**QORTI CIVILI**
**PRIM' AWLA**

**ONOR. MHALLEF**
**JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Seduta ta' nhar it-Tnejn, 30 ta' Lulju, 2018**

**Rikors Revoka Numru : 571/2018 JPG**
**Kawza Numru : 4**

**Fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 684/2018**

**Sammut Carmelo 229764M f'ismu proprju u ghan-nom ta' Charlie Properties Limited C-31940**

**Vs**

**Pace Francis 195451M u Rita Pace 147651M f'isimhom proprju u ghan-nom ta' Diacono Co. Ltd. C 14889 u Charles Pace 443573M u Maria Isabelle Pace 379869M f'isimhom proprju u ghan-nom ta' L.F Holdings Ltd. C-32914**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors ta' l-intimati Francis Pace (ID 195451M), Rita Pace (ID 147651M), Dianco Company Ltd. (C 14889) Charles Pace (ID 443573M) Maria Isabella Pace (ID 379869M)

L.F. Holdings Limited (C 32914). Datat 5 ta' Gunju, 2018, a fol 1 et seqq, li jaqra hekk:

1. *ILLI hemm kawza pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet* ***Carmelo Sammut pro et. noe v. Francis Pace et noe*** *(Rikors Gur. 397/18 JPG) li tinsab appuntata għal nhar il-21 ta' Gunju 2018;*

2. ***ILLI*** *permezz ta' rikors fl-ismijiet premessi, ir-rikorrenti talab u ottjena l-ħruġ tal-mandat de quo sabiex jikkawtela allegat kreditu lilu dovut mill-esponenti fl-ammont ta'* ***€600,494*** *li minnhom €300,000 huma allegati servigi rezi, li huma mħollija lil din l-Onorabbli Qorti tiddeciedi u tillikwida dwarhom jekk ikun il-kaz;*

3. ***ILLI*** *permezz ta' digriet datat 29 ta' Mejju 2018, din l-Onorabbli Qorti ordnat li l-intimati jiġu inibiti milli jbiegħu, jittrasferixxu, jew jiddisponu inter vivos b'titolu oneruż jew gratuwitu l-proprjetà konsistenti fis-segwenti fondi:*

   *(1) White Farm, Triq l-Imtaħleb, ir-Rabat,*
   *(2) numru 166, Triq il-Vanilja, l-Imġarr,*
   *(3) 'Springfield Farmhouse', Farmhouse Numru 2, Sqaq il-Palma, Żabbar,*
   *(4) l-ishma kollha li għandhom jew li jista' jkollhom fuq l-art fi Triq Santa Domenica, Ħaż-Żabbar,*
   *(5) l-art b'garaxx mibni fuqha bin-numru 82/84, Freesia, Valletta Road, Paola,*
   *(6) il-maisonette numru 55, Triq Azzopardi, il-Marsa,*
   *(7) il-garaxxijiet bl-arja tagħhom, mhux uffiċjalment immarkati 9A, 9B, 10, 11, 12, 13 u 14 fi Triq Ħal Qormi, Santa Venera,*
   *(8) Dar bl-isem 'De Porres', Fleur de Lys Junction, Fleur de Lys, inkluż il-ġnien retropost għaliha,*
   *(9) il-porzjoni diviża ta' art f'Tan-Nigret, kontrada tas-Salvatur, limiti tar-Rabat,*
   *(10) il-garaxx bin-numru 35, inkluż l-arja u l-arja sovrapposta għall-garaxx numru 33 fi Qui-Si-Sana Place, Sliema,*
   *(11) il-garaxx numru 34, inkluż l-arja fuqu, fi Qui-Si-Sana Place, Sliema,*

*(12) l-arja tal-garaxx numru 32, Qui-Si-Sana Place, Sliema,*

*(13) il-garaxx inkluż l-arja, bin-numru 31, Qui-Si-Sana Place, Sliema,*

*(14) il-garaxx numru 33, fi Qui-Si-Sana Place, Sliema, u*

*(15) l-garaxx numru 30, Qui-Si-Sana Place, Sliema, u*

*(16) kull proprjetà oħra li għandhom l-intimati kemm jekk huma proprjetarji tas-sehem indiviż jew tal-proprjetà sħiħa.*

4. *ILLI apparti dawn il-propjetajiet, il-mandat ta' inibizzjoni qieghed jikkolpixxi s-segwenti propjetatijiet:*

*(i) White Farm, Triq l-Imtaħleb, ir-Rabat, bil-valur ta' circa €2,200,000*

*(ii) numru 166, Triq il-Vanilja, l-Imġarr, bil-valur ta' circa €750,000*

*(iii) 'Springfield Farmhouse', Farmhouse Numru 2, Sqaq il-Palma, Żabbar, bil-valur ta' circa €1,800,000;*

5. ***ILLI** permezz tal-presenti r-rikorrenti qiegħdin jintavolaw din il-proċedura a tenur ta' artikolu 836.c, d, e u f tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tirrevoka il-mandat de quo, jew fin-nuqqas tnaqqas il-garanizjia imposta permezz tal-preċitat digriet.*

***Garanzija xierqa***

6. *ILLI dato non concesso, il-pretensjoni tar-rikorrenti Sammut u s-soċjeta' Charlie properties Ltd fil-mandat odjern hija kwantifikata fl-ammont ta' €600,494.*

7. *ILLI l-esponenti qed jikkonfermaw bil-ġurament tagħhom illi valur approssimattiv tal-propjeta' kollha li tagħhom huma titolari u li ġiet kolpita bil-mandat de quo huwa ta' **€ 11,526,000**. Evidentment u f' dan l-istadju ma jagħmilx sens ekonomiku li jiġi nkarigat perit sabiex iħejji rapporti bil-valuri tad-diversi propjetajiet. Iżda l-valur approssimattiv mogħti mir-rikorrenti għal kull propjeta qeigħed jiġi hawn taħt iddikat:*

*(i) Site at Msida within scheme near university **€750,000***

*(ii) Unconverted Zabbar farmhouse Triq L-Gharrar Zabbar **€ 350,000***

*(iii)* *Senglea Converted house of character **€180,000***

*(iv)* *Senglea Converted Townhouse **€ 550,000***

*(v)* *Flt 2 Blk C Triq Mountbatten Blata Bajda **€ 220,000***

*(vi)* *Office at B'Kara Hill St.Julians **€ 90,000***

*(vii)* *Plot of Land in Triq Ross Marsa **€ 450,000***

*(viii)* *Converted Farmhouse with 7 tumoli of land at Triq l-Imwiegel Zurrieq **€ 1,800,000***

*(ix)* *Unconverted Farmhouse with 6 Tumoli of land at Sqaq il-Providenza Siggiewi **€ 750,000***

*(x)* *Site at Msida within scheme near university **€ 750,000***

*(xi)* *One 2 car garage in Ta Giorni St.Julians **€ 85,000***

*(xii)* *1 parking space on the same site at Ta Giorni **€ 25,000***

*(xiii)* *propjeta' indikata 4.a tal-Mandat **€ 540,000***

*(xiv)* *propjeta' indikata 4.b tal-Mandat **€ 350,000***

*(xv)* *propjeta' indikata 4.c tal-Mandat **€ 260,000***

*(xvi)* *propjeta' indikata 4.d tal-Mandat **€ 980,000***

*(xvii)* *propjeta' indikata 4.e tal-Mandat **€ 666,000** propjeta' indikata 4.f tal-Mandat **€ 1,230,000***

*(xviii)* *propjeta' indikata 4.g tal-Mandat **€ 1,500,000 (skond stima tal-Perit Godwin Abela)***

8. ***ILLI** l-aħħar propjeta ġiet stmata mill-perit Godwin Abela (rapport anness) wara li sar il-mandat odjern. Ma hemmx djun/ipoteki fuq l-imsemmija propjeta' u ukoll l-esponenti għandhom sehem ta' nofs indivis ta' l-imsemmija propjeta' flimkien mar-rikorrenti Sammut li jaf ben tajjeb li ma hemmx djun fuq l-imsemmija propjeta. Il-propjeta **<u>waħedha</u>** hija suffiċjenti sabiex tiġi kkawtelata l-allegata pretensjoni u għalhekk sikurament ma hemmx il-ħtieġa li dan il-mandat jikkolpixxi l-kumplament tal-propjetajiet. Għall kompletezza qed jingħad li r-rapport tal-perit Stephen Farrugia ma jirriflettix il-valur veru tal-propjeta' għaliex bħal ma jaf ben tajjeb ir-rikorrenti propjeta' fl-istess blokka, inbieghet f'Dicembru tas-sena 2012 ghal prezz ta' €530,000 kif jirrizulta mil-kuntratt ta' bejgh in atti n-Nutar Dr. Elena Farrugia (Appartament numru 2).*

***<u>L-ammont mitlub ma huwiex prima facie ġustifkat jew huwa eċċessiv.</u>***

9. ***ILLI*** *bħal ma jirriżulta mill-atti tal-mandat, ir-rikorrenti Sammut huwa miżżewweġ lil Dorianne Sammut li inċidentalment l-esponenti fl-azzjoni odjerna jiġu ħutha u l-ġenituri tagħha, u li nċidentalment ukoll l-istess Dorianne Sammut presenzjalment għaddejja minn proċeduri ta' separazzjoni akrimonjużi minn ma l-istess Charlie Sammut.*

10. ***ILLI*** *kif ġia ingħad f'dawn il-proċeduri l-ammonti pretisi mir-rikorrenti Sammut u s-soċjeta' Charlie Properties Ltd li ukoll ġiet inkorporata tul iż-żwieġ, huma tal-komunjoni ta' l-akkwisti esistenti bejn il-konjuġi Sammut.*

11. ***ILLI*** *għalhekk effettivament jekk ir-rikorrenti għandu raġun f'dak minnu pretis huma teknikament dovuti lilu nofs biss ta' l-ammont għaliex in-nofs l-ieħor jispetta lill-martu li ma hijiex parti fil-proċeduri u di piu ma jirriżultax li tagħat il-kunsens tagħha għal dawn il-proċeduri.*

12. ***ILLI*** *għalhekk jidher li mad-daqqa t'għajn li r-rikorrenti pro et noe, qed jinkorpora fil-pretensjoni flejjes jekk ikun il-każ dovuti ukoll lil martu mhux parti f'dawn il-proċeduri u dana unikament sabiex ikun jista jottjeni kawtela akbar u 'jwaħħal' aktar propjetajiet.*

***Il-garanzija hija biżżejjed***

13. ***ILLI*** *fl-eventwalita' li din l-Onorabbli Qorti tagħżel li ma tirrevokax il-mandat de quo in linea ma dak li ġia fuq ingħad l-esponenti iħossu li l-kawtela offruta ossija l-propjeta' indikata f' paragrafu 4.g tar-rikors promotur stmata mill-Perit Godwin Abela fl-ammont ta' €1,500,000 hija biżżejjed sabiex tikkawtela l-allegata pretensjoni tar-rikorrenti.*

***Fic-cirkostanzi ma huwiex raġonevoli li jinzamm fis-sehh l-att kawtelatorju jew parti minnu.***

14. ***ILLI*** *l-kontendenti huma żviluppaturi tal-propjeta' li konsegwenza tal-mandat de quo huma qed jiġu kostretti iwaqqfu l-operat tagħhom kollu stante li ma jistgħux jonoraw ftehim ma fornituri, iħallsu spejjes għal*

*xogħlijiet kompjuti u spejjes oħra anċillari li waslu għall ħlas. Illi lanqas jistgħu jottjenu faċilitajiet mill-banek kummerċjali jekk ikun il-bżonn u jqiegħu l-propjeta' kolpita bil-mandat bħala garanzija.*

15. ***ILLI** aktar minn hekk fil-parti l-kbira tal-propjetajiet indikati fil-mandat u kolpiti bl-istess ir-rikorrenti **huwa ukoll titolari u għandu pussess esklussiv ukoll ta' uħud mill-propjetajiet** u għalhekk sa ċertu punt għandu ukoll kontroll xi jsir b' dawn il-propjetajiet.*

16. ***ILLI** a tenur ta' artikolu 838.8 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-esponenti jitolbu ukoll lil din l-Onorabbli Qorti tikkundanna lir-rikorrent sabiex ihallas penali ta' mhux inqas minn elf mija u erbgha u sittin euro u disgha u sittin centezmu (€1,164.69) u mhux izjed minn sitt elef disa' mija u tmienja u tmenin euro u tnax-il centezmu (€6,988.12) lill-esponenti għaliex:*

*(i) ma jirriżultax li r-rikorrenti qatt talbu lill-esponenti ħmistax (15) il-ġuranta qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern sabiex jersqu għall-ħlas ta' l-ammonti minnu pretisi. Filfatt l-aħħar komunikazzjoni elettronika bejn ir-rikorrenti Sammut u l-esponenti Charles Pace datata 14 ta' Novembru 2017 (Dok EM) ma ssemmi xejn fuq debiti. Lanqas ma jista qatt jirriżulta li kien hemm xi raġunijiet ta' urġenza impellenti għaliex kif fuq ingħad ir-rikorrenti apparti li għandu pussess ta' uħud mill-propjetajiet imsemmija fir-rikors huwa ukoll titolari ta' sehem indivis ta' uħud mill-propjetajiet l-oħra msemmija fil-mandat.*

*(ii) Fic-cirkostanzi r-rikorrenti jaf ben tajjeb li ċ-ċirkostanzi ta' l-esponenti b' valuta ta' ċirka ħdax il-miljun u nofs fi propjeta u overdraft ta' biss €140,000 mal-banek kummerċjali, ma teżistix dubju ragonevoli dwar il-likwidità ta' l-esponenti u dwar il-kapacità finanzjarja tagħhom li jhallsu għat-talbiet jekk ikun il-każ. Dana definittivament meta l-proġetti ta' kostruzzjoni saru u għadhom isiru l-biċċa l-kbira bi sħab bejn il-kontendenti.*

*(iii) It-talba għall-ħruġ tal-mandat hija waħda frivola u vessatorja stante li din saret unikament mir-rikorrenti biex jagħmel pressjoni fuq ħut martu (l-esponenti huma lkoll ħut u ġenituri ta' Dorianne Sammut mart ir-rikorrenti Charles Sammut) sabiex is-separazzjoni tiġi konkluza skond il-kundizzjonijiet dettati minn Charles Sammut. Tant hu hekk li terzi li huma ukoll titolari ta' propjetajiet, inklużi fil-lista msemmija fil-mandat, ossia*

*4(c) maisonette numru 55, fi Triq Azzopardi Marsa akkwistat permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Jannar tas-sena 2004; (Giselle u Sebastiano konjugi Napoli)*

*4 (e) dar bl-isem De Porres, Fleur de Lys Junction, Fleur de Lys, inkluz il-gnien retropost ghal istess dar, akkwistata permezz ta' kuntratt datat 11 ta' Frar tas-sena 2005; (Francis u Gaetana konjugi Buttigieg)*

*4(f) porzjoni diviza ta' art fin-Nigret kontrada tas-Salvatur, limiti tar-Rabat akkwistat permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Frar tas-sena 2008 (Francis u Gaetana konjugi Buttigieg)*

***GĦALDAQSTANT** l-esponenti umilment a tenur ta' artikolu 836 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tirrevoka l-mandat jew fin-nuqqas tnaqqas il-garanzija imposta minn din l-Qorti sabiex tkopri unikament il-propjeta' indikata fil-paragrafu 4.g tar-rikors promotur u tikkundanna lir-rikorrent sabiex ihallas penali ta' mhux inqas minn elf mija u erbgha u sittin euro u disgha u sittin centezmu (€1,164.69) u mhux izjed minn sitt elef disa' mija u tmienja u tmenin euro u tnax-il centezmu (€6,988.12). Dana taħt kull provvediment li jogħġobha tagħti din l-Onorabbli Qorti.*

Rat li l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Il-Qorti rat illi kopja tal-Mandat Revoka 571/2018 JPG gie notifikat fis-seduta stante lil Carmelo Sammut. (Vide fol 7)

Rat illi fuq talba tal-partijiet, l-atti tal-Mandatta' Inibizzjoni 684/2018LM u l-atti tal-Mandat ta' Sekwestru 681/2018 LM, fl-istess ismijiet, jigu allegati ma' dawn l-atti. (Vide fol 7)

Rat ir-risposta ta' Carmelo Sammut pro et noe, datata 27 ta' Gunju, 2018, a fol 10 et seqq li taqra hekk:

*Illi t-talba ghar-revoka tal-mandat ta' inibizzjoni numru 648/18 ordnat ta' digriet tad-29 ta' Mejju hija nfodnata fil-fatt u fid-dritt u dan minhabba s-segwenti ragunijiet;*

1. *Illi fl-ewwel lok ir-rikors odjern huwa kompletament infondat ghaliex huwa effetivament tentattiv ta' appell mid-digriet moghti mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili tal-29 ta' Mejju, 2018, gia la darba il-lanjanzi imressqa fir-rikors huma prattikament identici ghar-risposta maghmula mill-kontro-parti fil-mandat ta' inbizzjoni, u ghalhekk konsegwentament, din il-procedura ma tistax tintuza bhala forma ta' rikonsiderazzjoni ghall-dak li gia gie trattat u deciz minn din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta.*

2. *Illi din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta permezz tad-digriet taghha tal-29 ta' Mejju 2018, il-Qorti laqghet il-mandat wara li rat ir-risposta ta' l-ijmntiamti li effetivment kienet tikkontjeni l-lanjanzi kollha migjuba mir-rikorrenti pemrezz ta' dan ir-rikors.*

3. *Illi r-rikorrenti f'dik ic-cirkostanza ukoll qalu li l-ammont huwa ben kawtelat u offrew il-proprjeta f'Tas-Sliema in garanzija tal-kreditu, u qalu ukoll li l-esponenti huwa ultra-kawtelat, imam l-Qorti gustament skartat ir-risposta tar-rikorrenti u ordnat il-hrug tal-mandat. Illi dan huwa dak li qeghdin jalleggaw illum il-gurnata ir-rikorrenti.*

4. *Illi effetivament ma kien hemm l-ebda bdil fic-cirkostanzi tal-kwistjoni bejn il-partijiet li effetivament jista iwassal ghall-bdil fid-decizjoni tal-Qorti. Illi din l-Qorti diversament preseduta ghamlet il-kunsiderazzjonijiet taghha, u effetivament hadet konjizzjoni ukoll tar-risposta tar-rikorrenti odjerni, li hija prattikament identika ghar-rikors odjern, u minkejja tali risposta, il-Qorti xorta wahda ghazlet illi tilqa il-mandat intavolat.*

5. *Illi mhux talli hekk, talli mill-qari tad-digriet stress jirrizulta illi l-Qorti diversament preseduta, ghamlet kunsiderazzjonijiet varji biex wasslet biex tilqa il-mandat, u ddecidiet mhux biss li l-mandat huwa gustifikat, imam kkunsidrat ukoll illi m'huwiex wiehed esegerat u li ghalhekk ma kellux jigi limitat. Illi dan ma kienx xi digriet ta' zewg faccati imma effetivament digriet ta' 25 pagna li fih il-Qorti gia kkunsidrat ir-ragunijiet kollha li r-rikorrenti qeghdin jibbazzaw ir-rikors tsghhom fuqhom.*

6. *Fid-digriet fl-ismijiet* ***Ryan John Farrugia vs Olive Gardens Investment limited 1255/11JRM tat-3 ta' Settembru, 2012,*** *Il-Qorti kkunsidrat illi: "Illi, tajjeb jew hazin, minbarra dan bizzejjed jinghad li jekk, 'il quddiem, il-Qorti li ser tqis il-kwestjoni fil-mertu tasal ghall-fehma li l-ezekutant m'ghandux jedd ghall-kumpens tad-dani minnu pretizi, xorta wahda ma jistax jinghad li l-Mandat ma kienx gustifikat. Is-success jew telfien ta' kwestjoni fil-mertu ma tista' qatt tfisser li Mandar kawtelatorju nhareg b'mod vessatorju jew fieragh.*

   *Allura, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kwestjoni ta' jekk huwiex mehtieg jew gustifikabbli li tali Mandat jinzamm fis-sehh ma tiddependi xejn mill-eventwali cahda tal-kawzali fil-mertu tat-talbiet ezekutanti; illi jinghad ukoll li id-dispozizzjoni tal-ligi taht ezami timplika li, wara l-hrig tal-Mandat, tkun tbiddlet xi cirkostanza li minhabba fiha ma jkunx xieraq li l-istess Mandat jibqa' (ghall kollox jew in parti) fis-sehh. Din it-tifsira tohrog mill-kliem "jinzamm" u "aktar mehtieg" li jinsabu fl-imsemmija dispozizzjoni, liema termini t-tnejn jimplikaw li dak li qabel kien jiggustifika l-hrug u z-zamma fis-sehh tal-Mandat issa m'ghadux il-kaz;*

   *Illi la darba l-ezekutata ma ssemmi l-ebda raguni ohra li tista' twassal ill-Qorti biex tqis is-siwi tat-talba taghha, il-Qorti jkollha toqghod fuq il-konsiderazzjonijiet li saru minnha that il-kawzali ta' qabel; illi ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti ma ssibx li r-rikorrenti ezekutata sehhilha taghti raguni tajba ghaliex il-Mandat ghandu jithassar lanqas fuq din il-kawzali."*

7. *Illi ghalhekk huwa car li r-rikors pprezentat ghandu jigi michud gia la darba mhux talli ma kien hemm l-ebda bdil fic-cirkostanzi mid-data tad-digriet sad-*

*data tar-rikors, imma sahansitra stante illi lanqas biss kien hemm bizejjed zmien sabiex ikun hemm xi bidla materjali fic-cirkostanzi gia la darba dan ir-rikors gie prezentat ftit jiem wara li ittiehdet id-decizjoni, mill-Qorti. La d-decizjoni keient tajba fid-20 ta' Mejju, ghada tajba sal-illum, ghaliex ic-cirkostanzi huma identici u ghlahekk fir-rikors odjern ir-rikorrenti ma gabu xejn gdid li b'xi mod iehor jista jew seta ibiddel il-hsieb tal-Qorti meta tat id-digriet.*

**8.** *Illi in oltre inghad diversi drabi illi l-Qorti ghandha dejjem trid tigi gwidata mill-principju li d-dritt ghall-azzjoni gudizzjarja m'ghandux jigi mfixkel jew imgarrab b'leggerezza. Jibqa' d-dritt li persuna thares l-interessi taghha fil-milja taghhom sakemm il-jedd sostantiv lilha kontestat jigi defenit minn Qorti.* ***("Vincent Mercieca vs George Galea" – PA/RCP – 29 ta' Novembru 2001.)***

9. *Illi dan il-principju gie kkunsidrat mill-Qorti diversament preseduta fid-digiret taghha, gia la darba fir-risposta tal-mandar, ir-rikorrenti ukoll taw l-istess valutazzjoni tal-proprjetajiet milquta bil-mandat, kif ukoll alleggaw illi l-kawtela hija eccessiva kif qeghdin jaghmlu illum ir-rikorrenti imma gustament dan gie skartat mill-Qorti.*

10. *Illi tajjeb li jinghad illi r-rikorrenti naqqsu milli jipproducu l-aktar prova bazika sabiex jigi kkonstatat jekk effetivament l-esponenti huwiex ser ikun kawtelat bil-proprjetajiet proposti minnhom, ossija ir-ricerki.*

11. *Illi sabiex din l-Onorabbli Qorti tikkontendi illi hemm garanzija xierqa, kellhom jigu prezentati ir-ricerki tar-rikorrenti, u hekk biss wiehed eta jikkonstata x'djun hemm u aktar minn hekk jekk effetivament il-proprjetajiet elenkati mir-rikorrenti humiex verament taghhom.*

12. *Illi minghajr ricerki certament din l-Onorabbli Qorti m'hijiex ser toqghod fuq is-semplici kelma tar-rikorrenti, meta dawn, fil-valuri, moghtija minnhom, ukoll johrog ictus oculi li qeghdin jigbdu u jesegeraw il-partimonju taghhom. Jekk ir-rikorrenti lanqas biss tista tafdahom fuq valur approssimattiv, ahseb u ara kemm wiehed jista jafdahom mionghajr ma jgharbel ir-ricerki appoziti biex jar ail-pizijiet u djun fuq il-proprjetajiet u jekk din il-proprjeta hijiex verament taghhom.*

13. *Illi din il-kunsierazzjoni giet maghmula ukoll minn din il-Qorti diversament preseduta stante illi meta wiehed ihares lejn ir-risposta tar-rikorrenti fil-mandat, jirrizulta illi kienet id-difiza primarja taghhom, u ghalhekk, din il-Qorti ma tistax tbiddel id-decizjoni mehudha mill-Imhallef Onor. Lawrence Mintoff minghajr ma kien hemm ebda bdil fic-cirkostnazi, ebda provi godda u fuq kwistjonijiet li effetivament huma identici ghal dawk gie determinati mill-Qorti,*

14. *Illi fil-kawza* ***Helen Camilleri vs Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw il-wirt battal tal-mejjet Dun Luigi Camileri [25.04.2014 JRM],*** *il-Qorti kkunsidrat illi: "Illi biex jista' jinghad li tezisti garanzija xieraq 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. [emfasi mizjuda] u dan, generalment, minn stharrig tal-gid li hija jista' jkollha, ukoll jekk tali garanzija hija kostitwita "bil-hrug ta' att kawtelatorju iehor". Kreditu li jista' jkun dovut lill-persuna ezekutata minn terza persuna ma jammontax bhala garanzija.*

15. *Illi in oltre irrid jinghad li r-rikorrenti jittentaw jimpressjonaw lill-din l-Onorabbli Qorti b'sottomissjonijiet dwar il-valur tal-proprjetajiet taghhom biex issostnu illi l-valur tal-proprjetajiet taghhom jammonta ghall-circa €11 il-miljun, imma fil-verita, jirrizulta b'mod car u ampju illi din mhu xejn hlief sottomissjoni fallaci.*

16. *Illi fuq kollox ir-rikorrenti lanqas biss jindenjaw ruhhom illi jaghtu l-indirizzi tal-proprjetajiet li jghidu li huma taghhom, ahseb u ara kemm jistghu jippretendu li ghandhom jigu emnuti minn din il-Qorti. Illi ghar-rikorrenti gia qisa xi haga kbira li jipprezentaw ir-ricerki taghhom biex juru li dak li qeghidn jghidu li huwa taghhom, huwa verament taghhom, imma ta l-anqas, jekk qalu li ghandhom proprjeta, setghu jightu imqar l-indirizz taghha.*

17. *Illi biex wiehed jinduna kemm dan ir-rikors huwa effetivament fotokopja tar-risposta maghmula ghall-mandat ta' inibizzjoni, u ghalhekk tikkontjeni kwistjonijiet gia decizi minn din il-Qorti diversament preseduta, johrog mill-fatt*

*illi l-art fl-Imsida, stmata €750,000, u li had ma jaf fejn qeghda ghax lanqas indirizz taghha m'ghanda, isemmiet darbtejn kemm fir-risposta, lkemm f'dan ir-rikors u kif ukoll ghar-revoka tal-mandat ta' sekwestru li qieghed jinstema kontestwalment.*

18. *Biss biss il-frivolozita u l-qerq ta' l-istimi tirrizulta mad-daqqa t'ghajn meta wiehed ihares lejn il-lista tal-proprjetajiet maghmula mir-rikorrenti, fejn mill-ewwel jinduna illi l-art fl-Imsida li giet stmata €750,000 issemmiet darbtejn, l-istima tal-proprjeta f'Tas-Sliema hija esagerata u maghmula fuq kunsiderazzjonijiet hziena, kif johrog mir-rapport tal-Perit Stephen Farrugia, li gew stmati fost ohrajn, 2/3 ta' l-arja stmata €540,000, 1/3 ta' appartament 2 bedroom u garage fil-Marsa gie stmat €260,000, u dawn fost il-proprjetajiet l-ohra li kollha huma esagerati. Illi dawn certament huma valuri li wiehed m'ghandux bzonn ikun perit biex jinduna li huma fallacci u fittizzji, ahseb u ara kemm din l-Onorabbli Qorti tista toqghod fuq sempliciment sottomissjoni maghmula mir-rikorrenti fejn jghidu li huma sidien ta' numru ta' proprjetajiet, minghajr ma gew prezentati ricerki, minghajr ma lanqas biss jirrizulta min huwa s-sid, u minghajr ma lanqas biss inghataw l-indirizzi tal-fondi.*

19. *Illi wiehed ma jistax jifhem kif ir-rikorrenti jippretendu li din il-Qorti tbiddel digriet moghti xahar ilu, b'cirkostanzi identici u ghall-ragunijiet li gia gew michuda minn din il-Qorti diversament preseduta, fuq semplice allegazzjoni illi illi l-esponenti huwa oltre-kawtelat, minghajr ma tingab il-prova bazika, ossija ricerki halli jigi determinat it-titolu u l-pizijiet.*

20. *Illi in oltre ghar-rigward tal-kawzali tal-prima facea minhabba li l-esponenti huwa mizzewweg, irid jinghad illi din kienet ukoll parti sostanzjali mir-risposta fil-mandat ta' inibizzjoni, u ghalhekk hija kwistjoni gia deciza, ghaliex certament, l-ebda cirkustanza ma inbidlet bejn il-partijiet. Illi l-Imhallef Mintoff gia ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu fuq il-kwistjoni taz-zwieg ta' l-esponenti u gustament hass li kienet lanjanza kompletament infondata.*

21. *Illi fuq kollox, minkejja li mghallmin fuq il-bank ta' l-Universita illi kumpanija hija guridika separata, r-rikorrenti jibqghu jinsistu illi Charlie Properties Limited qisa tiddependi fuq Dorianne Sammut li la hi azzjonista u wisq anqas*

*dirretrici, haga li legalment ma taghmel l-ebda sens.*

22. *Illi in oltre l-esponenti jirrileva illi Francis u Gaetana Buttigieg m'humiex parti minn dawn il-proceduri sempliciment ghaliex, l-esponenti intaqa maghhom, poggew bilqeghda u thallas dak li huwa dovut lilu, kif ilu del resto jipprova jaghmel mar-rikorrenti imma huma dejjem irrifjutaw.*

23. *Illi l-kwistjoni li ghandu ma martu m'ghandha x'taqsam xejn ma din il-kwistjoni. Il-kawza odjerna hija sempliciment talba ghall-hlas ghall-bilanc lilu dovuti u ghall-servigi rezi, xejn aktar u xejn anqas, u ma tali talba, l-esponenti ottjena il-hrug tal-mandati sabiex jikkawtela il-posizzjoni tieghu, bhal ma jigri dejjem. Il-mara f'din il-kwistjoni ma tidhol xejn.*

24. *Illi l-esponenti ilu jinterpella lir-rikorrenti ghall-hlas ghall-diversi snin, kemm verbalment kif ukoll permezz ta' emails, u dan kif jirrizulta mill-emails hawn annessi.*

*Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet premessi it-talba tigi michuda.*

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazjoni mid-difensuri tal-partijiet;

**Ikkonsidrat:**

Dan huwa provvediment wara rikors ghar-revoka tal-mandat ta' inibizzjoni numru 684/18 maghmula mill-intimati Francis Pace, Rita Pace, Dianco Company Ltd, Charles Pace, Maria Isabella Pace u L.F. Holdings Limited. L-intimat jikkontendu illi l-valur approssimattiv tal-proprjeta kollha li taghhom huma titolari u li giet kolpita b'dan il-mandat huwa ta'€11,526,000, filwaqt illi l-pretensjoni tar-rikorrenti hija kwantifikata fl-ammont ta' €600,494. Skont l-intimati l-proprjeta indikata 4.g. tal-Mandat hija fil-valur ta' €1,500,000 skont stima tal-Perit Godwin Abela, u ghalhekk anke din il-proprjeta wahdiha hija sufficjenti sabiex tigi kkawtelata l-pretensjoni tar-rikorrenti. Jikkontendu ghalhekk illi din il-proprjeta toffri garanzija bizzejjed sabiex tikkawtela l-pretensjoni tar-rikorrenti.

Jargumentaw illi l-mandat t'inibizzjoni in kwistjoni ghandu jigi revokat peress illi m'huwiex prima facie gustifikat jew huwa eccessiv, u dan ghaliex ir-rikorrent Sammut huwa mizzewweg u s-socjeta Charlie Properties Limited giet inkorporata matul iz-zwieg u ghalhekk ir-rikorrent jista' jkollu ragun biss f'nofs l-ammont pretiz minnu peress illi n-nofs l-iehor jispetta lil martu, li ma jirrizultax li tat il-kunsens taghha sabiex jinbdew dawn il-proceduri. Jghidu li ghalhekk dan juri li r-rikorrenti qed jinkorporaw pretensjoni ta' flejjes li jekk ikun il-kaz huma dovuti lil martu Sammut li m'hijiex parti minn dawn il-proceduri sabiex ikun jista' jottjeni kawtela akbar.

L-intimati jibbazaw it-talba taghhom ukoll fuq l-argument illi fic-cirkostanzi m'huwiex ragonevoli li dan il-mandat jinzamm fis-sehh. Huwa jikkontendu illi bhala zviluppaturi tal-proprjeta, l-mandat in kwisjtoni qieghed iwaqqaf l-operat taghhom peress li ma jistghux jonoraw ftehim mal-fornituri, ihallasu spejjez ghax-xogholijiet kompjuti u spejjez ohra li waslu ghal hlas, u lanqas jistghu jottjenu facilitajiet bankarji kummercjali billi jqeighdu l-proprjeta kolpita bil-mandat bhala garanzija. Huma jikkontendu illi r-rikorenti huwa wkoll titolari u ghandu l-pussess esklussiv ta' uhud mill-proprjetajiet u ghalhekk ghandu certu ammont ta' kontroll fuq xi jsir b'dawn il-proprjetajiet.

L-intimati talbu inoltre illi r-rikorrenti jigu ikkundannati jhallsu penali ai termini tal-Artikolu 838 (8) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex ma rrizultax li r-rikorrent qatt talbu lill-intimati 15 – il gurnata qabel ma gie ntavolat il-mandat in kwistjoni sabiex jersqu ghall-hlas tal-ammonti minnu pretizi, peress li l-ahhar komunikazzjoni elettronika kienet sehhet fl-14 ta' Novembru 2017 u ma jissemma xejn fuq id-debiti. Ziedu li ma hemm l-ebda urgenza li tista' tiggustifika dan in-nuqqas. Inoltre, l-intimati jikkontendu li ghandhom jithallsu penali ghaliex ir-rikorrenti jafu c-cirkostanzi tal-intimati u ghalhekk ma jezistix dubbju ragonevoli dwar il-likwidita tal-intimati. Jargumentaw ukoll illi t-talba ghall-hrug ta' dan il-mandat hija frivola u vessatorja ghaliex saret biss sabiex isir pressjoni fuq hut martu biex is-separazzjoni tigi konkluza skont dak dettat minn Charles Sammut, tant li hemm terzi proprjetarji fil-proprjetajiet numru 4(c), 4€ u 4(f).

Minn naha l-ohra r-rikorrenti oggezzjonaw ghat-talbiet tal-intimati u argumentaw preliminarjament illi r-rikors in kwistjoni ma jistghax jigi milqugh ghaliex il-lanjanzi mressqa f'dan ir-rikors huma prattikament identici ghar-risposta maghmula fil-mandat ta' inbizzjoni, izda din il-procedura ma tistghax tigi intuzata bhala xi forma ta' rikonsiderazzjoni ghal dak li diga gie trattat u deciz. Argumentaw illi galadarba ma hemmx bdil fic-cirkostanzi tal-

kontendenti, id-decizjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta ma tistghax tigi varjata.

Ir-rikorrent jikkontendu illi l-intimati naqsu milli jgibu l-aktar prova bazika rigward jekk il-proprjetajiet proposti minnhom humiex bizzejjed biex jikkawtelaw il-pretensjoni tar-rikorrenti, u cioe r-ricerki. Skont ir-rikorrenti, huwa biss permezz ta' din il-prova illi l-Qorti tista' tikkonstata xi djun hemm u jekk il-proprjetajiet indikati mill-intimati humiex verament taghhom, u dan specjalment ikkonsidrat illi l-intimati lanqas biss taw l-indirizz ta' dawn il-proprjetajiet elenkati minnhom.

Fir-rigward tal-argument tal-intimati relattiv ghal mart ir-rikorrent, ir-rikorrent jsostnu li dan l-argument ma jaghmel l-ebda sens peress illi l-kumpanija ghandha personalita guridikament separata minn Carmelo Sammut, u martu Dorianne Sammut li la hija azzjonista u wisq anqas direttrici. Ziedu illi Francis u Gaetana Buttigieg m'humiex parti minn dawn il-proceduri peress illi diga hallsu dak li hu dovut lir-rikorrenti.

**Ikkonsidrat:**

Illi l-**Artikolu 836 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta** jipprovdi li:-

***"836. (1) Mingħajr ebda preġudizzju għal kull jedd ieħor taħt dan il-Kodiċi jew kull liġi oħra, l-intimat li jkun inħareġ att kawtelatorju kontrih jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun ħarġet l-att kawtelatorju, jew inkella, jekk tkun saret kawża, jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun qegħda tittratta dik il-kawża li fih jitlob li l-att kawtelatorju jiġi revokat, sew għal kollox jew f'parti minnu, għal xi waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:***

**(a) Omisses;**

**(b) Omisses;**

**(c)** ***jkun hemm garanzija xierqa oħra sabiex tissodisfa l-pretensjoni ta' min ikun talab il-ħruġ tal-attkawtelatorju sew bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor,jew inkella jekk dik il-garanzija oħra tista' għas-sodisfazzjon tal-qorti tassigura biżżejjed il-pretensjoni;***

***(d) jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie ġustifikat jew ikun***

***eċċessiv; jew***

***(e) jekk il-garanzija mogħtija titqies mill-qorti li tkun biżżejjed;***

***(f) jekk jintwera li fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli.".***

Qabel ma tezamina, l-kawzali fuq indikat, din il-Qorti sejra isemmi uhud mill-principji elementari illi fuqhom jissejsu kawzi dwar ir-revoka ta' Mandati Kawtelatorji.

Il-Qrati enuncjaw principji mportanti fir-rigward ta' kawzi dwar revoka ta' Mandati Kawtelatorji **fejn l-ezami li hija mistennija illi taghmel il-Qorti huwa wiehed** ***prima facie***. Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Castelli Av. Carmelo noe vs Focal Maritime Services Ltd et"** tas-**26 t`April 2002** per **Onor Imhallef Dr. G. Camilleri** intqal hekk:-

> *"Skond l-**artikolu 836 (d) u (f) tal-Kap 12 jista' jigi revokat <u>jekk jintwera</u>** li l-ammont mitlub ma jkunx 'prima facie' gustifikat jew ikun eccessiv jew jekk jintwera li fic-cirkostanzi ma jkunx ragonevoli li jinzamm fis-sehh l-att kawtelatorju jew parti minnu mhuwiex aktar mehtieg jew gustifikabbli. L-ezami li trid taghmel il-Qorti f`dan il-kuntest huwa wiehed 'prima facie'."*

Illi fid-digriet fl-ismijiet **"Joseph Camilleri et vs Anthony Gove' et"** tal-**10 ta' Mejju 2001** per **Onor Imhallef Dr. R. C. Pace** , u **"Josephine Sammut vs Emanuel Sammut et" tad-29 ta' Novembru 2001** per **Onor Imhallef Dr. R. C. Pace** inghad ukoll:

> *"li mid-*dispozizzjoni *tal-istess* **Artikolu 836** *jidher li l-unika ezami li trid taghmel din il-Qorti huwa dak biss ta' 'prima facie', u dan ghaliex il-mertu kollu jigi nvestigat fil-kawza propja bejn il-partijiet, u ghalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-ezami li trid taghmel l-Qorti f'dan l-istadju, u dan tenut kont li hawn 'si tratta' dejjem ta' procedura preliminari, li ghad qed tistenna l-ezitu finali tal-kawza proprja."*

Hekk ukoll fid-decizjoni fl-ismijiet **"Tanya Chetcuti proprio et nomine vs Hugo Chetcuti"** tas- **27 ta' Gunju 2002** per **Onor Imhallef Dr. R. C. Pace** inghad:-

> ***"Illi fil-fatt jista' jinghad li dak li trid taghmel il-Qorti f'din il-procedura huwa biss sabiex tezamina 'prima facie' jekk min hareg il-mandat kellux pretensjoni legali ghall-istess, u dan indipendentement jekk tali pretensjoni hijiex fondata jew le, peress li dan l-ahhar ezami jifforma l-mertu tal-kawza, li din il-Qorti bil-procedura premessa, ovvjament ghandha thalli fil-gudizzju taghha, jew ta' Qorti ohra, ghall-ezitu tal-kawza. ("P.J. Sutters Company Limited vs Concept Limited" – P.A. (RCP). 10 ta' Mejju 2001; "Visa Investments Ltd vs Blye Engineering Co. Ltd" P.A. (RCP) 7 ta' Frar 2001)"***

Vide ukoll (**"Yorkie Clothing Industry Ltd" u "Calleja Cremona Dr. Lilian**" –tat-**30 ta ` Mejju 2002** per **Onor Imhallef Dr. R. C. Pace**) kif ukoll "**John Zarb vs Port Cottonera Ltd**" tas-**16 ta` Settembru 2002** per **Onor Imhallef Dr. T. Mallia**).

L-intimati talbu illi l-mandat in kwistjoni jigi rrevokat ai termini tal-artikolu 836 (1) (c) (d) (e) u (f) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fir-rigward tas-sub-inciz (d), kif gie osservat fid-decizjoni fl-ismijiet **Therese Mangion Galea v. Desmond Stanley Stewart**, deciza minn din l-Qorti diversament presjeduta fid-29 ta' Lulju 2005, il-kejl li ghandu jittiehed biex jitqies it-thassir ta' Mandat kawtelatorju taht din il-kawzali [l-Artikolu 836(1)(d)] huwa wiehed li jorbot il-kawzali ta' l-istess Mandat mal-kreditu msemmi fih. Dan ifisser li l-Qorti ghandha tistharreg fl-ewwel lok jekk jirrizultax mad-daqqa t'ghajn li r-rikorrent ezekutant ghandu bazi ta' pretensjoni (dak li f'oqsma ohra ta' dritt jissejjah il-'*fumus juris*' tal-pretensjoni dedotta), u fit-tieni lok jekk wasalx biex 'jillikwida' tali pretensjoni f'somma li taqbel ma' l-ammont minnu mahluf fil-Mandat. Wiehed m'ghandu qatt jinsa li f'dan il-kuntest, il-Qorti trid tkun gwidata mill-principju li **d-dritt ghall-azzjoni gudizzjarja m'ghandux jigi mfixkel jew imwarrab b'leggerezza**, u l-iehor daqstant siewi li huwa dritt li persuna thares l-interessi taghha fil-milja taghhom sakemm il-jedd sostantiv lilha kontestat jigi definit minn Qorti.

Il-Qorti rat illi l-intimati jsejsu din il-kawzali fuq l-argument illi peress illi Carmelo Sammut

huwa mizzewweg u Charlie Properties Limited giet inkorporata tul iz-zwieg, l-ammonti pretizi mir-rikorrent jappartjenu lil komunjoni tal-akkwisti, u ghalhekk fl-ahjar ipotezi Carmelo Sammut u Charlie Properties Limited huma dovuti biss nofs l-ammont reklamat minnhom.

Fir-rigward tal-argument tar-rikorrent illi dan l-argument kollu tal-intimati huwa legalment illogiku ghaliex Charlie Properties Limited ghandha personalita guridika separata u ghalhekk mart Sammut, u cioe Dorianne Sammut m'hijiex azzjonista jew direttrici fl-istess socjeta, il-Qorti tibda billi tirrileva illi huwa minnu illi Charlie Properties Limited ghandha personalita guridika distinita minn Carmelo Sammut, u ghalhekk kwalunkwe dejn dovut lilha huwa dovut lilha biss u mhux ukoll lil Carmelo Sammut. Illi pero, m'hijiex korretta l-asserzjoni tar-rikorrent illi Dorianne Sammut m'hijiex azzjonista f'din il-kumpanija. L-ishma illi Carmelo Sammut ghandu f'din il-kumpanija huma appartenenti lill-komunjoni tal-akkwisti li ghandu ma' martu Dorianne Sammut. Ghalhekk Dorianne Sammut hija *ipso jure* azzjonista tal-kumpanija Charlie Properties Limited.[1]

Illi cioe nonostante, il-Qorti tqis illi l-argument tal-intimati huwa fallaci. L-ammont reklamat minn Carmelo Sammut huwa proprjeta tal-komunjoni tal-akkwisti, u dan l-ammont jigi diviz f'ishma u assenjat separatament lil konjugi biss fil-kaz ta' xoljiment tal-komunjoni tal-akkwisti. Ghalhekk ma jistghax jinghad illi Carmelo Sammut qieghed jitlob xi ammont li mhux dovut lilu peress illi nofsu huwa dovut lil martu, peress illi fil-verita dan l-ammont huwa dovut lil komunjoni tal-akkwisti. M'huwiex il-kompitu ta' din il-Qorti illi tiddividi u tassenja l-ammont lil konjugi Sammut skont il-kwota dovuta lilhom, peress illi dan huwa biss fil-kompetenza tal-Qorti tal-Familja fi proceduri ghax-xoljiment tal-komunjoni tal-akkwisti jew ta' separazzjoni.

Fir-rigward tal-argument tal-intimati illi mart Carmelo Sammut m'hijiex parti minn dawn il-proceduri ma jirrizultax li taghat il-kunsens taghha sabiex isiru, il-Qorti tirrileva illi kif intqal tajjeb mill-Onor. Imhallef Lawrence Mintoff fid-decizjoni rigward dan l-istess mandat t'inibizzjoni "*…att ta' amministrazzjoni bħal dak odjern, mhuwiex intrinsikament null minħabba li wieħed mill-konjugi ma jkunx ipparteċipa fih*." Tali att ta' amministrazzjoni straordinarja maghmul minn konjugu unilateralment jista' jigi annullat biss fuq it-talba tal-konjugi l-iehor. F'dan il-kaz, ma jirrizulta li saret l-ebda talba minn Dorianne Sammut sabiex dan il-mandat jigi annullat, u ghalhekk dan l-argument tal-intimati huwa ghal kollox fieragh.

[1] Vide per ezempju: **John Cauchi vs George sive Gino Cauchi et,** Prim'Awla tal-Qorti Civili, deciza 10 ta' Marzu 2016 [mhux appellata]; **Michael Debono et vs Mario Debono**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 28 ta' Gunju 2012, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell Civili fit-28 ta' Gunju 2013.

Ghalhekk it-talba ghar-revoka ta' dan il-mandat ai termini tas-sub-inciz (d) qed tigi michuda.

Fir-rigward tat-talba ghar-revoka ta' dan il-mandat ai termini tas-sub-inciz (f), il-Qorti rat illi l-intimati ma ressqu l-ebda argument illi kien hemm xi bdil fic-cirkostanzi tal-partijiet minn mindu gie akkordat il-mandat ta' inibizzjoni. Kif intqal fid-decizjoni citata mir-rikorrenti fl-ismijiet **Ryan John Farrugia vs Olive Gardens Investment Limited** ta' din il-Qorti diversament presjeduta datata 3 ta' Settembru 2012:

> **"*…id-disposizzjoni tal-ligi taht ezami timplika li, wara l-hrug tal-Mandat, tkun tbiddlet xi cirkostanza li minhabba fiha ma jkunx xieraq li l-istess Mandat jibqa' (ghal kollox jew in parti) fis-sehh. Din it-tifsira tohrog mill-kliem "jinzamm" u "aktar mehtieg" li jinsabu fl-imsemmija disposizzjoni, liema termini t-tnejn jimplikaw li dak li qabel kien jiggustifika l-hrug u z-zamma fis-sehh tal-Mandat issa m'ghandux il-kaz.*"**

Il-Qorti tqis ghalhekk illi t-talba gha-revoka tal-mandat t'inibizzjoni in kwistjoni ai termini tas-sub-inciz (f) ma tistghax tigi milqugha, galadarba l-intimati ma ressqu l-ebda argument jew prova li kien hemm xi bdil fic-cirkostanzi tal-partijiet minn dakinhar li gie akkordat dan il-mandat.

Fir-rigward tas-sub incizi (c) u (e) il-Qorti tirrileva illi l-intimati naqsu milli jipproducu r-ricerki li huma necessarji sabiex din il-Qorti tkun tista' tikkonstata jekk huwiex minnu li din il-proprjeta hija bizzejjed sabiex tikkawtela l-pretensjoni tar-rikorrenti. Fin-nuqqas ta' provi dwar jekk hemmx xi ipoteki fuq il-proprjeta li jistu' jippregudikaw kwalunwke garanzija li din tista' toffri, il-Qorti ma tistghax taccetta li tillibera l-bqija tal-fondi minn dan il-mandat, jekk ma tistghax taccerta ruhhu illi dan m'huwiex ser ikun ta' pregudizzju lir-rikorrenti.

Ghalhekk it-talba sabiex dan il-mandat jigi rrevoka ai termini tas-sub-inciz (c) u s-sub inciz (e) qed tigi michuda.

**Ikkonsidrat;**

L-intimati qed jitolbu wkoll illi jigu mposti fuq is-socjeta rikorrenti penali ai termini tal-Artikolu 836(8) (b) u (d) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

It-talba ghall-penali taht l-Artikolu 836(8) hija sanzjoni fakoltativa imholliha fid-diskrezzjoni tal-istess Qorti wara li jintwera ghas-sodisfazzjoni taghha, li sehhet wahda mic-cirkostanzi mahsuba mill-ligi ghall-impozizzjoni tal-istess sanzjoni, u cioe' is-subincizi (a) sa (d), tal-Artikolu 836(8) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.[2] L-Artikolu 836(8) tal-Kapitoli 12 huwa ta' ordni pubblika bl-iskop li jigi assikurat is-serjeta tal-process gudizzjarju u sabiex l-istitut ta' mandati kawtelatorji ma jigix uzat abbusivament.[3]

Ghalhekk il-Qorti tkun tenuta li timponi dawn il-penali biss fejn jirrizultaw l-estremi indikati mill-ligi, u cioe:-

> ***(a) jekk ir-rikorrent, mingħajr raġuni valida, ma jagħmilx il-kawża dwar it-talba fiż-żmien stabbilit bil-liġi;***
> ***(b) jekk, fit-talba tal-konvenut għat-tneħħija tal-att kawtelatorju, l-attur jonqos milli jiġġustifika li l-att kawtelatorju kellu jinħareġ jew illi fi żmien ħmistax-il jum qabel ma jkun sar ir-rikors għall-ħruġ tal-att kawtelatorju, huwa jkun b'xi mod talab lill-konvenut li jħallas id-dejn, jew, jekk id-dejn ma jkunx wieħed likwidu, sabiex jipprovdi sigurtà biżżejjed: Iżda d-disposizzjonijiet ta' dan il-paragrafu ma għandhomx japplikaw meta jintwera li kien hemm raġunijiet ta' urġenza għall-ħruġ tal-mandat;***
> ***(ċ) jekk iċ-ċirkostanzi tad-debitur kienu tali li ma jagħtux lok għal xi dubju raġonevoli dwar il-likwidità tiegħu u dwar il-kapacità finanzjarja tiegħu li jħallas it-talbiet tar-rikorrent, u din il-qagħda tad-debitur kienet magħrufa sew;***
> ***(d) jekk it-talba tar-rikorrent tkun waħda li ssir b'malizzja, tkun frivola jew vessatorja.***

Fir-rigward tas-sub-inciz (b), il-Qorti tirrileva illi l-penali skont dan is-sub-inciz jistu' jigu ordnati fil-kaz illi, wara t-talba ghat-tnehhija tal-mandat, ir-rikorrent jonqos milli:

---

[2]**Av. Ann Fenech noe vs Il-Bastiment MY Whispering Angel**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 5 ta' Gunju 2015.
[3]**Joseph Tabone vs Capece Construction Limited**, Prim'Awla tal-Qorti Civili, deciza 14 ta' Awissu 2013; **Carmel Farrugia et vs Charmaine Farrugia noe et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 2 ta' Awissu 2012; **Cole Foods Limited vs Euro Imports Limited**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 13 ta' Marzu 2003; **Joseph Rapa vs Raymond Sammut**, Qorti tal-Appell Civili, deciza 13 ta' Marzu 2001.

a. jiggustifika li l-att kawtelatorju kellu jinhareg; **JEW**

b. ma jkunx interpella lill-intimati ghal hlas fi zmien hmistax -il gurnata qabel ma intavola r-rikors ghal hrug tal-mandat.

Huwa car mid-dicitura tal-ligi illi jekk ir-rikorrent jissodisfa wiehed minn dawn l-oneri, huwa bizzejjed sabiex ma jkunx lok ghal imposizzjoni tal-penali. Fi kliem iehor, sabiex jinheles mill-kundanna ta' penali taht dan l-artikolu, ir-rikorrent irid jew jiggustifika il-hrug tal-att kawtelatorju, jew juri li hu kien interpella lill-intimati ghal hlas fi zmien hmistax – il gurnata qabel ma talab il-hrug tal-mandat.

Il-Qorti rat illi tirrizulta l-gustifikazzjoni ghal hrug ta' dan il-mandat. Ir-rikorrenti urew illi ghandhom pretensjoni *prima facie* u illi hemm biza' li d-drittijiet taghhom jigu pregudikati. Minn naha taghhom, l-intimati, ghalkemm jishqu hafna fuq il-fatt li ghandhom numru sostanzjali ta' proprjetajiet, b'valur li jizboqq l-ghaxar miljuni, il-Qorti rat illi l-intimati kienu ghal kollox evazivi fir-rigward tal-ghoti ta' informazzjoni dwar dawn il-proprjetajiet. L-intimati baqu jonqsu milli jipprezentaw ir-ricerki sabiex juru xi djun, ipoteki, garanziji u privileggi jezistu li jistghu inaqqsu mill-garanzija li l-proprjetajiet elenkati minnhom jistu' joffru. Aghar minn hekk, l-intimati mhux biss lanqas indenjaw ruhhom jaghtu l-indirizz ta' fejn huma dawn il-proprjetajiet, izda lanqas biss gabu prova dwar it-titolu taghhom fuq il-proprjetajiet. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti, irrizulta b'mod car illi dan il-hrug ta' dan il-mandat huwa gustifikat.

Ghaldaqstant, galadarba tirrizulta gustifikazzjoni ghal hrug tal-att kawtelatorju, ma jissusistux ir-rekwiziti necessarji ghal imposizzjoni ta' penali taht dan il-kap.

Fir-rigward tas-sub-inciz (d) intqal illi l-buona fede hija prezunta u l-hazen irid jigi provat.[4] Ghalhekk min jissoleva l-malizja u l-frivolita jehtieg illi jipprovahom.[5] F'dan il-rigward il-Qorti tirrileva illi l-intimati ma resqu l-ebda prova li turi li kien hemm xi malizja minn naha tar-rikorrent ghal hrug ta' dan il-mandat u lanqas ma jidher li hemm xi kwistjoni ta' frivolita.

Ghaldaqstant, l-ebda penali ma jistu' jigu mposti lanqas taht dan is-sub-inciz.

---

[4] **Av. Ann Fenech noe vs Il-Bastiment MY Whispering Angel**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 5 ta' Gunju 2015.

[5] **Dolores sive Doreen Vella vs Peter Paul Vella noe et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 25 ta' Gunju 2014.

**Ikkonsidrat;**

L-intimati talbu illi, fil-kaz li dan il-mandat jibqa' fis-sehh, ghandha tibqa' milquta bil-mandat biss il-proprjeta indikata f'paragrafu 4.g. tar-rikors promotur peress illi skont l-istima tal-Perit Godwin Abela din ghandha valur ta' €1,500,000 u ghalhekk hija bizzejjed sabiex tikkawtela l-pretensjoni tar-rikorrenti.

Kif diga rrilevat aktar il-fuq, l-intimati naqsu milli jipproducu r-ricerki li huma necessarji sabiex din il-Qorti tkun tista' tikkonstata jekk huwiex minnu li din il-proprjeta hija bizzejjed sabiex tikkawtela l-pretensjoni tar-rikorrenti. Fin-nuqqas ta' provi dwar jekk hemmx xi ipoteki fuq il-proprjeta li jistghu jippregudikaw kwalunwke garanzija li din tista' toffri, il-Qorti ma tistghax taccetta li tillibera l-bqija tal-fondi minn dan il-mandat, jekk ma tistghax taccerta ruhha illi dan m'huwiex ser ikun ta' pregudizzju ghar-rikorrenti.

**Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talba tal-intimati tal-5 ta' Gunju 2018.**

**L-ispejjez ghandhom jithallsu mill-intimati in solidum.**

**Moqrija**

**Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)**

**Lorraine Dalli**
**Deputat Registratur**