MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2013

Rikors Numru. 57/2013

Christine Borda

vs
Joseph Borda

Rikors Nru. 57/2013

Il-Qorti

Rat ir-rikors ghar-revoka ta' mandat ta' zgumbrament nru. 53/13 mahrug fuq talba ta' Joseph Borda datat 22 ta' Jannar 2013 billi ma giex iddepozitat il-prezz tal-proprjeta li gie liberat favur Christine Borda fl-4 ta' Ottubru 2012 kif kellha taghmel skond il-ligi (art. 328 Kap. 12) u dan tenut kont ta' dak kontenut fis-sentenza ta' separazzjni bejn il-partijiet u kreditu dovut lil HSBC u dan nonostante digriet tal-Qorti tat-22 ta' Novembru 2012 li cahdet talba tal-intimata ghal estenzjoni ta' terminu ghad-depozitu. Ir-rikorrenti jikkontendi li l-kondizzjonijiet tal-liberazzjoni

ghalhekk ma gewx osservati u kwindi l-intimata ma tistax tapprofitta ruhha minn dak li jghid l-artikolu 357 tal-Kap. 12 cioe illi l-liberazzjoni jikkostitwixi titolu ezekuttiv.

Rat ir-risposta tal-intimat fejn sostna (1) it-talba ghat thassir tal-mandat hi insostenibbli ghax ma ngiebet ebda prova li l-mandat hu milqut minn xi nuqqas formali jew ghielt; (2) ir-ragunijiet fil-mertu mqajma mir-rikorrenti ma jwasslux ghat-thassir tal-mandat, cioe li ma giex depozitat il-prezz fil-Qorti; li l-intimata ddepozitat nofs il-prezz; li fl-atti tal-bejgh bl-irkant hemm rikors li ghadhom mhux degretati; li hu inkoncepibbli li persuna jkollha titolu ezekuttiv bla ma tkun ghadha ddepozitat il-prezz fil-Qorti.

Semghet lil partijiet fl-udjenza tat-30 ta’ Jannar 2013.

Ikkunsidrat

L-artikolu 357 tal-Kap. 12 ighid hekk:
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, ixxerrej ikollu l-jedd, fi żmien erba’ xhur mal-liberazzjoni, li jitlob il-ħruġ ta’ mandat ta’ żgumbrament abbażi tal-imsemmi titolu ta’ liberazzjoni.

L-artikolu 357 jorbot it-terminu ta’ erba xhur ghal hrug ta’ mandat ta’ zgumbrament mal-liberazzjoni tal-fond favur il-kreditur ezekutant. Il-ligi torbot biss il-hrug ta’ mandat ta’ zgumbrament mal-liberazzjoni tal-fond liema liberazzjoni tikkostitwixxi titolu ezekuttiv favur l-akkwirent tal-proprjeta. Il-hlas tal-prezz li hu regolat b’artikolu iehor jaghti drittijiet lid-debitur ta’ xort’ohra izda mhux li twaqqaf il-hrug ta’ mandat sakemm dan isir entro erba’ xhur mil-liberazzjoni li f’dan il-kaz sehhet mal-aggudikazzjoni tal-fond cioe fl-4 ta’ Ottubru 2012 u ghalhekk entro t-terminu ta’ erba’ xhur.

Il-ligi hi cara u tassativa f’dak li jiddisponi l-artikolu 357. Dan gie ampjament kjarifikat bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **HSBC Malta plc vs Doris Conchin**, (25/11/2011). Il-mandat ta’ zgumbrament jehtieg li jsir entro erba’ xhur mill-liberazzjoni tal-fond favur il-persuna li

titlob il-hrug tal-mandat billi l-liberazzjoni tikkostitwixxi titolu ezekuttiv favurih. L-iskop tat-terminu hu sabiex id-debitur ma jithalliex jipprolunga fid-detenzjoni jew okkupazzjoni prekarja tal-fond liberat favur terzi. Jekk jiskadu l-erba' xhur mill-liberazzjoni, ma jfissirx li l-akkwirent tal-fond tilef id-drittijiet tieghu, izda, jekk jirrizulta okkupazzjoni tad-debitur jew terzi irid jiehu l-passi ordinarji ghall-izgumbrament tieghu.

Hu minnu illi l-artikolu 331(1) tal-Kap. 12 ighid illi l-kunsinna tal-immobbli ssir mal-liberazzjoni finali u d-depozitu tal-prezz fil-Qorti jew bl-approvazzjoni tat-tpacija pero dan l-artikolu jitkellem fuq il-kunsinna u mhux fuq il-liberazzjoni jew l-'adjudication' tal-fond kif tidher fit-test Ingliz fl-artikolu 357. Iz-zewg koncetti huma differenti.

Hu minnu wkoll illi l-artikolu 357 jipprospetta diffikultajiet serji prattici pero sakemm il-ligi tibqa' kif inhi, l-interpretazzjoni li trid tinghata hi biss dik li tohrog car mill-ligi.

F'dan il-kaz il-Qorti hi sodisfatta illi l-intimata issodisfat id-dettami tal-imsemmi artikolu cioe l-aggudikazzjoni tal-fond favur taghha u li t-talba ghal hrug tal-mandat ta' zgumbrament kontra t-terz li qed jokkupa l-fond bla titolu saret entro erba' xhur mill-liberazzjoni u sakemm ma rrizultax illi l-fond rega' tqieghed ghal bejgh wara li l-atti tas-subbasta gew dikjarati nulli, allura t-talba tar-rikorrenti ma tistax tigi akkolta.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet it-talba tar-rikorrenti ghar-revoka tal-mandat ta' zgumbrament 53/13 qed tigi michuda u d-digriet tal-Qorti tas-sospensjoni tal-ezekuzjoni tat-23 ta' Jannar 2013 qed jigi revokat contrario imperio.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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