QORTI ĊIVILI

PRIM’AWLA

ONOR. IMĦALLEF

ROBERT G. MANGION

ILLUM, 6 TA' MARZU 2020

Rik. Nru. 680/19 RGM

Rikors preżentat minn Grandmasters Properties Limited fl-10 ta' Lulju 2019 fl-atti tal-mandat ta' Inibizzjoni nru 1374/18 fl-ismijiet:

Tyrone Zerafa pro et noe et

Vs

Grandmasters Properties Ltd.

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-soċjeta' Grandmasters Properties Limited preżentat fl-10 ta' Lulju 2019 li permezz tiegħu għar-raġunijiet hemm mogħtija talbet lill-Qorti (1) tnaqqas l-ammont kawtelat bil-mandat ta' inibizzjoni de quo għal somma li ma teċċediex €500,000; (2) tillimita l-effetti ta' l-istess mandat ta' inibizzjoni għal dawk il-proprjetajiet li ma humiex mibjugħa u tawtorizza l-bejgħ tal-proprjetajiet l-oħra li diġa huma oġġett ta' konvenju; (3) tiffissa ammont li l-atturi għandhom jiggarantixxu lis-soċjeta' esponenti sabiex jagħmlu tajjeb għad-danni li potenzjalment

qed jikkawżawlha b'dan il-mandat ta' inibizzjoni; u (4) tordna n-notifika tad-digriet lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur ta' l-Artijiet.

Rat ir-risposta tal-intimati Tyrone Zerafa pro et noe preżentata fid-19 ta' Awissu 2019 li permezz tagħha għar-raġunijiet hemm mogħtija qed jopponu għar-rikors de quo.

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Rat illi r-Rikors Revoka nru 681/2019 fl-atti tal-istess Mandat ta' Inibizzjoni, li intbagħat quddiem din il-Qorti sabiex jinstema' flimkien mar-rikors odjern;

Rat illi dan ir-rikors instemgħa flimkien mar-Rikors Revoka nru 681/2019 fl-atti tal-istess Mandat ta' Inibizzjoni u li kull prova hemm imressqa jgħoddu wkoll għar-rikors odjern;

Rat il-provi kollha li tressqu fil-mori tat-trattazzjoni tar-rikors.

Rat l-atti tal-kawżi nri 1071/18RGM u 1072/18FDP;

Semgħet it-trattazzjoni tal-Avukati tal-partijiet;

Rat illi r-rikors tħalla għall-provvediment kamerali.

Ikkunsidrat

Permezz tal-Mandat ta' Inibizzjoni (fejn it-talba teċċedi €11,646.86) tal-5 ta' Settembru 2018 l-intimati fir-rikors odjern kienu talbu sabiex jiġi kkawtelat il-kreditu minnhom pretiż kontra s-soċjeta rikorrenti ta' żewġ miljun ewro (€2,000,000) u tordna l-inibizzjoni tal-bejgħ, trasferiment jew tneħħija b'titolu oneruż jew gratwit ta' numru ta' appartamenti, garaxxijiet u ħwienet formanti parti mill-kumpless ta' The Muses, Triq ta' Lanza, Żabbar. Din it-talba hija ppernjata fuq l-allegazzjoni li (a) s-soċjetà intimata naqset milli tipprovdi *substation* jew *feeder* biex tassigura provvista adegwata tal-elettriku; u (b)

irriżultaw diversi problemi fl-istruttura tal-proprjetajiet in kwistjoni, liema ħsarat ikkawżaw danni serji lir-rikorrenti.

B'digriet tad-9 t'Ottubru 2019 din il-Qorti diversament preseduta wara li għamlet il-kunsiderazzjonijiet tagħha d-degretat billi laqgħet it-talba u inibixxit "lill-intimata milli tittrasferixxi bi kwalsiasi titolu, reali jew personali, oneruz jew gratwit l-immobbli kollha li jissemmew".

Bir-rikors in eżami s-soċjetà eżekutata qiegħda titlob lil din il-Qorti tirrevoka parzjalent l-imsemmi mandat ai termini tal-Artikolu 836(1)(ċ), (d) u (f) u dan stante li hemm proprjetà mill-istess kumpless li m'humiex mibjugħa u li huma "suffiċjenti sabiex jikkawtelaw il-pretensjonijiet esaġerati tal-atturi" u intalab li l-ammont kawtelat jinżel għal ħames mitt elf ewro (€500,000). Di piu, s-soċjetà eżekutata talbet li jekk ir-revoka in parte ossia riduzzjoni tal-mandat ma tintlaqax, il-Qorti għandha tgħaddi sabiex tordna lill-atturi jagħmlu garanzija għad-danni li potenzjalment qiegħed jikkawżalha dan il-Mandat u dan ai termini tal-Artikolu 838A.

Ikkunsidrat

Ir-rikors in eżami sar fit-termini ta' l-**Artikolu 836 (1) (ċ) (d) u (f) tal-Kapitolu 12** li jagħti l-fakultà lil kull min jinħareġ kontra tiegħu mandat kawtelatorju, jitlob lill-Qorti :

> (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:
>
> [...]
>
> (ċ) li jkun hemm garanzija xierqa oħra sabiex tissodisfa l-pretensjoni ta' min ikun talab il-ħruġ tal-att kawtelatorju sew bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor,

jew inkella jekk dik il-garanzija oħra tista' għas-sodisfazzjon tal-qorti tassigura biżżejjed il-pretensjoni; jew

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

Fi proċeduri li jsiru ai termini tal-Artikolu 836 tal-Kapitolu 12, il-Qorti m'għandhiex tidħol fil-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet għaliex l-istħarriġ li hija obbligata tagħmel huwa wieħed sommarju fuq bażi *prima facie* filwaqt li l-mertu jiġi mistħarreġ u determinat fil-kawża proprja bejn il-partijiet. Kif ġie ritenut fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs. Anthony Govè et** deċiża fl-10 ta' Mejju 2001:

"mid-dispożizzjoni tal-istess artikolu 836 jidher li l-uniku eżami li trid tagħmel din il-Qorti huwa biss dak ta' *prima facie* u dan għaliex il-mertu kollu jiġi investigat fil-kawża proprja bejn il-partijiet, u għalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-eżami li trid tagħmel il-Qorti f'dan l-istadju u dan tenut kont li hawn si tratta dejjem ta' proċedura preliminari li għad qed tistenna l-eżitu finali tal-kawża proprja."[1]

Għalhekk, hija l-fehma tal-Qorti li m'huwiex meħtieġ li tifli fil-mertu l-kwestjonijiet li nqalgħu bejn il-partijiet u li wasslu għall-ħruġ tal-Mandat, liema mertu qed jiġi tratta f'żewġ kawżi pendenti waħda quddiem din il-Qorti kif preseduta (Rik. Ġur. Nru 1071/2018RGM) u oħra pendenti quddiem din il-Qorti diversament preseduta (Rik. Ġur. Nru 1072/2018FDP).

Jingħad ukoll illi dak li l-Qorti trid tasal għalih f'dawn il-proċeduri ma għandux jitqies li jkun qed isir xi ġudizzju fil-mertu, u fi proċeduri bħal dawn jeħtieġ biss li

[1] Ara **C&F Building Contractors Limited vs. Emanuel Farrugia** (Rik Rev Nru 545/14 JRM) degretat fil-25 t'Awwissu 2014.

l-Qorti tistħarreġ mad-daqqa t'għajn li r-rekwiżiti mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-mandat jidhru mill-att innifsu, ċioe` li s-sekwestrant għandu bażi ta' pretensjoni u li dan ma nħariġx b'mod abbużiv.[2] Il-Qorti trid tkun gwidata mill-prinċipju li d-dritt għal azzjoni ġudizzjarja ma għandux jiġi mxejjen jew imġarrab b'leġġerezza u l-prinċipju ulterjuri li kull persuna għandha jedd li tħares l-interessi tagħha sakemm id-dritt sostantiv tagħha jiġi determinat definittivament. [3]

Inoltre, l-proċedura ta' revoka ta' mandat provduta bl-Artikolu 836 tal-Kapitolu 12 m'għandhiex tiġi kkunsidrata bħala xi forma ta' appell mid-digriet li permezz tiegħu ntlaqa' l-mandat. L-Artikolu 836 jipprovdi istanzi fejn l-eżekutat jista' permezz ta' proċedura speċjali jitlob li l-mandat kawtelatorju jitneħħa in toto jew in parte. Il-leġislatur ried jaċċerta ruħu għalhekk illi jekk il-ġudikant ikun sodisfatt illi ma kienx hemm lok li l-att kawtelatorju jibqa' fis-seħħ, dan ikun jista' jitneħħa permezz ta' kontro-mandat. Min-naħa l-oħra jekk l-eżekutat ma jkunx jaqbel li l-mandat kellu jintlaqa' huwa għandu jistitwixxi azzjoni b'rikors ġuramentat u li mis-sentenza in segwietu għal dak ir-rikors jista' jsir appell. Fis-sentenza **Howard Stanley Kreiss vs. Patrick Zrinzo**[4] din il-Qorti diversament preseduta dehrilha xieraq qabel kull haġa oħra, li tistħarreġ kwestjoni proċedurali ta' siwi ewlieni stante li s-siwi ta` att ġudizzjarju huwa wieħed ta' ordni pubbliku u jista' jitqanqal minn qorti wkoll ex ufficio. Fost oħrajn ingħad

> Illi m`hemm l-ebda dubju li d-deċiżjoni ta` Qorti li tilqa` jew tiċħad talba għall-ħruġ ta` Mandat kawtelatorju hija degriet u mhux sentenza.
>
> [...]
>
> Illi l-proċedura biex wieħed jattakka jew jibdel degriet li jkun laqa` talba għall-ħruġ ta` Mandat m`hijiex waħda li bdiet tintuża issa jew f`dawn l-aħħar snin: hemm sensiela ta` każijiet fejn il-Qrati tagħna qiesu talbiet bħal dawn u, partikolarment, l-għamla ta` proċedura meħtieġa. Kemm hu hekk, tqies li digriet li bih Qorti tkun laqgħet talba għall-ħruġ ta` Mandat kawtelatorju

[2] **Paul Hili et vs. Dr. Joselle Farrugia nomine et** deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fit-3 ta' Ġunju 1994.
[3] **Technobroadcast Srl vs. Mediterranean Broadcasting Limited** mogħti fil-5 ta' Ġunju 2007.
[4] Rik. Nru 458/2009 JRM degretat fit-3 t'Awwissu 2009.

m`huwiex la wieħed definittiv u lanqas wieħed interlokutorju, ukoll jekk jingħata wara li l-Qorti tkun semgħet lill-partijiet (Ara App. Civ. 10.8.1953 fil-kawża fl-ismijiet **Baldacchino et vs Bellizzi** (Kollez. Vol: XXXVII.i.519)). Degriet bhal dak ma jtemmx il-kontroversja bejn il-partijiet u lanqas jorbot lill-ġudikant, u lanqas ma huwa parti inċidentali tal-ġudizzju, imma jagħmel biss parti mill-atti tal-Mandat relattiv, u mhux parti mill-atti tal-kawża, imma jeżawrixxi ruħu bil-ħruġ tiegħu;

[...]

Illi għalhekk, f`każijiet fejn ma japplikawx l-estremi tal-artikolu 836(1) tal-Kap 12 (bħal f`dan il-każ, għaliex l-artikolu 836(5) jgħodd biss f`ċirkostanzi fejn it-talba għat-tħassir ta` Mandat tkun intlaqgħet), it-tifsira li jidher li għandha tingħata għal min irid jattakka digriet li bih jinħareġ Mandat kawtelatorju hi li dan għandu jressaq talba permezz ta` Rikors Maħluf (App. Civ. 8.5.2003 fil-kawza fl-ismijiet **Josef Gatt vs Marisa Gatt**). Billi l-proċedura speċjali sommarja mfissra fl-imsemmi artikolu 836 tapplika biss għaċ-ċirkostanzi speċifiċi hemm imsemmija, ma jistax jingħad li din warrbet rimedju li kien jeżisti qabel għat-talba ta` tħassir ta` degriet bħal dak għal raġunijiet li ma ġewx inkorporati f`dik il-proċedura sommarja;"

Dan qiegħed jingħad sabiex ikun preċiżat u sottolineat l-irwol ta' din il-Qorti fil-proċedura odjerna.

Ikkunsidrat

Matul it-trattazjoni orali ġie sottomess għan-nom tas-soċjeta' rikorrenti li r-rikors in eżami m'huwiex wieħed ta' revoka iżda ta' limitazzjoni tal-effetti tal-mandat. Fil-verita' l-ewwel subartikolu tal-Artikolu 836[5] jipprovdi illi r-revoka ta' mandat mhux neċessarjament tkun waħda *in toto*, iżda tista' tkun *in parte* u huwa f'dan is-sens li qed jintalab limitazzjoni tal-effetti tal-mandat. Naturalment tali t-talba xorta tibqa waħda ta' revoka in parte.

[5] "[...] jiġi revokat, sew għal kollox jew f'parti minnu [...]".

Ikkunsidrat

Artikolu 836 (1) (ċ)

Sabiex tintlaqa' t-talba għar-revoka in parte tal-mandat kawtelatorju taħt l-Artikolu 836(1)(ċ), s-soċjetà eżekutata għandha turi li hemm garanzija xierqa oħra li tissodisfa l-pretensjoni ta' min ikun talab il-ħruġ tal-att kawtelatorju. Għalhekk il-pern ta' dan sub-inċiżi huwa l-kliem 'xierqa' u 'biżżejjed'. B'din l-għażla ta' kliem il-leġislatur ried jassikura li l-garanzija alternattiva tkun tajba daqs dik kawtelata bil-mandat.

Ġie ritentu 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". Kreditu li jista' jkun dovut lill-persuna eżekutata minn terza persuna ma jammontax bħala garanzija adegwata fil-konfront ta' intimat eżekutat ieħor"[6]. Min-naħa l-oħra sabiex jingħad li l-garanzija alternattiva tassigura biżżejjed il-pretensjoni dik il-garanzija għandha tkopri l-ammont ta' danni pretiżi mill-eżekutanti.

Il-garanzija li qiegħda tipproponi s-soċjetà eżekutata hija r-rimanenti proprjetà immobbli formanti parti mill-kumpless ta' The Muses, Ħaż Żabbar liema proprjetà ġiet stmata mill-perit tal-bank kreditur fl-ammont ta' sitt mija, elf, mitejn u ħamsa u għoxrin ewro (€601,225). Sabiex jiġi determinat jekk din hijiex garanzija adegwata, jeħtieġ li ssir analiżi prima facie tad-danni li r-rikorrenti qegħdin jippretendu. Fir-rigward tad-danni relatati mal-installazzjoni ta' *substation* tal-elettriku is-somma hija ta' mitt elf ewro (€100,000). Fir-rigward tad-danni relatati mal-istruttura jirriżulta prima facie minn rapport imħejji mill-

[6] **Mary Rose Carbonaro vs. Jesmond Carbonaro** (Rik Rev Nru 139/2014 JRM) degretat fis-6 t'Awwissu 2014. Ara wkoll **John Zarb vs. Port Cottonera Ltd** (Ċit Nru 883/2002 TM) mogħti fit-19 ta' Settembru 2002**.**

Perit Mary Grace Camilleri datat 22 ta' Settembru 2019 li s-somma komplessiva ta' danni sa issa minnha kalkolata fuq eżami minn barra hija ta' miljun, ħames mija, tlieta u ħamsin ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€1,000,553.87)[7]. Il-Perit emfasiżżat illi dawn id-danni minnha indikati jirreferu biss għal ħsarat strutturali viżwali u dawk kożmetiċi iżda ma jinkludix fih l-ispejjeż meħtieġa sabiex tiġi riżolta l-kawża tal-ħsara:

"**Dr. Ryan Falzon:** Miljun ewro x'inhuma?

Perit Marygrace Camilleri: Mela l-miljun huwa l-ispejjez biex jittrangaw l-affarijiet imma li qed tara vizwalment, jigifieri biex tiksi, biex tkahhal, biex nirrangaw id-drive. Bhala hsara li hemm fil-pedament jew inkella nuqqas ta' hadid jew inkella kwalita' hazina ta' materjal mhux qed tinkorpora f'din l-istima ghax din l-istima jien rrid naghmel testijiet biex inkun naf xi hsarat hemm ghax irrid nara x'hemm affarijiet li huma hziena biex inkun naf xi kwalita' ta' travi jew inkella ta' hadid jew inkella ta' soqfa ohra li ghandi bzonn nibdel biex inkun naf, nista' nikkwantifika kemm jien ghandi spejjez.[8]

[...]

Qorti: Jigifieri dan il-miljun u hames mija u tlieta u hamsin ewro huwa ghal dak li stajt tara b'ghajnejk sa issa?

Perit Marygrace Camilleri: Biex isiru, jissewwew il-hsarat li qeghdin jidhru, mhux il-hsara minn xiex qed issir, jigifieri jekk hemm il-foundations u li huma hziena irid isir affarijiet ohra ghalihom"[9]

Minn din ix-xhieda intwera prima facie li l-valur tad-danni pretiżi u li għad iridu jiġu likwidati fil-kawża fil-mertu huwa wieħed sostanzjali ħafna li jeċċedi bil-bosta l-ammont ta' nofs miljun ewro li r-rikorrenti eżekutati qed jippretendu li għandu jiġi ridotto il-mandat de quo. Il-garanzija li lesta tagħti s-soċjetà rikorrenti tkopri ftit aktar minn sitt mitt elf ewro (€600,000). In oltre kif osservat tajjeb din il-Qorti diversament preseduta fid-digriet tagħha għal ħruġ tal-Mandat

[7] Paġni 105 – 106 tal-proċess.
[8] Paġna 50 tal-proċess.
[9] Paġna 51 tal-proċess.

t'Inibizzjoni "ma ntweriex li l-intimata ghandha xi gid iehor li jista' jservi bhala garanzija ghall-pretensjoni tar-rikorrenti"[10]. Il-Qorti kompliet tosserva li "waqt is-seduta rrizulta wkoll li l-intimata hi debitrici ta' bank minhabba li l-progett gie in parti ffinanzjat b'self, u ghalhekk l-immobbli oġġett ta' dan il-mandat diga' qeghdin iservu bhala garanzija ghall-bank kreditur tal-intimata. Meta tqies dawn ic-cirkostanzi mal-ftit immobbli li fadal, 30 garaxx u tlett ihwienet żguri, mad-daqqa t'ghajn jidher li dawk l-immobbli mhumiex garanzija biżżejjed sabiex ikopru l-pretensjoni ta' dawk in-nies kollha".

Kif ingħad fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet **Ranger Company Ltd vs. Euro Imports Ltd**[11] "*tali garanzija trid tkun waħda soda, ċara u realiżżabbli lill-eżekutant"*. Fil-fehma tal-Qorti l-garanzija alternattiva proposta mis-soċjetà eżekutata ma tissodisfax l-elementi meħtieġa taħt l-Artikolu 836 (1) (ċ) tal-Kapitolu 12.

Ikkunsidrat

Artikolu 836 (1) (d)

In tema legali ssir referenza għal digriet fl-ismijiet **C & F Building Contractors Limited vs. Emanuel Farrugia** (Rik. Nru 545/2014 JRM) mogħti fil-25 t'Awwissu 2018 fejn ingħad li "[...] biex ammont mitlub f'Mandat kawtelatorju jitqies bħala wieħed "eċċessiv", irid jintwera li bejn il-jedd pretiż u l-ammont maħsub li jħares dak il-jedd ikun hemm nuqqas ta' qbil lampanti li s-sens komun u ċ-ċirkostanzi tal-każ ma jistgħux iżewġu ma' xulxin. Il-fatt li ammont mitlub f'Mandat kawtelatorju ikun jidher li huwa xi ftit ogħla minn dak li, mad-daqqa t'għajn, jidher xieraq, ma jwassalx tabilfors għat-tħassir tal-Mandat li jkun iżda, l-iżjed, għat-tnaqqis tal-ammont sekwestrat [Ara, per eżempju, PA GV **6.12.1999** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Salvino Farruġia noe vs Exalco Holdings Ltd.***]"

Is-soċjetà intimata fil-każ odjern tilmenta li l-ammont ta' żewġ miljuni għad-danni allegatament soferti mir-rikorrenti huwa wieħed eċċessiv stante li l-binja

[10] Paġna 23 tal-proċess. Mandat t'Inibizzjoni 1374/2018 fl-ismijiet **Tyrone Zerfa pro et noe et vs. Grandmasters Properties Limited** degretat fid-9 t'Ottubru 2018.
[11] Ċit Nru 1366/2002 TM mogħti fl-20 ta' Frar 2003.

tal-kumpless ġebel u saqaf iġib valur ta' miljun u sebgħa mitt elef ewro (€1,700,000).

Il-Perit Mary Grace Camilleri spjegat il-ħsarat li sa issa setgħat tikkonstata u li dak minnha kalkolat sa issa ma jinkludiex ix-xogħlijiet allegatament meħtieġa sabiex tiġi identifikata, indirizzata u rimedjata l-kawża tal-ħsarat fl-istruttura.

Il-Qorti tqis pero' illi fiċ-ċirkostanzi l-ammont kawtelat għandu jiġi ridott għal miljun u ħames mitt elf ewro (€1,500,000) tenut kont illi sa issa ma jirriżultax lanqas fuq livell ta' prima faċie il-kaġun tal-ħsarat risokontrati sa issa.

Ikkunsidrat

Artikolu 836 (1) (f) tal-Kapitolu 12

Is-soċjetà eżekutata bbażat wkoll it-talba tagħha għar-revoka tal-Mandat *de quo* fuq l-Artikolu 836 (1) (f) tal-Kapitolu 12, li jistipula li mandat jiġi revokat 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 m'huwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli.

Illi in tema legali ssir referenza għal dak ritenut mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili b'referenza speċifika għat-talba għar-revoka bbażata fuq is-sub-inċiż (f) tal-Artikolu 836 (1), "Illi jingħad ukoll li d-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. 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."[12]

Illi ġie wkoll ritenut illi:-

[12] **Francis Spiteri vs. Charles Darmanin** (Rik Nru 571/2010 JRM) degretat fil-25 t'Awwissu 2010.

"Is-success jew telfien ta` kwestjoni fil-mertu ma tista` qatt tfisser li Mandat kawtelatorju nhareg b`mod vessatorju jew fieragh. Allura, fil-fehma ta` din il-Qorti, il-kwestjoni ta` jekk huwiex ragjonevoli li Mandat kawtelatorju jinzamm fis-sehh jew 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 d-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`ghadux il-kaz."[13]

Illi fuq l-iskorta tal-insenjament fuq ċitat, il-Qorti tirritjeni illi sabiex tintlaqa' talba għar-revoka ta' mandat kawtelatorju fuq id-dispost tal-Artikolu 836 (1) (f), għandu jirriżulta lill-Qorti li mandat li kien raġonevoli jew ġustifikabbli *ab initio*, issa m'għadux meħtieġ stante li kien hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi wara l-ħruġ tal-Mandat.

Sabiex issir din l-analiżi wieħed irid jistabbilixxi jekk mid-data tal-ħruġ tal-Mandat għadhomx preżenti l-kundizzjonijiet għall-ħruġ tal-Mandat. Huwa ben stabbilit li l-ħtiġijiet tal-liġi proċedurali għall-ħruġ ta' mandat kawtelatorju huma li l-persuna li titlob il-ħruġ tal-Mandat:- "*(a) jkollha pretensjoni ta' dritt kontra l-persuna li dwarha jinħareġ il-Mandat; (b) li ssir kawża li fiha tiġi mistħarrġa sewwasew dik il-pretensjoni ta' dritt; (ċ) li l-Mandat irid ikun iħares ir-rekwiżiti mitluba mil-liġi dwar il-ħruġ tiegħu u (d) li tali Mandat jinħareġ u jiġi esegwit taħt ir-responsabbilta` tal-persuna li tkun talbitu*".[14]

Fil-każ odjern ma intweriex illi mid-data meta nħareġ il-Mandat t'Inibizzjoni in kwistjoni, kien hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi sabiex il-Qorti tista' tasal biex

---

[13] **Jamar Malta Limited (C45236) vs. Office Group Limited (C39197)** (Rik Nru 688/2012 JRM) degretat fl-10 ta` Awwissu 2012. Ara wkoll **George Cassar pro et noe vs. Emanuel Falzon et** (Rik Nru 741/2015 LSO) deċiż 22 ta` Ottubru 2015.
[14] **Mario Azzopardi et vs. Suzanne Sammut** (Rik Nru 746/2008JRM) mogħti mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-3 t'Awwissu 2009.

tiddeċiedi li l-ħruġ tal-mandat li kien raġonevoli jew ġustifikabbli, issa m'għadux. Ma jirriżultax lanqas illi wieħed mir-rekwiżiti legali għall-ħruġ tal-att kawtelatorju ma għadux fil-fatt jeżisti. Għaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma li s-soċjetà intimata naqset milli tressaq raġuni tajba għaliex il-Mandat għandu jitħassar taħt din il-kawżali.

Artikolu 838A tal-Kapitolu 12

Is-soċjetà eżekutata bis-saħħa ta' dan ir-rikors in eżami qiegħda titlob, b'mod alternattiv għall-ewwel talba tagħhom, garanzija għal ħlas ta' danni ai termini tal-Artikolu 838A li jipprovdi li:

> 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.

Il-Qorti tqis li l-liġi trid 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. Irid ikun hemm raġunijiet oħrajn, iżjed serji u impellenti, li jwasslu lill-Qorti tagħti tali ordni.

Fil-provvediment illi din il-Qorti diversament preseduta tat fis-6 ta` Frar 2014 fir-Rikors Nru 1221/2013 fl-ismijiet **GasanMamo Insurance Limited et vs. Roc A Go Crane Services Limited et** ingħad "*Illi dan huwa konformi ma` dak li gie stabbilit 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) fejn inghad:- "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."

Ingħad ukoll fis-sentenza **Avukat Vincent Falzon noe vs. Alex Sullivan**[15] li d-danni li għalihom jirreferi l-artikolu taħt eżami huma dawk li l-eżekutat jista' jipprova li jkun ġarrab direttament minħabba l-ħruġ tal-att kawtelatorju u bħala konsegwenza ta' tali ħruġ, u dment li jikkonkorru l-elementi mitluba mil-liġi għal tali likwidazzjoni.

Minbarra dan, fejn persuna ntwera li kellha raġunijiet sabiex tikkawtela l-pretensjonijiet tagħha billi titlob il-ħruġ ta' Mandat kawtelatorju u l-istess Mandat la kien eċċessiv, la fieragħ u lanqas vessatorju, ma jitnisslux awtomatikament raġunijiet la għall-kundanna għall-ħlas ta' penali u lanqas għad-danni. u imgħax.

Ikkunsidrat

Issir referenza għad-digriet mogħti mill-Prim' Awla fl-ismijiet **Charles Darmanin et vs. Albert Cachia et** (Rik. Nru 267/2007 JRM) fil-31 ta' Lulju 2007:

> "Illi ....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. Lanqas ma jidher li huwa biżżejjed biex jikkostitwixxi "kawża ġusta" għall-finijiet tal-artikolu 838A il-fatt li persuna li kontriha jkun inħareġ Mandat kawtelatorju tkun qegħda ġġarrab danni minħabba dak il-Mandat. Irid ikun hemm raġunijiet oħrajn, iżjed serji u impellenti, li jwasslu lill-Qorti tagħti dik is-sanzjoni, x'aktarx imsejsin fuq il-ħtija kif imfissra fl-Artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili."

[15] Rik. Nru 2049/2000 degretat fit-2 ta' Marzu 2001.

Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet fuq riferiti din il-Qorti tħoss li f'dan l-istadju ma jirriżultawx l-estremi sabiex tiġi imposta garanzija fuq l-eżekutanti intimati.

Għaldaqstant, it-tielet talba tas-soċjetà eżekutata qiegħda tiġi wkoll respinta.

Digriet

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tipprovdi dwar ir-rikors tas-soċjeta' Grandmasters Properties Limited tal-10 ta' Lulju 2019 billi,

1. Tilqa' parzjalment l-ewwel talba u tnaqqas l-ammont kawtelat bil-mandat ta' inibizzjoni de quo għas-somma ta' miljun u ħames mitt elf ewro (€1,500,000)

2. Tiċħad it-talbiet l-oħra.

Tordna n-notifiki skond il-liġi.

Bl-ispejjeż riżervati għas-sentenza fil-kawża ta' bejn il-partijiet dwar il-mertu.

Mogħti kameralment illum 6 ta' Marzu 2020.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur