxrin elf euro (€125,000) *sorte*, u l-imgħaxijiet u l-ispejjeż.

4. B'rikors tat-18 ta' Mejju 2011 is-Sekwestrati talbu illi jithassar il-mandat għar-raġuni, fost oħrajn, illi huma marbutin biss *re*, bl-ipoteka speċjali maħluqa bil-kuntratt tat-12 ta' Awissu 2010, u mhux personalment bil-beni kollha tagħhom.

5. Bil-provvediment tat-28 ta' Ġunju 2011 l-ewwel qorti ċaħdet din it-talba għal raġunijiet li ġew minnha mfissra hekk:

«... .. dan id-digriet jittratta biss il-kwistjoni mqajma mis-sekwestrati dwar jekk huma għandhomx jagħmlu tajjeb bil-ħwejjeġ personali tagħhom għad-djun [tad-debituri ewlenin], *oltre* 1-ishma spettanti lilhom mill-fond li s-sewkestranti għa għandhom ipoteka speċjali fuqu.

«Ir-rikorrenti jikkontendu – u dwar dan ressqu wkoll in-nutar li rrediġa 1-kuntratt relattiv biex jikkoroborahom – illi 1-intenzjoni tagħhom kienet biss li jiggarrantixxu d-dejn ...

... .. b'ipoteka speċjali fuq sehemhom mill-fond imsemmi. Qari akkurat tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu li sar in atti Nutar Anthony Hili tat-12 ta' Awissu 2010 ma jhalli ebda dubbju dwar x'riedu verament jikkuntrattaw il-partijiet. Fuq dak il-kuntratt Tarciso Portelli, sew f'ismu proprju kif ukoll f'isem ibnu msiefer Joseph, u Mario Portelli, kienu qegħdin jidhru bħala garanti għad-debituri prinċipali (fil-kuntratt indikati bhala "sureties"). Fil-parti rilevanti għal din il-kwistjoni ngħad testwalment illi:

«*Furthermore, in order to better guarantee the repayment of the said amount and the payment of interests thereon by the Debtors on this deed, the Sureties, together and in solidum between them, hereby stand joint and several sureties with the Debtors in favour of the Creditors, who accept, and secure this obligation by means of a special hypothec over their respective shares of the same tenement*»

«Dan ma jistax ifisser ħlief illi r-rikorrenti preżenti kienu qed jintrabtu li jagħmlu tajjeb għad-dejn mhux biss b'sehemhom mid-dar ipotekata, imma wkoll bi ħwejjigħom kollha. L-ipoteka speċjali fuq id-dar indikata kienet garanzija addizzjonali għall-obbligazzjoni *in solidum* mad-debituri prinċipali li dawn kienu qegħdin jagħtu lill-kredituri għall-ħlas ta' dak li kien dovut lilhom.

«Għaldaqstant u a tenur tal-artikolu 1096 tal-Kodiċi Ċivili, li jstipula li: "Il-kreditur jista' jdur kontra kull min irid mid-debituri *in solidum* b'għażla tiegħu, mingħajr ma d-debitur ikun jista' jopponi l-benefiċċju tal-qsim tal-obbligazzjoni", il-kredituri sekwestranti kellhom kull dritt iduru fuq il-garanti solidali, kif fil-fatt għamlu, f'tentativ li jirkupraw dak dovut lilhom.»

6. Is-Sekwestrati talbu fakoltà li jappellaw minn dan il-provvediment, u din it-talba ntlagħget fit-28 ta' Ġunju 2011. Imbagħad, b'rikors tal-4 ta' Lulju 2011 ressqu dan l-appell tallum għal raġunijiet li huma fissruhom hekk:

«a. l-ewwel qorti onorabbli tat importanza lill-paragrafu fejn gie ikkostitwit l-ipoteka speċjali iżda ma abbinatx dan il-paragrafu ma' dak ta' qablu fejn [id-debitriċi ewlenija] ikkostitwiet ipoteka speċjali fuq is-sehem tagħha indiviż tal-istess proprjetà. Fl-umli fehma tal-esponenti, bil-mod kif inkitbet l-iskrittura n-nutar kien obligat li jikteb il-kliem "*hereby stand joint*

and several [surities] with the debtors in favour of the creditors, who accept' biex iwahħad l-ishma kollha indiviżi tal-partijiet għaliex b'hekk biss seta' mbagħad igħaddi biex jikkostitwixxi l-ipoteka speċjali fuq il-fond kollu.

«b. kieku wieħed ried jattribwixxi l-garanzija solidali għad-dejn kollu, in-nutar kellu bil-fors jagħmel ipoteka ġenerali, u dan *ai termini* tal-artiklu 1994 tal-Kap. 16¹ – ħaġa li ma saritx, għaliex qatt ma kien hemm l-intenzjoni u l-kunsens u lanqas il-qbil li jsir hekk.

«ċ. Fil-fatt jekk wieħed jistudja wkoll l-artikoli 2012², 2016³ tal-Kap 16, juru l-essenzjalità li tiġi irregistrata ipoteka ġenerali f'każ li l-obbligi assunti mill-partijiet hija waħda li tinkludi obbligu personali u ġenerali għad-dejn kollu. *Di più* ma hemm l-ebda ħjiel illi l-ipoteka speċjali hija garanzija addizzjonali fuq id-dejn kollu. Anzi jidher ċar illi bħala *sureties* huma daħlu biss biex ikun hemm il-kunsens tas-sidien kollha tal-fond [ipotekat] biex jiġi kostitwit l-ipoteka speċjali fuq l-istess fond.

«d. *Inoltre*, jidher illi l-prezz ta' mija ħamsa u għoxrin elf euro (€125,000), pari għal madwar erbgħa u ħamsin elf (Lm54,000) tal-munita antika, huwa prezz li jirrefletti l-valur tal-proprjetà; anzi bil-kemm huwa bilanċ inferjuri għall-valur tal-istess proprjetà. Għalhekk meta jiġu evalwati dawn l-elementi kollha jidher inekwivoku illi l-intenzjoni kemm tal-partijiet kollha, inkluż hawnhekk il-kredituri nnifishom, kien illi permezz tal-kostituzzjoni ta' debitu l-uniku garanzija li kellhom jagħmlu tajjeb għaliha l-familja Portelli kienet sehemhom mill-istess proprjetà [ipotekata].

«e. Element ieħor li ġie skartat huwa l-fatt illi Joseph Portelli jirrisjedi u anzi huwa domiciljat l-Awstralja u ma sar l-ebda eżerċizzju mill-partijiet biex jevalwaw u

¹ **1994.** Kull min jobbliga ruħu personalment hu obligat jesegwixxi l-obbligazzjoni tiegħu bil-beni kollha li għandu u li għad ikollu.

² **2012.** (1) Ipoteka hija ġenerali jew speċjali: hija ġenerali jekk tolqot il-beni kollha li għandu u li għad ikollu d-debitur; hija speċjali jekk tolqot biss wieħed jew iżjed: (a) minn immobbli partikolari; u (b) minn mobbli kif il-Ministru jista' minn żmien għal żmien jistabbilixxi.

³ **2016.** (1) Il-kreditur ta' dejn suġġett għall-ipoteka ġenerali u li l-jeddijiet tiegħu ma jkunux diġà xort'ohra garantiti b'mod xieraq, ikollu, u jista' jġiegħel li tiġi registrata, bħala garanzija iżjed tal-istess kreditu, ipoteka speċjali fuq dawk mill-beni immobbli u mobbli tad-debitur li jkunu tax-xorta msemmija fl-artikolu 2012 u li jkunu ta' valur biżżejjed biex il-kreditu jkun garantit

jikkostitwixxu l-assi li għandu jew li seta' kellu l-istess biex jikkawtelaw dawn id-“drittijiet” li qed jirrikklamaw illum.

«f. Kieku l-partijiet riedu jistabilixxu din ir-relazzjoni ta' bejniethom kien isir paragrafu *ad hoc* qabel ma tiġi speċifikata l-ipoteka speċjali, ħaġa li f'dan il-kuntratt ma saritx. Għalhekk *ai termini* tal-artiklu 1929 tal-Kap 16: «Il-garanzija ma tistax tkun preżunta, iżda għandha tkun espressa; u ma tistax tinħareġ barra mil-limiti li fihom tkun ġiet ikkuntrattata.»

7. Is-Sekwestranti wieġbu fl-20 ta' Lulju 2011 u fissru għala, fil-fehma tagħhom, l-appell għandu jiġi miċħud.

8. Fil-fehma ta' din il-qorti l-aggravji kollha mressqa mis-Sekwestrati huma ħżiena u, anzi, joqorbu lejn il-frivolu u l-vessatorju, billi l-kliem tal-kuntratt juri biċ-ċar u bla dubju x'kien il-ħsieb tal-partijiet u ma hemm ebda lok għal interpretazzjoni.

9. L-ewwel aggravju jrid illi qari tal-paragrafu fil-kuntratt fejn inħolqot il-garanzija u l-ipoteka jkun “abbinat” ma' qari tal-paragrafu ta' qablu fejn waħda mid-debituri ewlenin ħolqot ipoteka fuq sehemha mill-istess fond biex iwassal għall-konkluzjoni illi dan sar biex “iwaħħad l-ishma kollha indiviżi tal-partijiet għaliex b'hekk biss seta' mbagħad igħaddi biex jikkostitwixxi l-ipoteka speċjali fuq il-fond kollu”.

10. Dan huwa *non sequitur*. Ma kien meħtieġ ebda “twaħħid ta' ishma” biex tinħoloq ipoteka. Li ġara hu illi s-Sekwestrati saru *sureties* jew garanti *in solidum*, biex hekk ħadu fuqhom ukoll l-obbligazzjoni tal-ħlas tad-dejn, u din l-obbligazzjoni komplew saħħewha bl-ipoteka. Kieku riedu jintrabtu biss *re*, bl-ipoteka, ma kinux igħidu, testwalment, illi “*the Sureties, together and in solidum between them, hereby stand joint and several sureties with the Debtors in favour of the Creditors*”.

11. It-tieni aggravju jgħid illi biex is-Sekwestrati jagħtu “garanzija solidali għad-dejn kollu, in-nutar kellu bil-fors jagħmel ipoteka ġenerali”, kif igħid l-art. 1994 tal-Kodiċi Ċivili.

12. L-art. 1994 ma jgħid xejn minn dan. Kull debitur – kemm jekk debitur ewlieni u kemm jekk garanti – huwa marbut jagħmel tajjeb għad-dejn bil-ġid kollu li għandu u li għad jista' jkollu, u ma hux meħtieġ li jagħti ipoteka ġenerali biex ikun hekk marbut. L-ipoteka tagħti biss dritt

ta' preferenza u, meta tkun speċjali, *droit de suite*, iżda ma hijiex meħtieġa għall-għanijiet tal-art. 1994.

13. It-tielet aggravju huwa msejjes fuq l-argument illi l-artt. 2012 u 2016 tal-Kodiċi Ċivili joħolqu “essenzjalità li tiġi irregistrata ipoteka generali f'każ li l-obbligi assunti mill-partijiet hija waħda [*sic*] li tinkludi obbligu personali u generali għad-dejn kollu”.

14. L-artt. 2012 u 2016 ma jagħmlu xejn minn dan. Obbligazzjoni personali tista' jew ma tkun garantita xejn, jew tkun garantita b'rahan jew b'ipoteka (jew privileġġ) speċjali jew ġenerali jew bl-obbligazzjoni ta' garanti. Ma hemm ebda ħtieġa li jkun hemm ipoteka ġenerali u, meta tingħata ipoteka speċjali fuq ġid partikolari, hija l-garanzija u mhux id-dejn li tkun limitata għall-valur ta' dak il-ġid.

15. Ir-raba' aggravju huwa illi l-proprjetà milquta bl-ipoteka tiswa bejn wieħed u ieħor daqs id-dejn, jekk mhux iżjed ukoll.

16. Huwa naturali illi l-kreditur li jitlob garanzija jistenna li din tkun tkopri d-dejn kollu, l-imgħaxijiet u l-ispejjeż. Ma jfissirx iżda illi, jekk il-garanzija hija biżżejjed, ma tgħoddx ukoll l-obbligazzjoni *ex art.* 1994 illi d-debitur jagħmel tajjeb għad-dejn bil-ġid tiegħu kollu, li għandu u li għad jista' jkollu, u mhux biss bil-ġid ipotekat.

17. Il-ħames aggravju huwa illi wieħed mill-garanti joqgħod barra minn Malta, u l-partijiet ma jafux x'ġid għandu.

18. Dan huwa fattur għal kollox irrelevanti. Għalkemm kreditur għaqli jara x'jiswa l-garanti qabel ma joqgħod fuq il-garanzija tiegħu, dan ma hux meħtieġ *ad validitatem*. Fil-każ tallum jidher illi s-Sekwestranti serrħu moħħhom bil-valur tal-proprjetà ipotekata u għalhekk ma ħteġilhomx jistaqsu aktar dwar x'għandhom u x'ma għandhomx il-garanti: ma jfissirx b'hekk illi ħelsuhom mill-obbligazzjoni personali.

19. L-aħħar aggravju jgħid illi l-garanzija personali kien imissha ngħatat b'paragrafu *ad hoc* fil-kuntratt għax garanzija ma tistax tiġi preżunta.

20. Fil-fatt il-garanzija ġiet stipulata espressament bil-kliem “*Furthermore, in order to better guarantee the repayment of the said amount and the payment of interests thereon by the Debtors on this deed, the Surities, together and in solidum between them, hereby stand joint*

Kopja Informali ta' Sentenza

and several sureties with the Debtors in favour of the Creditors", li huwa ċar biżżejjed għal min irid jifhmu u ma jhalli ebda dubju.

21. Il-qorti għalhekk tiċġad l-appell u tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex jitkompla s-smiġġ għall-għanijiet tal-verbal tas-seduta tal-1 ta' Ġunju 2011 quddiem dik il-qorti.

22. L-ispejjeż ta' dan l-episodju jhallisuhom is-Sekwestrati.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----