QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Illum, it-Tlieta l-1 ta' Ġunju, 2021

Rikors Numru 337/21 TA

Wara l-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju bin-numru 500/21 fl-ismijiet:-

Realhouse Management Limited [C 37013]

vs

EJCS Limited [C 89321] fil-kapaċita tagħha t'amministratur tal-condominium bl-isem 'Marble Arch Residence Owners Association'

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' ECJS Limited (is-Soċjeta' rikorrenti) tal-15 ta' April 2021;

Rat id-digriet tagħha tas-27 ta' April 2021;

Rat ir-risposta ta' Realhouse Management Limited tat-12 ta' Mejju, 2021;

Rat l-Atti u dokumenti kollha;

Semgħet lill-abbli difensuri tal-partijiet jittrattaw ir-rikors fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2021

Rat li r-rikors tħalla għal digriet *in camera*.

Ikkunsidrat

Is-Soċjeta' rikorrenti abbażi ta' dak li jipprovdi l-artikolu 836(f) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta qegħdha titlob ir-revoka tal-mandat ta' sekwestru mertu ta' dawn il-proċeduri. Dan ifisser li biex it-talbiet tas-Soċjeta' rikorrenti jintlaqgħu irid *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*.

L-ewwel raġuni li tressaq is-Soċjeta' rikorrenti hi li ma għandhiex rappresentanza tal-condominium kif indikat. Artikolu 17(1) tal-Kap 398 tal-liġijiet ta' Malta jiddisponi li "*Għar-rigward ta' kull ħaġa li jkollha x'taqsam mal-partijiet komuni tal-condominium, l-amministratur għandu r-rappreżentanza tal-condomini kollha kif ukoll il-kapaċità ġudizzjarja u legali li jħarrek lill-condomini jew lil terzi u li jiġi mħarrek*". Il-kwistjoni dwar l-ammont hux dovut minn kif kienu regolati r-relazzjonijiet bejn il-kondomini, l-assoċjazzjoni jew entita` li kienet tesisti dak iż-żmien u kif ġew ristrutturati il-blokkok differenti tal-kumplessi okkupati mill-inkwilini, u dan wara li daħlet għall-amministrazzjoni tal-partijiet kommuni s-Soċjeta' rikorrenti meta jidher li kien għadu dovut ammont lis-Soċjeta' intimata għas-servizzi li

kienet tat sal-2010, huma kwistjonijiet li għandhom ikunu investiti minn dik il-Qorti li ser tieħu konjizzjoni tal-pretensjonijiet tal-partijiet fis-sustanza tagħhom.

Kwantu jirrigwarda li l-leġittimita' fil-kontradittorju tas-Soċjeta' rikorrenti din il-Qorti taqbel ma dak li ingħad fil-proċeduri fl-ismijiet **Av. Carmelo Castelli noe vs Focal Maritime Services Ltd et deċiża fis-26 ta' April, 2002** li l-eżami li trid tagħmel il-Qorti f'dan il-kuntest huwa wieħed prima facie u li m'għandhiex tidħol fi kwistjonijiet li jirrigwardaw il-mertu tal-kawża bħal jekk is-sekwestrat huwiex leġittimu kontradittur. Dan japplika ukoll dwar jekk is-Soċjeta' rikorrenti għandhiex tkun tenuta responsabbli għall-ħlas. L-interpretazzjoni ta' xi jfisser l-artikolu 17(1) huwa eżerċizzju li jrid isir fil-kawża u mhux f'dawn il-proċeduri u anke ukoll sa fejn jirrigwarda l-permutazzjonijiet li saru fil-mod kif ġiet ristrutturata l-amministrazzjoni tal-partijiet komuni.

Tant biex din il-Qorti tfakkar l-iskop li għalih jiddisponi l-artikolu 863 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta issir referenza għal dak li ntqal mill-Prim Awla fl-ismijiet **DOM Communications Ltd vs Office Group Ltd fit-28 ta' April 2015**:

"... fir-rigward tal-proċeduri li jsiru ai termini tal-artikolu 836, il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li hija bl-ebda mod ma tidħol fil-fond tal-vertenza għaliex kif irritenew diversi drabi l-Qrati tagħna, il-proċedura maħsuba fl-artikolu 836 għandha tkun waħda sommarja, u l-eżami tagħha għandu jkun

biss ta' prima facie. Dan qalitu din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet Camilleri vs. Govė et, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2001, b'dan il-kliem: "Mid-dispożizzjoni tal-art. 836 jidher li l-uniku eżami li trid tagħmel din il-Qorti huwa biss dak ta' prima facie u dan għaliex il-mandat kellu 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 fil-kawża proprja."

Kwantu għas-sottomissjonijiet l-oħra kollha, dawn huma tax-xorta li jirrigwardawx lil din il-Qorti ai fini ta' dawn il-proċeduri. F'dawn il-proċeduri kull ma għandha tagħmel din il-Qorti hu tistħarreġ fl-ewwel lok jekk jirriżultax mad-daqqa t'għajn li r-rikorrent eżekutant għandu bażi ta' pretensjoni (dak li f'oqsma oħra ta' dritt jissejjaħ il-"fumus juris" tal-pretensjoni dedotta), u fit-tieni lok jekk wasalx biex "jillikwida" tali pretensjoni f'somma li taqbel mal-ammont minnu maħluf fil-Mandat.

Pero' l-Qorti ma tistax ma tinnotax li b'konsegwenza u fl-atti tal-mandat mertu ta' dawn il-proċeduri fis-27 ta' April 2021, ġiet depositata s-somma ta' sittax-il elf tnejn u tmenin ewro u sbatax-il ċenteżmu (€16,082.17) mill-APS Bank permezz ta' ċedola numru 780/21. Il-Qorti tfakkar li r-rikors li għandha quddiemha din il-Qorti kien intavolat fil-15 ta' April 2021 u allura jfisser li dan id-depositu sar fil-mori ta' dawn il-proċeduri. Ikun għalhekk ġust li mill-ammont li qed ikun kawtelat mill-mandat mertu ta' dawn il-proċeduri jitnaqqas pero' l-ammont depositat li ma għandux ikun żbankat

minn parti jew oħra jekk mhux skont l-eżitu tal-Kawża bin-numru 384/21TA fl-ismijiet premessi. Il-Qorti ser tkun qed tagħti ordni f'dan is-sens lir-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili.

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qegħdha:

Tilqa' t-talbiet tas-Soċjeta' rikorrenti parzjalment, fis-sens biss li qed tirriduċi l-ammont kawtelat bil-mandat ta' sekwestru numru 500/2021 fl-ismijiet premessi għal tnejn u għoxrin elf sitt mija u disgħa u disgħin ewro (€22,699); u

Tordna lir-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili sabiex ma jħalli lill-ħadd mill-partijiet għaċ-ċedola ta' depositu numru 780/21 fl-ismijiet premessi jiżbanka l-flejjes hekk depożitati, jekk mhux meta jkun deċiż finalment ir-rikors ġuramentat bin-numru 384/21GM fl-ismijiet premessi u skont l-eżitu tal-istess Deċiżjoni.

Spejjes ta' din il-proċedura mad-deċiżjoni finali tal-Kawża fuq imsemmija.

Mogħti kameralment illum 1 ta' Ġunju, 2021

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur