MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-2 ta' Jannar, 2015

Rikors Numru. 1053/2014

David **BUĦAĠIAR**

vs

CFS CONSTRUCTION LIMITED (C – 19620), Carmelo Farruġia u martu Silvana Farruġia

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq mis-sekwestrati eżekutati CFS Construction Limited, u Carmelo u Silvana miżżewġin Farruġia (aktar 'il quddiem imsejħin "l-eżekutati") fil-21 ta' Novembru, 2014, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, talbu (a) li l-Qorti tħassar il-Mandat ta' Sekwestru fuq imsemmi, maħruġ kontrihom fuq talba tal-intimat eżekutant David Buħaġiar (aktar 'il quddiem imsejjaħ "l-eżekutant"), għall-finijiet tal-artikolu 836 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u li (b) tagħti dawk il-provvedimenti li jidhrulha xierqa u opportuni;

Rat id-degriet tagħha tal-25 ta' Novembru, 2014, li bih ordnat in-notifika lill-eżekutant u tatu żmien biex iressaq is-sottomissjonijiet tiegħu għat-talbiet tar-rikorrenti eżekutati;

Rat in-Nota mressqa mill-eżekutant fil-5 ta' Diċembru, 2014, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissrin, laqa' għat-talbiet tal-eżekutati billi qal li ma hemm l-ebda raġuni tajba għalfejn il-Mandat għandu jitħassar u lanqas biex il-Qorti timponi kontrih il-penali talli talab il-ħruġ tal-Mandat;

Rat l-atti tar-rikors u tal-Mandat li għalihom jirreferi;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni maħsuba taħt l-artikolu 836 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn dak li joħroġ mit-talbiet li għandha quddiemha l-Qorti, ir-

rikorrenti eżekutati qegħdin jitolbu t-tħassir għal kollox tal-effetti ta' Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju maħruġ kontra tagħhom mill-eżekutant. Minkejja li fir-rikors tagħhom ma jsemmu l-ebda waħda mis-sitt kawżali maħsuba fl-imsemmi artikolu 836(1), jidher li huma jsejsu t-talbiet tagħhom fuq il-fatt li mhuwiex raġonevoli li l-Mandat jibqa' aktar fis-seħħ: b'raġuni għal dan, iġibu 'l quddiem l-argument li ċ-ċirkostanzi tagħhom huma tali li ma jagħtux lok għat-tħassib dwar jekk humiex f'qagħda finanzjarja li jħallsu d-debitu pretiż mill-eżekutant f'każ li jinstab li tabilħaqq huma debituri tiegħu. Biex isaħħu dan, jagħtu lista ta' assi li lkoll għandhom u li jistgħu jagħmlu tajjeb għal kull pretensjoni li l-eżekutant jista' jkollu fil-konfront tagħhom. Jidher li, mill-premessi tar-Rikors promotur, huma qegħdin jitolbu wkoll li l-Qorti tikkundanna lill-eżekutant għall-ħlas ta' penali;

Illi minn dak li jirriżulta mill-atti u li huwa rilevanti għad-determinazzjoni ta' dawn il-proċedimenti, joħroġ li l-Mandat relattiv inħareġ kontra r-rikorrenti eżekutati fis-26 ta' Settembru, 2014. Il-Mandat inħareġ dwar pretensjoni ta' kreditu ta' erbgħin elf euro (€ 40,000) bħala "rifużjoni ta' ħlas żejjed u danni" li l-eżekutant qiegħed jippretendi mingħand l-eżekutati jew min minnhom. Il-Mandat inħareġ dak inhar stess li tressaq, u ġie notifikat lil tliet (3) sekwestratarji, tnejn minnhom banek kummerċjali. Kif jingħad fil-Mandat innifsu, dak inhar ukoll l-istess eżekutant fetaħ kawża kontra l-eżekutati biex jitlob il-ħlas tal-ammonti minnu kawtelati bil-ħruġ tal-Mandat[1];

Illi l-kwestjoni li dwarha nħareġ il-Mandat tinstab fil-qafas ta' kuntratt li bis-saħħa tiegħu, f'Novembru tal-2008[2], l-eżekutant xtara arja fuq binja li llum iġġib l-isem ta' "*San Andreas Apartments*" li tinsab fi Triq il-Gardiel, Wied il-Għajn, u li huwa kien qabbad lill-kumpannija eżekutata biex tibnihielu. Wara li ntemmet il-binja, nqalgħu xi kwestjonijiet dwar il-ħlas. Il-kumpannija eżekutata irreġistrat privileġġ speċjali u ipoteka speċjali fuq il-post mibni f'Settembru tal-2012[3]. L-eżekutant jgħid li ġarrab telf u

---
[1] Rik. Nru. 843/14JRM, li b'degriet mogħti fl-10.12.2014 din il-Qorti ordnat li tinstema' minnha flimkien mar-Rik. Nru. 853/14SM minħabba konnessjoni tal-kwestjoni bejn il-waħda u l-oħra
[2] Dok "A", f'paġġ. 10 sa 26 tal-atti
[3] Dok "J", f'paġ. 38 tal-atti

ħsara minħabba li tilef il-bejgħ tal-post[4] minħabba l-imsemmija privileġġ u ipoteka;

Illi l-Qorti sejra tgħaddi biex tqis l-aspetti ta' dritt li jsawru l-każ, billi tqis il-kawżali li dwarhom qiegħed jintalab it-tħassir tal-Mandat. Minħabba li huwa meħtieġ taħt piena ta' nullita' li min jitlob it-tħassir ta' Mandat kawtelatorju li jkun inħareġ kontrih jgħid taħt liema waħda miċ-ċirkostanzi maħsuba espressament fl-artikolu 836(1) ikun qiegħed iressaq it-talba tiegħu[5], il-Qorti trid tara liema hi jew liema huma l-kawżali li l-eżekutati jinqdew bihom biex iressqu t-talba tagħhom tal-lum. Għalkemm it-talba ma hemmx għalfejn issemmi l-kliem preċiż tad-dispożizzjoni tal-liġi, hu meħtieġ li r-rikorrent eżekutat juri sewwa x'inhi l-kawżali jew x'inhuma l-kawżalijiet li bihom jippretendi li l-Mandat jitħassar. Minn kliem l-eżekutati fir-rikors tagħhom jidher li huma joqogħdu fuq żewġ kawżali maħsuba fl-artikolu 836(1), u jiġifieri: l-eżistenza ta' garanzija oħra xierqa li taf tagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet imħarsin bil-Mandat maħruġ [art 836(1)(ċ)] u li ma huwiex raġonevoli li l-Mandat jinżamm aktar fis-seħħ [art. 836(1)(f)];

A) L-eżistenza ta' garanzija xierqa oħra biex tagħmel tajjeb għall-pretensjoni ta' min talab il-ħruġ tal-Mandat [Art. 836(1)(ċ)]. L-eżekutati jgħidu li għandhom fuq isimhom bosta ġid immobbli li jista' jagħmel tajjeb għal kull pretensjoni tal-eżekutant f'każ li l-Qorti ssib li huwa tabilħaqq għandu jieħu mingħandhom jew mingħand min minnhom. Fir-Rikors promotur tagħhom jgħaddu biex jagħtu lista ta' dak il-ġid. Fir-rigward tal-kumpannija eżekutata, isemmu ħames (5) fondi immobbli; filwaqt li fil-każ tal-eżekutati miżżewġin Farruġia jsemmu ġid wieħed (remissa) u jgħidu wkoll li "ma għandhom l-ebda debiti ma' ħadd". Fl-istess rikors, jagħtu wkoll tagħrif dwar ġid immobbli ta' kumpannija oħra "li hija relatata magħhom";

Illi min-naħa tiegħu, l-eżekutant iwarrab din is-sottomissjoni tal-eżekutati. Huwa jgħid li, fl-ewwel lok, il-fatt li l-ebda wieħed mit-tliet sekwestratarji ma għadda biex iddepożita flejjes tal-eżekutati kif imsemmi fil-Mandat

[4] Dok "I", f'paġġ. 34 – 7 tal-atti
[5] Ara, per eżempju, P.A. RCP **4.4.2001** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Marion Aquilina vs Victor Aquilina*** u P.A. RCP **10.5.2001** fl-Atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Joseph Camilleri et vs Anthony Gove' et***

jixhed li l-eżekutati ma għandhomx il-likwidita' li jiftaħru biha. Fit-tieni lok, jirrimarka li, minkejja li jissemma xi ġid immobbli, l-eżekutati naqsu li juru li dak il-ġid huwa tabilħaqq tagħhom (bil-mezz ta' prova tar-riċerki u titoli) jew li l-istess ġid mhuwiex mgħobbi bi djun jew piżijiet favur terzi persuni. Fit-tielet lok, jgħid li l-fatt waħdu li saħansitra d-dar taż-żwieġ tal-eżekutati miżżewġin Farruġia hija raġistrata bħala ġid ta' kumpannija oħra jixhed "il-maniġġi u l-manuvri" tal-istess eżekutati "kjarament biex jassiguraw ruħhom li l-kredituri tagħhom personali ma jaqbdulhom xejn";

Illi Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti eżekutati ma seħħilhomx juru l-eżistenza ta' garanzija alternativa xierqa li dwarha t-talba tagħhom għat-tħassir tal-Mandat tista' tintlaqa'. F'materja ta' garanzija xierqa alternativa, l-piż tal-prova li jeżisti ġid ieħor li jista' jagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet tal-intimat eżekutant jaqa' biss fuq il-parti eżekutata rikorrenti[6]. Fuq kollox, tali garanzija trid tkun waħda soda, ċara u realiżżabbli lill-eżekutant[7]. Minbarra dan, biex jista' jingħad li teżisti garanzija xierqa oħra li tagħmel tajjeb għall-pretensjoni ta' min talab il-ħruġ tal-Mandat għall-finijiet tal-Artikolu 836(1)(ċ) tal-Kodiċi, irid jintwera li tali garanzija trid tkun tinstab fi ħdan l-istess persuna eżekutata, u dan, ġeneralment, minn stħarriġ tal-ġid li hija jista' jkollha, ukoll jekk tali garanzija hija kostitwita "bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor". Kreditu li jista' jkun dovut lill-persuna eżekutata minn terza persuna ma jammontax bħala garanzija adegwata fil-konfront ta' intimat eżekutat ieħor[8]. Iżda, min-naħa l-oħra, l-biżgħa li l-ġid alternativ li jitressaq bħala garanzija jista' jintuża mid-debitur eżekutat biex jiggarantixxi xi obbligazzjoni oħra m'għandhiex, waħedha, sservi biex tirrendi dak il-ġid bħala mhux xieraq bħala garanzija alternativa għall-pretensjoni tal-eżekutant[9]. Wara kollox, il-Qorti tista' dejjem torbot lil min iressaq il-garanzija alternativa xierqa biex ma jagħmel xejn dwar dak il-ġid li bih jista' jnaqqas jew ixellef is-saħħa ta' dik il-garanzija;

[6] Ara P.A. GC **3.8.2001** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Dr. Tonio Fenech noe vs Dr. Patrick Spiteri pro et noe et***
[7] Ara P.A. TM **20.2.2003** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Ranger Company Ltd vs Euro Imports Ltd.***
[8] Ara P.A. TM **18.9.2002** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***John Żarb vs Port Cottonera Ltd.***
[9] Ara P.A. TM **5.6.2003** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Emanuel Sammut et vs Josephine Sammut***

Illi minn dawn il-ħtiġijiet kollha l-eżekutati ma wrew xejn, u għalhekk il-Qorti ssib li fuq din il-kawżali ma ngħatatilhiex raġuni tajba biżżejjed biex tħassar il-Mandat;

B) <u>Jintwera li fiċ-ċirkostanzi mhuwiex raġonevoli li l-mandat jinżamm fis-seħħ jew li huwa ġustifikabbli</u> [Art. 836(1)(f)]. Jidher li din il-kawżali tinbena wkoll fuq dak li ssemma fil-kawżali ta' qabel mill-eżekutati;

Illi, kif qalet din il-Qorti bosta drabi f'każijiet bħal dan tal-lum, id-dispożizzjoni tal-liġi taħt eżami timplika li, **wara l-ħruġ tal-Mandat,** tkun tbiddlet xi ċirkostanza li minħabba fiha ma jkunx xieraq li l-istess Mandat jibqa' (għal kollox jew in parti) fis-seħħ[10]. Din it-tifsira toħroġ mill-kliem "jinżamm" u "aktar meħtieġ" li jinsabu fl-imsemmija dispożizzjoni, liema termini t-tnejn jimplikaw li dak li qabel kien jiġġustifika l-ħruġ u ż-żamma fis-seħħ tal-Mandat issa m'għadux il-każ;

Illi ladarba l-eżekutat ma jsemmi l-ebda raġuni oħra li tista' twassal lill-Qorti biex tqis is-siwi ta' din it-talba tiegħu, l-Qorti jkollha toqgħod fuq il-konsiderazzjonijiet li saru minnha taħt il-kawżali ta' qabel;

Illi, b'żieda ma' dan, biżżejjed jingħad li jekk, 'il quddiem, il-Qorti li ser tqis il-kwestjoni fil-mertu tasal għall-fehma li l-eżekutant m'għandux jedd għall-ħlas fl-ammont minnu pretiż fl-atti tal-Mandat, xorta waħda ma jistax jingħad li l-Mandat ma kienx ġustifikat. Is-suċċess jew telfien ta' kwestjoni fil-mertu ma tista' qatt tfisser li Mandat kawtelatorju nħareġ b'mod vessatorju jew fieragħ[11]. Allura, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kwestjoni ta' jekk huwiex raġonevoli li Mandat kawtelatorju jinżamm fis-seħħ jew jekk huwiex meħtieġ jew ġustifikabbli li tali Mandat jinżamm fis-seħħ ma tiddependi xejn mill-eventwali ċaħda tal-kawżali fil-mertu tat-talbiet tal-intimati eżekutanti;

---

[10] Ara P.A. GC **3.8.2001** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Dr Tonio Fenech noe vs Dr Patrick Spiteri et noe et***

[11] Ara, per eżempju, PA JSP **10.1.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Spiteri vs Camilleri*** u P.A. RCP **30.5.2002** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Yorkie Clothing Industry Limited vs Dr Lilian Calleja Cremona***

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ma ssibx li r-rikorrenti eżekutati seħħilhom jagħtuha raġuni tajba għaliex il-Mandat għandu jitħassar lanqas fuq din il-kawżali;

Illi, kif ingħad, ir-rikorrenti eżekutati semmew ukoll (bla ma ressqu talba formali jew speċifika) il-fatt tal-kundanna tal-intimat eżekutant għall-ħlas ta' penali[12]. F'dan ir-rigward irid jingħad li din hija sanzjoni fakoltativa. Il-Qorti, fid-diskrezzjoni tagħha, tista' taqbel li tgħabbi lil min ikun ħareġ Mandat kawtelatorju kontra persuna, u fuq talba ta' din, b'piena ta' ħlas ta' penali. Minbarra li tali impożizzjoni hija fakultativa, irid jintwera għas-sudisfazzjon tal-Qorti li trid tkun seħħet waħda miċ-ċirkostanzi maħsubin mil-liġi biex tali sanzjoni tiġi imposta. Erbgħa (4) huma ċ-ċirkostanzi maħsuba mil-liġi f'dan ir-rigward u, ladarba huma sanzjoni punittiva, għandhom jitqiesu strettament bħala tassattivi[13], iżda biżżejjed jekk tirriżulta waħda minnhom biex il-Qorti tista' taċċetta li tqis it-talba għall-kundanna tal-ħlas tal-penali. Dwar din id-diskrezzjoni ngħad li l-Qorti hija tenuta li timponi l-penali fejn ikunu jirriżultaw l-estremi li l-liġi teżiġi biex din tkun imposta, u l-Qorti tista' biss tagħżel li ma timponix il-penali maħsuba fl-artikolu 836(8) f'każijiet estremi fejn is-sens ta' ġustizzja hekk kien jimponilha[14]. Il-penali maħsuba fl-imsemmi artikolu 836(8) tal-Kap 12 hija waħda ta' ordni pubbliku immirata li tiżgura serjeta' fil-proċess ġudizzjarju u biex ma tħallix li l-istitut tal-Mandati kawtelatorji jintuża b'abbuż[15];

Illi f'dan il-każ ma jirriżulta bl-ebda mod li hemm l-estremi maħsuba mil-liġi biex tikkundanna lill-eżekutant għall-ħlas tal-ebda penali fl-ebda waħda mill-erba' ċirkostanzi kontemplati. Ma jidhrilhiex lanqas li għandha toqgħod telabora dwar l-aspetti legali marbuta ma' kull waħda mill-imsemmija ċirkostanzi ladarba l-eżekutati nfushom ma dehrilhomx li jressqu talba ċara dwar din is-sanzjoni jekk tassew dehrilhom li l-Qorti kellha timponiha;

---

[12] Taħt l-art. 836(8) tal-Kap 12
[13] Ara P.A. TM **13.3.2003** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Cole Foods Ltd. vs Euro Imports Ltd.***
[14] App. Ċiv. **13.3.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Rapa vs Raymond Sammut***
[15] P.A. RCP **17.6.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Borġ. Pro et noe vs Joseph Paċe noe et***

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta’ u tiddeċiedi billi:

Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti eżekutati, billi mhumiex mistħoqqa la fil-fatt u lanqas fid-dritt, bl-**ispejjeż** kontrihom;

< Sentenza Finali >

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