QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Illum, il-Hamis 19 ta' Lulju, 2018

Rikors Numru 440/18TA

Fl-atti tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 662/18LM, fl-ismijiet ta':

Lyons Properties Limited (C-15644)

vs

John Micallef Builders Limited (C-16975)

Digriet in camera

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tat-8 ta' Mejju 2018 u kif ukoll id-dokumenti esebiti mieghu, tas-Socjeta` John Micallef Builders Limited, minn issa 'l quddiem is-Socjeta` Rikorrenti, fl-atti ta' dan ir-rikors;

Rat id-digriet taghha tal-11 ta' Mejju 2018;

Rat in-nota responsiva tat-22 ta' Mejju 2018 u kif ukoll id-dokument esebit maghha, tas-Socjeta' Lyons Properties Limited, minn issa 'l quddiem imsejha s-Socjeta` Intimata fl-atti ta' dan ir-rikors.

Rat l-atti l-ohra ta' dan ir-rikors;

Semghet lill-abbli difensuri tal-partijiet jittrattaw ir-rikors fl-udjenza tal-25 ta' Gunju 2018;

Rat li fl-istess udjenza r-rikors thalla ghal digriet in camera.

Ikkunsidrat

Sabiex jigu evitati repetizzjonijiet inutli, jista' jinghad li l-kwistjoni kollha sintetikament tikkonsisti fis-segwenti:

Is-Socjeta` Rikorrenti qeghdha titlob ir-revoka tal-mandat ta' Sekwestru mertu ta' dawn il-proceduri ghaliex apparti ragunijiet ohrajn, qieghdha ukoll tikkontendi li s-Socjeta` Intimata ghandha f'idejha ammont ta' flus konsistenti f'"percentage retention" li jista' jaghmel tajjeb ghall-pretensjonijiet tas-Socjeta` Intimata, inkwantu dawn jirreferu ghall-penali minhabba dewmien fix-xoghol li kellu jigi esegwit. Dan ifisser, li ghalhekk ma hemmx bzonn li l-mandat mertu ta' dan ir-rikors jinzamm fis-sehh (ara a` fol 8 u a` fol 18

klawsola 7.4). Is-Socjeta` Rikorrenti qeghdha tibbaza dan l-ilment fuq dak li jipprovdi l-artikolu 836(1)(c) tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta.

Minn naha l-ohra s-Socjeta` Intimata, apparti ragunijiet ohrajn, safejn jirrigwarda l-esistenza ta' garanzija xierqa, tirribatti, li l-percentwal ta' flus bhala "retention", ma jkoprux biss il-kwistjoni ta' penali minhabba dewmien, izda incidenzi ohrajn li potenzjalment jistghu jinqalghu 'l quddiem. B'nota presentata minnha stess tat-13 ta' Lulju 2018 (a` fol 59) tiddikjara, li l-ammont ta' "retention money" li ghandha f'idejha huwa dak ta' €108,934 u cioe` 10% tal-ammont totali tal-progett (ara a` fol 59). Dan huwa l-ammont preciz ghal dak, li s-Socjeta` Intimata qed tiddeduci bl-azzjoni li istitwiet quddiem ic-Centru tal-Arbitragg u liema ammont qieghed ukoll ikun ikkawtelat bil-mandat ta' sekwestru, mertu ta' dan ir-rikors.

L-argument principali tas-Socjeta' Intimata huwa, li l-ammont bhala "retention" ma jkoprix biss il-penali li talvolta jistghu ikunu dovuti, izda anke deficjenzi ohrajn li ***potenzjalment*** jistghu jinqalghu 'l quddiem. Dan l-argument gie ripetut waqt it-trattazzjoni mill-abbli avukat tas-Socjeta' Intimata fl-udjenza tal-25 ta' Gunju, 2018. Dwar dan l-aspett ta' din il-vertenza din il-Qorti tosserva dan li gej.

Jista' jkun li r-"retention money", skont kull ftehim li seta' kellhom il-partijiet, kien mahsub li jkopri deficjenzi ohra fl-esekuzzjoni tal-progett, izda din il-

Qorti ma tistax ma tinnotax li l-ammont li qieghed jintalab fl-arbitragg koincidentalment jammonta precizament ghall-ammont ta' 10% tal-valur tal-progett u cioe` il-massimu ta' "retention money" miftiehem bejn il-partijiet. Dan ifisser, li anke kieku din il-Qorti kellha tabbraccja dak li qalet fir-risposta taghha is-Socjeta' Intimata, l-effett ta' dak li hasbu ghalih il-partijiet huwa newtralizzat mill-fatt, li l-ammont ta' "retention money" ma jkoprix eventwalitajiet ohra kif spjegati mill-istess Socjeta` Intimata, ghalkemm hemm bizzejjed biex jikkawtela l-pretensjoni taghha kif esperita quddiem l-Arbitragg, inkwantu l-penali li qed jintalbu.

B'dana ma jfissirx li, fl-eventwalita` ta' deficjenzi ohrajn li jistghu jemergu fil-futur, is-Socjeta` Intimata ma ghandhiex ghad-disposizzjoni taghha l-azzjonijiet u atti kawtelatorji ohra biex thares l-interessi taghha. Li jkun ifisser hu , li "r-retention money" li ghandha f'idejha dwar kwistjonijiet ohra, ma kienux bizzejjed biex ikollha garanzija f'idejha, bhal ma ghandha llum fil-kaz tal-penali mahsuba. Aktar minn hekk, il-Qorti trid tiehu kont ta' dak li inqala' issa u mhux ta' dak li ipotetikament jista' jinqala' ai fini ta' evalwazzjoni ta' garanzija alternattiva.

F'dan l-istadju, issir referenza ghal dak li qalet il-**Qorti Civili Prim'Awla per Onor. Imhallef Joseph R. Micallef fis-sentenza tal-25 ta' Awwissu, 2010, Rikors Numru. 571/2010 fl-ismijiet Francis Spiteri et vs Charles Darmanin et:** *"Illi 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 ".

Minn din is-silta, il-Qorti tislet argument "a` contrario sensu". Jekk ghall-fini tal-artiklu tal-ligi citata, garanzija li tkun tinstab fi hdan l-istess persuna esekutata, f'dan il-kaz is-Socjeta` Rikorrenti, meta tkun tissodisfa r-rekwiziti tal-ligi, tista' titqies bhala garanzija xierqa, multo magis kemm jista' mela jinghad aktar li hija garanzija xierqa, meta assi tal-persuna esekutata, jkunu fi hdan il-kreditur taghha, bhal ma hi s-Socjeta` Intimata f'dawn il-proceduri! Wiehed irid jiftakar, li r-"retention money" li ghandha f'idejha s-Socjeta` Intimata, huma fir-rejalta' flejjes tas-Socjeta` Rikorrenti, sakemm ma jkunx hemm dikjarazzjoni ta' Qorti jew Tribunal inkluz Arbitragg, li jiddikjara, li dawk il-flejjes isiru ta' min ikun qed jippromwovi xi xorta ta' azzjoni quddiemhom.

Fil-Provvediment fl-ismijiet **Franstan (P-651) vs Kashmiri Palace Limited et, tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-11 ta' Gunju, 2015** il-Qorti insenjat hekk b'referenza ghal dak li intqal fil-Provvediment tal-**Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Stephen Magri et vs Emanuel siv Noel Magri tas-6 ta' Novembru, 2014**, li fil-kuntest ta' garanzija alternattiva: *"Id-diċitura tal-art.*

836(1)(ċ) ma tistax titqies b'mod superfiċjali iżda għandha titqies b'mod akkurat għaliex hija tal-fehma li bl-għażla tal-aġġettivi xierqa u biżżejjed li għamel, il-leġislatur ried jassikura li l-garanzija alternattiva tkun tajba daqs dik kawtelata bil-mandat". Issa fic-cirkostanzi, din il-Qorti hija tal-fehma soda, li l-ammont ta' "retention money" li ghandha f'idejha s-Socjeta` Rikorrenti huwa tajjeb bizzejjed biex tkun kawtelata l-pretensjoni taghha minghajr il-htiega li jinzamm fis-sehh il-mandat mertu ta' dan ir-rikors. Dan ifisser li din il-Qorti ser tkun qed thassar u tirrevoka l-mandat mertu ta' dawn il-proceduri abbazi tal-artiklu 836(1)(c) tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta.

Kwantu l-aggravji l-ohra tas-Socjeta` Rikorrenti, din il-Qorti taghraf li mill-provi prodotti u limitatament ai fini tar-rikors odjern, ma sabitx li hemm ragunijiet bizzejjed ghalfejn ghandha tilqaghhom kif kontenuti fit-talbiet tas-Socjeta` Rikorrenti. Ghalhekk mhux ser tordna ir-revoka tal-mandat mertu ta' dawn il-proceduri abbazi tal-artikolu 836(1)(d) izda abbazi tal-artikolu 836(1)(c) tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta kif inghad aktar 'l fuq.

Fl-ahhar nett, il-Qorti ma thossx li fic-cirkostanzi ghandha tapplika l-effetti tal-artikolu 836(8) u wisq anqas tal-artikolu 836(9) tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta. Fil-kaz tad-danni, dawn ma jistghux jintalbu fir-rikors odjern izda bi proceduri separati jekk ikun il-kaz.

Ghaldaqstant il-Qorti qeghdha, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, taqta' u tiddeciedi r-rikors, billi **tichad mit-tieni sat-tmien talba** filwaqt li **tilqa'** limitatament **l-ewwel talba** in kwantu hemm ragunijiet bizzejjed sabiex is-***Sekwestru numru 662/18 LM fl-ismijiet Lyons Properties Limited (C-15644) -vs- John Micallef Builders Limited (C-16975)*** jigi imhassar u revokat abbazi tal-artiklu 836(1)(c) tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta u konsegwentement **tordna** l-hrug tal-kontromandat opportun a` spejjes tas-Socjeta' Intimata f'dan ir-rikors.

Spejjes ta' dawn il-proceduri a` karigu tas-Socjeta` Intimata.

Moghti kameralment illum, 19 ta' Lulju, 2018.

Imhallef Toni Abela