- REVOKA MANDAT TA' SEKWESTRU-

-ART. 836(1)()(C) U (E)-

ART.838A- GARANZIJA

PROPRJETA' IMMOBBILJARI BHALA GARANZIJA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Digriet tallum il-Hamis 30 ta’ Marzu 2017

Rikors Numru : 157/2017/LSO

Fl-Atti tal-mandat ta' sekwestru Numru 143/2017AF fl-ismijiet: -

A.L. Projects Limited

vs

Steel Structures Copany Limited (C4192)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Illi dan hu digriet fuq ir-rikors ta’ Steel Structures Company Limited, id-debitur sekwestrat, maghmul fit-termini ta' **l-artikolu 836 (1) (c) u (e)** tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta datat is-17 ta Frar 2017 kif ukoll ghall-imposizzjoni ta' garanzija in kawtela tal-kreditu kkawtelat fil-mandat ta' €2,383,731.26 fit-termini **tal-artikolu 838A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta**, u b'riserva ghad-danni.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis 16 ta' Marzu 2017 fejn meta ssejjah ir-rikors dehru Dr Alessandro Lia ghall-Steel Structures Ltd rapprezentata minn Kurt Cini fl-Awla. Deher Dr Massimo Vella ghas-socjeta' A.L.Projects Ltd. Xehed bil-gurament Kurt Cini, liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika, li esebixxa Dok KC1. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Ir-rikors gie differit ghal digriet kamerali.

Illi r-rikorrent odjern fis-sustanza qieghed jitlob ir-revoka tal-mandat kawtelatorju premess billi joffri zewg proprjetajiet b'garanzija favur is-socjeta' sekwestranti, senjatament:-

1) Proprjeta' ossia fabbrika proprjeta' tar-rikorrenti senjatament il-fond *Steel Structures,* f'Dock Street, Paola, li hija stmata b'valur ta' €7,950,000 skont rapport tal-Perit Stephen Mangion tat-12 ta' Settembru 2014 (Dokument 'A' anness mar-rikors);

2) Porzjon ta' art maghrufa bhala *x-Xaghra,* ukoll f'Dock Street, Paola, bi strutturi fuqha, proprjeta' ta' Solid Structures

Limited, stmata €1,200,000 skont rapport tal-Perit Edgar Caruana Montaldo datat it-12 ta' Frar 2015 (Dokument 'B' anness mar-rikors).

(Valur komplessiv ta' €9,150,000).

Ir-rikorrent izid jghid li ghandu dejn mal-HSBC Bank Malta plc fl-ammont ta' €5,071,291.07 (Dokument 'C' anness mar-rikors) liema ammont huwa inferjuri ghall-valur tal-immobbli. Inoltre s-socjeta' rikorrenti flimkien ma' Solid Structures Limited unilateralment ikkostitwew permezz ta' att notarili garanzija b'ipoteka specjali fuq dawn il-proprjetajiet favur A.L. Projects Limited (Dokument 'D') li, izda, hija soggetta ghar-revoka tal-mandat, u dana minghajr ma jimporta l-ebda ammissjoni tad-dejn pretiz mis-socjeta' ezekutanti.

Ir-rikorrent jikkontendi li dawn il-proprjetajiet joffru garanzija sufficjenti biex jikkawtelaw il-pretensjonijiet tal-ezekutanti u dan abbazi tas-segwenti argumenti :-

i. Il-mandat m'hu qed jirreka l-ebda beneficcju favur is-sekwestranti izda ghandu biss l-effett li jikkawza danni konsiderevoli u irreparabbli lis-socjeta' rikorrenti. Dan minhabba l-fatt li l-mandat qed izomm lis-socjeta' rikorrenti milli tkompli topera u thaddem in nies, u twaqqaf il-*cashflow.*

ii. Il-valur tal-proprjetajiet imsemmija jizboq sostanzjalment il-valur tal-pretensjoni tal-intimat odjern. Dan il-valur kompla jizdied mid-data tal-istimi relattivi u anke jekk wiehed jikkomputa d-dejn dovut lill-Bank, jibqa' valur bilancjali li jaghmel tajjeb ghall-pretensjoni kkawtelata b'eccess ta' 'l fuq minn €4 miljuni.

iii. Dawn il-proprjetajiet joffru garanzija ahjar minn dak offrut bil-mandat billi dak li gie depozitat permezz ta' cedoli[1] huwa ftit wisq u ittiehdu flus li jservu ghall-pagi.

Illi l-intimat ezekutant oppona ghat-talbiet[2] u qajjem diversi punti difensjonali. Jghid li l-fondi huma gja aggravati bi privilegg u ipoteka specjali a favur tal-HSBC Bank Malta plc u, *di piu'*, l-fabbrika mhix vakanti imma hija okkupata mis-socjeta' rikorrenti. Inoltre s-socjeta' rikorrenti waqqfet milli taghmel il-pagamenti lill-Bank f'Gunju 2016, qabel il-hrug tal-mandat *de quo* u indipendentement mill-imsemmi mandat. Dan iqajjem dubbji serjissimi dwar il-kapacita tas-socjeta' ezekutata li thallas id-djun taghha. F'kaz ta' procedimenti bankarji l-garanzija ipotekarja tissarraf fix-xejn. Inoltre jekk wiehed iqis li l-kreditu tal-bank jeccedi sittin fil-mija tal-valur komplessiv tal-immobbli offerti bhala garanzija u li s-subbasti notorjament ma jiksbux il-valur reali tal-fond mibjugha, hija prospettabbli l-liberazzjoni tal-imsemmija fondi li tkopri biss il-kreditu tal-bank billi ghandu garanziji privileggjati u ipotekarji li jippregradwaw dawk offerti mis-socjeta' ezekutata. Inoltre opponiet ghat-talba ghall-hrug ta' garanzija fit-termini tal-artkolu 838A tal-Kap 12 ghar-ragunijiet hemm dedotti.

Fatti fil-qosor

Minn dak li johrog mill-atti jirrizulta li s-socjeta' A.L. Projects Limited kienet dahhlet f' kuntratt ta' appalt ghall-kostruzzjoni ta' estensjoni tal-Intercontinental Hotel f'San Giljan u kienet tat b'sub-appalt parti minn dawn ix-xoghlijiet lill-Steel

[1] Mic-cedoli esebiti a fol 82 u 82 jirrizulta depozitat circa €52,000.
[2] Risposta a fol 66 tal-process

Structures Limited permezz ta' kuntratt datat it-30 ta' Settembru 2014.

Billi tqajmu kwistjonijiet konnessi mal-adempiment tal-obbligi kontrattwali naxxenti minn dak il-ftehim, is-socjeta' intimata istitwiet proceduri tal-arbitragg fl-istess ismijiet (numru 4933/2016) fejn qed titlob il-kundanna ghall-hlas tas-somma ta' €2,383,731.26, danni naxxenti minn morozita fl-ezekuzzjoni, inadempiment ta' xoghlijiet pattwiti u xoghlijiet hziena oltre imghaxiiet legali u spejjez. (Dok AL1 - kopja ta' *Notice of Arbitration).*

Il-Mandat ta' Sekwestru.

Illi l-mandat in mertu inhareg fis-27 ta' Jannar 2017 ghall-valur ta' €2,383,731.26 u jirraprezenta pretensjoni ghall-*delay damages, il-valur ta' xoghol li ma giex kompletat mis-socjeta' sekwestrata ai termini tal-kutratt ta' appalt altriment xoghol li mhux konformi mal-istess kuntratt tal-appalt u mhux skont is-sengha u l-arti u li konsegwentement irid isir ex novo jew jigi rimedjat, dovuti mis-socjeta' sekwestrata lis-socjeta' sekwestranti ai termini ta' kuntratt ta' appalt datat 30 ta' Settembru 2014 intitolat Intercontinental Hotel Extension - Structural Steel Works & Civil Works (Project Reference ICE-01).*

Jirrizulta wkoll li s-socjeta' Aunty Lucy Limited kienet ottjeniet il-hrug ta' Mandat ta' Sekwestru fit-2 ta' Frar 2016 fl-ammont ta' €1,446,854. Ghal dan inhareg Kontro-Mandat numru 156/2016 fil-5 ta' Frar 2016 fuq talba tal-kreditrici Aunty Lucy Limited *stante possibilita' ta' transazzjoni.*

Xhieda

Aparti x-xhieda tal-periti li kkonfermaw ir-rapporti esebiti mir-rikorrenti u spjegawhom aktar ampjament, xehed **Kurt Cini** u xehdet ukoll **Odette Falzon**[3], **Lending Manager** mal-HSBC Bank Malta plc.

Illi **Kurt Cini** xehed[4] li d-*default* li kellu mal-Bank f'Gunju 2016 kien dovut ghall-progett li kellu mas-socjeta' intimata li ma hallsitx tax-xoghol li kienet ghamlet is-socjeta' rikorrenti. Is-socjeta' rikorrenti ghandha pretensjoni ghall-hlas ta' circa €1.5m u konsegwentement ghamlet kontro-talba fil-proceduri tal-arbitragg u anke ottjeniet il-hrug ta' mandat kawtelatorju fl-ismijiet inversi (Mandat ta' Sekwestru 210/17 esebit fis-seduta, mahrug fit-8 ta' Frar 2017). Il-kumpanija tieghu ghandha madwar 52 haddiema li dejjem thallsu fil-hin hlief issa.

Qal li s-socjeta' rikorrenti ghandha *overdraft* u *project financing* mal-HSBC*.* Qal li l-Bank ma riedx jiffinanzja proggett f'Bay Street minhabba l-problema li kellu fil-proggett mal-intimata u ghalhekk kellu ihallas is-sub-appaltaturi u l-progett mill-*inflows.* Dan il-progett ta' Bay Street ma jinvolvix lis-socjeta' intimata. Qal ukoll li s-socjeta' rikorrenti ilha li harrget mis-sit tal-InterContinental xi sena u nofs.

Odette Falzon ikkonfermat li d-dejn bankarju huwa kkawtelat biz-zewg proprjetajiet fuq indikati u jammonta ghal €4,573,513.53 kapital oltre l-imghaxjiet - b'kollox circa €4,846,000. Il-Qorti tinnota li s-socjeta' rikorrenti ppremettiet

[3] Seduta tas-7 ta' Marzu 2017.
[4] Seduta tas-16 ta' Marzu 2017.

li l-bilanc attwali huwa kemmxejn aktar ta' €5,071,291 izda hadd mill-partijiet ma talab spjegazzjoni mix-xhud.

Fuq mistoqsija mill-Qorti jekk il-*loans* humiex qed jithallsu regolarment wiegbet li le u li saret *letter of intimation* fl-1 ta' Marzu 2017. Qalet ukoll li l-kaz intbaghat lilha f'Lulju 2016.

<u>Konsiderazzjoni ta' Dritt:</u>

Illi dan ir-rikors qed isir abbazi tal-**artikolu 836 (1) (c) u (e) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** li jipprovdi:

*"**836.** (1) Minghajr ebda pregudizzju ghal kull jedd iehor taht dan il-Kodici jew kull ligi ohra, l-intimat li jkun inhareg att kawtelatroju kontrih jista' jaghmel rikors lill-qorti li tkun harget l-att kawtelatorju, jew inkella jekk tkun saret kawza, jista' jaghmel rikors lill-qorti li tkun qeghda titratta dik il-kawza li fih jitlob l-att kawtelatorju jigi revokat, sew ghal kollox jew f'parti minnu, ghal xi wahda minn dawn ir-ragunijiet li gejjin:*

(c) jekk ikun hemm garanzija xierqa ohra sabiex tissodisfa l-pretensjoni ta' min ikun talab il-hrug tal-att kawtelatorju sew bil-hrug tal-att kawtelatorju iehor jew inkella dik il-garanzija ohra tista' ghas-sodisfazzjoni tal-qorti tassigura bizzejjed il-pretensjoni;

(e) jekk il-garanzija moghtija titqies mill-Qorti li tkun bizzejjed;"

Illi kif inghad bosta drabi fi proceduri bhal dawn, l-istharrig li ghandha taghmel il-Qorti huwa biss wiehed *prima facie* u dan ghaliex il-mertu jmissu jigi mistharreg fil-kawza proprja bejn

il-partijiet (Ara P.A. (RCP) 7 ta' Frar 2001 (**"Visa Investments Ltd. vs Blye Engineering Co. Ltd."**)).

Illi ghalhekk isegwi li dak li l-Qorti trid tasal ghalih f'dawn il-proceduri ma ghandu bl-ebda mod jitqies li jkun qieghed isir xi gudizzju fil-mertu. L-istharrig mehtieg fi procedura bhal din huwa marbut ma' ezami x'aktarx formali ta' l-att li tieghu qieghed jintalab ir-revoka. Il-Qorti ghandha tistharreg li r-rekwiziti mitluba mil-ligi ghall-hrug tal-mandat jidhru mill-att innifsu u li dan ma nharigx b'mod abbuziv. (Ara Kumm. (GMA) 23 ta' Gunju 1994: "**Paul Hili et vs Dr. Joselle Farrugia nomine et**"). Illi dan ifisser illi l-Qorti ghandha tistharreg fl-ewwel lok jekk jirrizultax mad-daqqa t'ghajn li r-rikorrent ezekutant ghandu bazi ta' pretensjoni. Il-Qorti trid tkun gwidata mill-principju li d-dritt ghal azzjoni gudizzjarja ma ghandux jigi mxejjen jew imgarrab b'leggerezza u l-iehor daqstant siewi li huwa dritt li persuna thares l-interessi taghha sakemm il-jedd sostantiv lilha kkontestat jigi definit minn Qorti. ("**Vincent Mercieca vs George Galea**" – P.A. (RCP) 29 ta' Novembru 2001; **"Technobroadcast s.r.l. vs Mediterranean Broadcasting Limited"** - P.A. (RCP) 5 ta' Gunju 2007).

Il-Qorti ser tghaddi biex tezamina is-subartikoli citati mir-rikorrent fid-dawl tal-fatti li ghandha quddiemha.

L-Art. 836(1)(c).

F'dan il-kuntest, jinghad li sabiex il-Qorti tasal ghat-thassir ta' mandat skont l**-artikolu 836(1) (c)** tal-Kap 12, din il-Qorti trid tkun sodisfatta li hemm garanzija ohra li tista' tassigura l-pretensjoni dovuta (ara **Mabrouk Limited vs Joseph Ciantar**, P.A. (JZM) deciza fl-10 ta' Jannar 2013).

Illi l-frazi "*garanzija xierqa ohra*" kienet imfissra minn din il-Qorti, kif diversament preseduta, fil-provvediment fl-ismijiet **Helen Camilleri vs Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw il-wirt battal tal-mejjet Dun Luigi Camilleri** (25.04. 2014 JRM): -

*"Illi biex jista' jinghad li tezisti garanzija xierqa ohra li taghmel tajjeb ghall-pretensjoni ta' min talab il-hrug tal-Mandat ghall-finijiet tal-Artikolu 836(1)(c) tal-Kodici, irid jintwera li tali garanzija trid tkun tinstab fi hdan li stess persuna ezekutata, u dan, generalment, minn stharrig tal-gid li hija jista' jkollha, ukoll jekk tali garanzija hija kostitwita "*bil-hrug ta' att kawtelatorju iehor*". ....*

Illi, f'materja ta' garanzija xierqa alternativa, l-piz tal-prova li jezisti gid iehor li jista' jaghmel tajjeb ghall-pretensjonijiet tal-intimat ezekutant jaqa' biss fuq il-parti ezekutata rikorrenti. <u>Fuq kollox, tali garanzija trid tkun wahda soda, cara u realizzabbli lill-ezekutant;(</u>emfasi mizjuda)."

Illi, jispetta lis-socjeta’ ezekutata illi ggib il-prova li l-istess proprjeta’ immobbli toffri garanzija xierqa li tista’ tissodisfa l-pretensjonijiet tal-esponent nomine.

Illi fid-dawl tal-premess din il-Qorti m'ghandhiex tillimita l-istharrig taghha ghall-valutazzjoni tal-proprjeta', anke jekk assodata b'stimi peritali bhal ma hu l-kaz odjern, imma anke l-*credit status* tad-debitur, specjalment ghal dak li jikkoncerna krediti privileggati jew ipotekarji fuq l-istess proprjeta', li jistghu jqieghdu lill-kreditur ezekutant fil-periklu illi ma jirkuprax il-kreditu tieghu fl-eventwalita’ illi dan il-kreditu jigi kanonizzat b’sentenza definittiva.

Il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti li garanzija alternattiva permezz ta' beni immobbli hija ammissibbli ghall-fini ta' dan is-subartikolu. Fil-kaz odjern, ma hemmx kontestazzjoni dwar it-titlu tal-fondi u ma jirrizultax mit-trattazzjoni li hemm kredituri privileggjati u ipotekarji ohra oltre l-HSBC Bank Malta plc. Ir-rikorrenti ma llimitatx ruhha ghall-offerta tal-proprjeta' immobiljari, imma marret oltre u kkostitwiet ipoteka specjali a favur is-socjeta' kreditrici b'att notarili unilaterali in atti.

Illi effettivament il-garanzija offruta mhix biss il-proprjeta' immobiljari imma garanzija ipotekarja li ddahhal lis-socjeta' intimata fir-rank ta' gradwazzjoni fuq l-immobbli imsemmija qabel kredituri ordinarji.

Min-naha l-ohra, din il-Qorti ma tistax tinjora li d-dejn dovut lill-Bank, li huwa l-kreditur privileggjat (aparti jekk hu l-kaz, il-privileggi *ex lege)* huwa sostanzjali tant li f'dan il-mument jammonta ghall-circa €4,846,000 inkluz l-imghaxijiet sakemm semghet ix-xhiedha tar-rappresentanta tal-Bank. Per korrettezza, l-ammont hekk dikjarat mix-xhud Odette Falzon ma jammontax ghall-valur ta' 60%(it-*threshold ghall-fini tas-subbasta)* mill-valur stmat tal-fondi, izda ghal xi 52%, izda l-imghaxijiet jibqghu jiddekorru kontra d-debitur li kien, sa minn Gunju 2016, sahansitra waqqaf il-pagamenti.

Illi kontrarjament ghal dak allegat mis-socjeta' intimata, jekk il-proprjeta' tigi subbastata f'dan il-mument, jista' jkun li jibqa' parti mill-bilanc, wara li jitnaqqsu l-ispejjez dovuti a favur tal-intimata. Madanakollu dan jiddependi fuq fatturi 'l hinn minn semplici matematika billi s-subbasta ssir skont stima ta' perit nominat f'dawk l-atti, u jimporta spejjez sostanzjali minhabba l-valuri in kwistjoni. Jekk wiehed jikkonsidra l-ammont tal-kreditu bankarju, huwa wisq probabbli li l-Bank jissoddisfa l-

kreditu eventwali finali tieghu *animo compensandi.* Kollox ma kollox ma hemmx garanzija xierqa li l-kreditu in mertu jigi kopert partikolarment billi l-Bank jippregradwa lill-intimat anke fir-rispett tal-ipoteka specjali offruta .Fattur iehor skoncernanti huwa li l-fabbrika hija okkupata mis-socjeta' rikorrenti. Effettivament dak li qed joffri r-rikorrent huwa *closure of plant* ghaliex huwa ovvju li l-kreditur, f'dan il-kaz is-socjeta' intimata, ma tkunx f'posizzjoni li ssarraf il-kreditu taghha jekk il-fabbrika ma tigix ivvakata.

Ghaldaqstant altru li l-proprjeta' immobbiljari mhix garanzija sufficjenti *stante* l-kreditu privileggjat tal-Bank, imma sahansitra s-socjeta' intimata hija gja a riskju li ma tissoddisfax il-kreditu taghha f'kaz ta' sentenza finali.

Jirrizulta wkoll li s-sitwazzjoni tad-debitur mhix wahda felici ghaliex kien gja moruz fil-pagamenti bankarji sa minn Gunju 2016, minnkejja li qal li kien telaq mis-sit tal-progett tal-estensjoni tal-InterContinental xi sena u nofs ilu. Minn kliem ix-xhud Kurt Cini, u kif jirrizulta ampjament mill-kronologia, r-rifjut tal-Bank li jestendi l-finanzjamenti mhuwiex dovut ghall-mandat imma ghall-kontestazzjoni bejn il-kontendenti.F'dan il-kuntest it-tnehhija tal-mandat mhuwiex ser jaghmel differenza ghas-sitwazzjoni finanzjarja vis-a-vis il-Bank.

Illi dawn l-istess ragunamenti japplikaw ghas-subinciz 836(1)(e) tal-Kap 12.

Ghalhekk din il-Qorti hi tal-fehma li t-talbiet maghmula mir-rikorrenti abbazi tal-**artikolu 836 (c) u (e)** ghandhom u qed jigu michuda.

Art 838A - Garanzija

*"**838A.** Il-qorti tista', meta tintwera kawża ġusta għal dan, malli ssirilha talba b'rikors mill-persuna li kontriha jkun inħareġ att kawtelatorju, tordna lil dik il-parti li tkun talbet il-ħruġ tal-att kawtelatorju sabiex tagħti, fi żmien stabbilit mill-qorti, garanzija xierqa għall-ħlas tal-penali li tista' tiġi mposta u ta' danni u imgħax, u, fin-nuqqas, li tneħħi l-att kawtelatorju."*

Is-socjeta' rikorrenti, fit-tieni talba, qed titlob sussidjarjament li tigi imposta garanzija kontra s-socjeta' intimata fit-termini **tal-artikolu 838A** tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta biex taghmel tajjeb tal-kreditu kkawtelat fil-mandat ta' €2,383,731.26.

Illi jigi premess li r-rimedju tal-għoti tal-garanzija huwa alternattiv għat-talba tat-tħassir tal-Mandat, u anzi jista' jingħata biss jekk kemm-il darba t-talba għat-tħassir tal-Mandat ma tintlaqax kollha jew imqar in parti, jiġifieri sakemm il-Mandat ikun b'xi mod għadu fis-seħħ[5]. Li kieku ma kienx hekk, l-aħħar erba' kelmiet tal-artikolu partikolari kienu jkunu ddaħħlu fil-liġi għalxejn.

Illi minbarra dan il-liġi trid ukoll li lill-Qorti tintwera "kawża ġusta" biex twassalha tqiegħed fuq il-parti eżekutanti ta' Mandat kawtelatorju l-piż li toffri garanzija tajba. Il-fatt waħdu li jkun inħareġ il-Mandat ma jitqiesx bħala "kawża ġusta" għall-finijiet ta' dan l-artikolu[6]. Irid ikun hemm raġunijiet oħrajn, iżjed serji u impellenti, li jwasslu lill-Qorti tagħti dik is-sanzjoni.

---

[5] Ara P.A. RCP **30.5.2002** fl-Atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Joseph Demicoli vs Coleiro General Supplies Ltd***
[6] Ara P.A. TM **4.10.2002** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Paul Caruana vs Rudolphe Gaerty***

F'dan is-sens hekk kif inghad fid-decizjoni **"Joseph Demicoli vs Coleiro General Supplies Limited"** (P.A. (RCP) – 20 ta' Mejju 2002) u wkoll fid-decizjoni **"Mediterranean Film Studios vs Albert Galea et"** (P.A. – 30 ta' Gunju 2000) :-

"Il-fatt li nhareg mandat kawtelatorju kontra (r-rikorrenti) mhux bizzejjed biex jitlob din il-garanzija. Dan il-fatt wahdu mhux il-kawza gusta li trid il-Ligi. Li kieku kien hekk, il-Ligi kienet tghid li kull min inhareg mandat kontra tieghu ghandu jinghata garanzija, izda l-Ligi trid ukoll, barra l-hrug tal-mandat, li jkun hemm kawza gusta….".

Illi ngħad ukoll li d-danni li għalihom jirreferi l-artikolu taħt eżami huma dawk li l-intimat eżekutant jista' jipprova li jkun ġarrab direttament minħabba l-ħruġ tal-att kawtelatorju[7], u dment li jikkonkorru l-elementi mitluba mil-liġi għal tali likwidazzjoni. Minbarra dan, jidher li fejn persuna ntwera li kellha raġunijiet tajba biex toħroġ Mandat Kawtelatorju u l-istess Mandat la kien eċċessiv, la fieragħ u lanqas vessatorju, għaldaqstant ma jitnisslux raġunijiet la għall-kundanna għall-ħlas ta' penali u lanqas għad-danni[8] minħabba l-istess Mandat.

Illi fil-kawza **Mangion Galea vs Stewart[9]** gie dikjarat*: "li d-danni li ghalihom jirreferi l-artikolu taht ezami huma dawk li l-intimat ezekutant jista' jipprova li jkun garrab direttament minhabba l-hrug tal-att kawtelatorju u bhala konsegwenza ta' tali hrug u dment li jikkonkorru l-elementi mitluba mil-ligi ghal*

---

[7] Ara P.A. GC **2.3.2001** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Avukat Vincent Falzon noe vs Alex Sullivan***

[8] Ara P.A. TM **18.9.2002** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***John Żarb vs Port Cottonera Ltd.***

[9] Digriet datat 29 ta' Lulju 2005 fl-atti tal-Mandat 494/05.

tali likwidazzjoni (ara PA (GC) 2 ta' Marzu 2001 ***Avukat Dr. Vincent Falzon vs Alex Sullivan****)."*

Illi inoltre huwa principju stabbilit li gie deciz li min jiftah il-kawza u jitlifha, ma jkunx responsabbli ghad-danni, sakemm il-ftuh tal-kawza ma jkunx sar b'mod vessatorju (ara **Farrugia vs Sammut**", Kollez Vol.XXXVIII.I.223); u "**Barbara vs Fieri**" Kollez. Vol. XXVI11.111.695). Huwa meta persuna tagixxi kapriccozament jew *b'mala fede,* li hija tista' tkun responsabbli ghad-danni li jsegwu l-agir irresponsabbli taghha.

Ikkonsidrat li fit-talba odjerna, is-socjeta' rikorrenti mhix qed timpunja l-mandat minhabba eccessivita' fl-ammont ikkawtelat, jew minhabba xi agir fieragh u/jew vessatorju jew abbuziv da parti tas-socjeta' intimata. Anzi mkien f'dawn l-atti ma gie ppruvat li l-istess mandat kawtelatorju nhareg mill-intimat b'mod abbuziv jew vessatorju, u dan lanqas fuq bazi ta' *prima facie.* Il-fatt li din il-Qorti ma taccettax il-garanzija offruta m'ghandux ghalhekk iwassal ghall-imposizzjoni tal-garanzija.

Illi huwa minnu li s-socjeta' rikorrenti pprezentat kontro-talba ghall-kreditu pretiz kontra s-socjeta' intimata u fit-trattazzjoni gie sottomess li minhabba dan, il-kreditu reali tal-intimata huwa inqas mill-ammont ikkawtelat fil-mandat. Madanakollu dan ma jfissirx li l-mandat odjern kien eccessiv, jew abbuziv.

Illi sar accenn ukoll ghad-diffikoltajiet finanzjarji li s-socjeta' rikorrenti qed tirrinfaccja mal-Bank. Izda huwa ormai accettat li l-fatt li l-mandat jista' jirreka' diffikoltajiet lid-debituriezekutat

mhuwiex, fih innifsu, kawza gusta ghall-iskop ta' dan l-artikolu.

Ghaldaqstant it-talba ghall-hrug ta’ garanzija fit-termini tal-artikolu 838A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta qed tigi michuda.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa’ r-risposta tas-socjeta’ intimata odjerna A.L. Projects Limited (C-12622) tichad it-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti odjerna Steel Structures Limited (C-4192) *stante* li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta’ rikorrenti Steel Structures Limited.

Degretat.

Onor. Mhallef Lorraine Schembri Orland
30 ta’ Marzu 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta’ Marzu 2017