QORTI ĊIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF

ROBERT G. MANGION

Seduta tallum 16 ta' Jannar 2019.

Rikors Revoka Numru 789/2018   RGM

Fl-Atti tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju nru 1185/18 fl-ismijiet:-

Lay-Lay Company Limited

Vs

Carmelo Camilleri u martu Pauline Camilleri, Marthese Camilleri u zewgha Charles Camilleri u Horace Camilleri u martu Irene Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Carmelo Camilleri et tat-30 ta' Lulju 2018 u d-dokumenti annessi li permezz tieghu ghar-ragunijiet hemm moghtija talbu lill-Qorti:-

"(i) thassar u tirrevoka l-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju Nru. 1185/18 fl-ismijiet fuq premessi fit-termini tal-Art. 836(1) tal-Kap. 12;

(ii) tikkundanna lis-socjeta' sekwestranti sabiex ihallas penali ta' mhu anqas minn €1,164.69 u mhux izjed minn €6,988.12 lill-esponenti billi t-talba ghall-hrug tal-mandat saret b'malizzja jew hi frivola jew vessatorja fit-termini tal-Art. 836 (8) tal-Kap. 12."

Rat in-nota tas-socjeta' Lay Lay Company Limited tal-20 ta' Awissu 2018 u d-dokumenti annessi li permezz taghha qed jopponu ghat-talbiet tar-rikorrenti ghar-ragunijiet hemm moghtija.

Rat id-digriet taghha tal-5 ta' Settembru 2018.

Semghat it-trattazzjoni tal-Avukati tal-partijiet fl-udjenza tat-2 ta' Ottubru 2018 fil-konkluzzjoni ta' liema l-partijiet informaw lill-Qorti illi kienu ser izommu inkontru bl-iskop li jintlahaq ftehim.

Rat illi fl-udjenza tat-3 ta' Dicembru 2018 il-Qorti giet informata illi ma intlahaqx ftehim u ghalhekk ir-rikors thalla ghallum ghad-decizzjoni.

Rat l-atti.

Ikkonsidrat.

Fatti Antecedenti r-Rikors.

Jirrizulta mill-atti illi fit-2 ta' Marzu 2018 ir-rikorrenti Camilleri, l-azzjonisti kollha tas-socjeta' KHC Enterprises Limited, aktar 'l isfel imsejha "is-Sekwestrati", resqu fuq skrittura mas-socjeta' Lay Lay Company Limited, aktar 'l isfel imsejha "is-Sekwestranti", permezz ta' liema skrittura is-Sekwestrati intrabtu li jbieghu u jitrasferixxu lis-socjeta' Lay Lay Company Limited, li min-naha taghha intrabtet li tixtri u tircevi, l-ishma kollha tas-socjeta' KHC Enterprises Limited, taht il-pattijiet u kondizzonijiet hemm stipulati. L-iskop ta' dan it-trasferiment kien illi s-Sekwestranti takkwista socjeta' li kienet proprjetarja assoluta ta' bungalow fi Vjal il-Kottoner, Fgura. Il-partijiet ftehmu illi tali ftehim kien validu sal-15 ta' Settembru 2018.

Is-Sekwestranti tallega illi s-Sekwestrati naqsu mill-obbligi minnhom assunti fuq l-imsemmi ftehim u kienu qed jippruvaw jinnegozjaw ma' terzi il-bejgh tal-imsemmi immobbli fil-Fgura bi prezz aktar vantaggjuz ghalihom minn dak mifthiem mas-Sekwestranti.

Kien ghalhekk illi fl-20 ta' Lulju 2018 is-Sekwestranti intavolat kawza kontra s-Sekwestrati ghall-kundanna ta' hlas ta' danni allegatament subiti minnha b'rizultat tal-allegat inadempjenza da parti tas-Sekwestrati u kontestwalment talbet u ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju ghas-somma ta' disa' mitt elf ewro (€900,000) kontra s-Sekwestrati.

Fit-30 ta' Lulju 2018 is-Sekwestrati intavolaw ir-rikors mertu ta' dan il-provvediment fejn qed jitolbu ir-revoka tal-imsemmi sekwestru u kundanna tas-Sekwestranti ghall-penali. Bhala kawzali ghall-hrug tal-att kawtelatorju is-Sekwestranti indikat "Danni dovuti mis-sekwestrati lis-sekwestranti b'rizultat tan-nuqqas taghhom li jwettqu l-weghdi u l-obbligi li assumew fil-konfront tas-sekwestranti bi skrittura ta' konvenju ta' bejgh ta' ishma datata 2 ta' Marzu 2018, liema pretensjoni giet dedotta b'kawza fl-ismijiet premessi prezentata kontestwalment."

Ikkonsidrat;

Ezami *Prima Facie*.

In tema legali appena huwa necessarju jigi sottolineat illi fi proceduri ta' din ix-xorta l-ezami li trid taghmel il-Qorti f'dan l-istadju huwa wiehed ta' *prima facie.* Ezami *prima facie* ma hux ekwivalenti ghal ezami superfluwu jew legger izda ghandu jkun ezami bazat fuq dak li jirrizulta facilment minghajr il-htiega ta' hafna provi, approfondimenti u analizi li posthom huwa fil-process gudizzjarju solenni li jitratta u jiddeciedi definittivament il-mertu tal-konflitt ta' bejn il-partijiet. Din ormai hija gurisprudenza kostanti u assodata kif jirrizulta mis-segwenti.

Fi provvediment moghti mill-**Qorti tal-Appell** fil-25 ta' Novembru 2016 f'rikors revoka nru 12/11 fir-rigward ta' zewg mandati kawtelatorji fl-ismijiet "**Grazio sive Horace Cachia vs Agostino Carbone et.**" intqal dan li gej fir-rigwawrd:-

"Ikknsidrat illi fi proceduri ta' din ix-xorta, l-ezami li jehtieg li jsir minn din il-Qorti huwa limitat, ghal dak li jidher mad-daqqa t'ghajn, b'dana illi skrutinju profond u dettaljat tal-vertenza jibqa' essenzjalment rizervat

ghall-proceduri fil-mertu quddiem il-Qorti adita bil-kawza. Kif kellha okkazjoni tirrileva din l-istess Qorti, fid-decizjoni taghha tal-24 ta' April, 2015, fil-kawza fl-ismijiet Zealand Holdings Inc. v. Il-Bank esteru Amsterdam Trade Bank N.V. registrat fl-Olanda, f'dawn ilproceduri, din il-Qorti, ovvjament, ma tistax u mhijiex se tidhol biex tezamina l-pretensjonijiet fil-mertu taz-zewg nahat. Il-mandati kawtelatorji jinhargu fuq responsabbilta` ta' min jitlob il-hrug taghhom, u d-dritt ta' dak li jkun li jitlob il-hrug ta' mandati simili, biex jikkawtela lpretensjonijiet tieghu, m'ghandux jigi mxekkel ingustament. Del resto, kif qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kaz Chetcuti v. Chetcuti, deciza fis-27 ta' Gunju 2002: "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 lmertu tal-kawza, li din il-Qorti bil-procedura premessa, ovvjament ghandha thalli fil-gudizzju taghha, jew ta' Qorti ohra, ghall-ezitu talkawza. ("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)".

Fuq l-istess linja ta' hsieb huwa s-segwenti **Provvediment moghti fl-10 ta' Awissu 2012 fir-rikors nru 688/12 PA/JRM fl-atti tar-rikors mahluf nru 164/12JRM fl-ismijiet "Jamar Malta Limited vs Office Group Limited.:-**

"*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 imgarrab 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. Minn dak li hareg waqt is-smigh tar-rikors, il-Qorti ssib li l-intimata ezekutanti ghandha, tajjeb jew hazin, pretensjoni ta` hlas. Min-naha l-ohra, li kieku l-Qorti, f'dan il-waqt, taghti decizjoni dwar jekk huwiex minnu jew le, tkun qeghda tiddeciedi l-qofol tal-mertu tal-*

kontrotalba mressqa mill-intimata u tmur lil hinn mill-parametri li hija mistennija tidhol fihom fi procedura bhal din. Jerga` jinghad hawnhekk li dan l-accertament ma ghandu blebda mod ifisser li l-istess intimata wettqet il-prova filmertu ta` dak li huwa (jekk tassew huwa) dovut lilha, imma biss li dak li trid thares bil-hrug tal-Mandat inghata minnu tifsira plawsibbli lil din il-Qorti dwaru."

Ikkunsidrat;

Is-Sekwestrati isejsu t-talba taghhom ghar-revoka fuq l-**Artikolu 836 (1) (d) u (f) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta** li jipprovdi kif gej:-

.

(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 minn u, għal xi waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:-

- omissis -

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

- omissis -

(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."

Ikkunsidrat;

Jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie ġustifikat jew ikun eċċessiv.

Is-Sekwestrati jsostnu li l-ftehim ossia konvenju li ghandhom mas-Sekwestranti kien validu sal-15 ta' Settembru 2018 u ghalhekk fil-jum li fih inhareg il-mandat kawtelatorju de quo, l-20 ta' Awissu 2018, kien ghad baqa' circa tlett gimghat li s-Sekwestrati kellhom ghad-disposizzjoni taghhom sabiex jottemperaw ruhhom mal-obbligi minnhom assunti fuq il-weghda ta' bejgh tal-ishma. Isostnu wkoll illi huma kienu awtorizzaw lis-Sekwestranti takkwista hi direttament l-informazzjoni kollha relativa. Fir-rikors in dizamina jsotnu ghalhekk illi ".... l-esponenti ghadhom fic-cans li jottemperaw ruhhom mal-obbligi taghhom, u ghalhekk ma tirrizulta l-ebda bazi dwar kif waslet ghall-pretensjoni taghha u ghad-danni li s-socjeta' konvenuta qed issostni li ghandha;".

Il-Qorti tosserva illi b'tali sottomissjoni is-Sekwestrati ikkoncedew illi sat-30 ta' Lulju 2018, u allura gimghatejn biss qabel mal-ftehim kien ser jiskadi, huma kien ghadhom ma ottemperawx ruhhom ma' u ma onorawx l-obbligi minnhom assunti fuq il-ftehim de quo. Appena huwa necessarju jigi sottolineat illi kull ftehim ghandu jigi onorat u ezegwit in buona fede.

Fi kwalunkwe kaz, il-jum tal-15 ta' Settembru 2018 gie u ghadda u *prima facie* jirrizulta illi is-Sekwestranti baqghu ma ottemperawx ruhhom mal-obbligi minnhom assunti fuq il-ftehim, obbligi li *ex admissis* sat-30 ta' Lulju 2018 kienu ghadhom ma onorawx.

It-trapass ta' ftit jiem bejn il-jum li fih inhareg il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju u d-data tal-iskadenza tal-ftehim juri li *prima facie* is-Sekwestranti kienet gustifikata tikkonkludi illi is-Sekwestrati ma kienux fi ftit jiem li kien ghad fadal ghall-iskadenza ser jottemperaw ruhhom ma' dak li ma ghamlux fuq medda ta' xhur. Tenut kont ic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz il-Qorti hi tal-fehma illi s-Sekwestranti ma kenitx tenuta tistenna d-data tal-iskadenza tal-ftehim sabiex titlob li tikkawtela d-drittijiet taghha. La gie eccepiet u wisq anqas irrizulta illi s-Sekwestrati kienu impeduti b'effett tal-mandat ta' sekwestru de quo milli jottemperaw ruhhom mal-obbligi minnhom assunti. Ghalhekk l-eccezzjoni tal-intempestivita' qed tigi respinta.

Is-Sekwestrati jimmotivaw ukoll it-talba taghhom ghar-revoka fuq il-pretest illi "... l-pretensjoni ta' €900,000 u cjoe' ta' darba u nofs il-valur tal-beni in vendita mhijiex gustifikata u fl-ahjar ipotesi ghal min talab il-hrug tal-mandat, hi esagerata."

Is-Sekwestranti tilqa' ghal dan billi tissottometti illi hija intrabtet li tixtri l-ishma tal-kumpanija li kienet proprjetarja unika ta' bungalow gewwa l-Fgura ghaliex ghandha progett li twaqqaghha u minflokha tibni tmien garaxxijiet u ghaxar fondi residenzjali. Fic-cirkostanzi l-argument tas-Sekwestrati illi d-danni pretizi huma eccessivi semplicement ghaliex huma ekwivalenti ghal darba u nofs il-prezz miftiehem bejn il-partijiet ghall-akkwist tal-ishma ma fiehx fondament legali. Id-dikjarazzjoni u l-pretensjoni tas-Sekwestranti illi l-fond immobiljari de quo ghandu potenzjal li jigi demolit u minflok jigu kostruwiti ghaxar residenzi u tmien garaxxijiet ma gewx kontradetti mis-Sekwestranti. Minghajr ma l-Qorti taghti gudizzju dwar jekk tali pretensjoni ghad-danni hiex fondata jew le, ma jidhirx *prima facie* illi l-ammont ta ' €900,000 pretiz bhala profitt fuq il-kostruzzjoni u bejgh ta' ghaxar fondi residenzjali u tmien garaxxijiet huwa *prima facie* eccessiv.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-talba ghar-revoka msejsa fuq is-sub inciz (1) (d) tal-Artikolu 836 qed tigi rigettata.

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.

In sostenn ta' din il-kawzali s-Sekwestrati jissottomettu illi l-motivazzjoni tas-Sekwestranti ghall-hrug tas-sekwestru de quo "... mhuwiex li tikkawtela pretensjoni imma li timbarazza, li twaqqaf l-operat tal-esponenti, li tixliha ma' kredituri u ma' banek, li zzomm pagamenti u li b'xi mod ixxekkel progetti ohra li l-esponenti ghandu (recte. ghandhom) u li jaf ikollhom fil-futur." Jimputaw "animu nociv" u jilmentaw mill-fatt li l-mandat inhareg appena bdew il-ferjat.

Mhux eskluz illi l-hrug ta' mandat kawtelatorju jista' jkollu l-effett illi jxekkel il-hidma ta' sekwestrat. Izda b'daqshekk biss ma jaghmilx l-att kawtelatorju abbuziv. Lanqas jirrendih bhala mhux ragjonevoli li jinzamm fis-sehh.

Is-Sekwestrati jsostnu wkoll illi "...fic-cirkostanzi ma huwix ragjonevoli li l-istess att kawtelatorju jinzamm fis-sehh, ghar-raguni li c-cirkostanzi tal-esponenti huma tali li ma jaghtux lok ghal xi ksur ta' weghdi u obbligi u dan ghaliex il-konvenju fuq citat ghadu fis-sehh u ghalhekk l-esponenti ghandom fic-cans li jottemperaw mal-obbligi citati f'dan il-konvenju." Kif rajna aktar qabel dan l-argument m'ghandu l-ebda fondament, aktar u aktar illum illi z-zmien tal-konvenju skada u s-Sekwestrati ex admissis ma ottemperawx ruhhom mal-obbligi minnhom assunti fuq l-istess konvenju.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-talba ghar-revoka msejsa fuq is-sub inciz (1) (f) tal-Artikolu 836 qed tigi wkoll rigettata.

DECIDE.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta u tiddeciedi billi tilqa' l-objezzjonijiet imresqa mill-kumpanija Lay-Lay Company Limited u tichad ir-rikors ta' Carmelo Camilleri et tat-30 ta' Lulju 2018.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti Carmelo Camilleri et.