



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
IMĦALLEF
ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Nru **674/2021 (AD)**

Fl-atti tar-Rikors għall-Fruġ ta' Kontro-Mandat għall-Mandat ta'
Sekwestru bin-numru 985/2021 (AD) fl-ismijiet:

AVUKAT MARISA VELLA (KI 397979M)
QUA MANDATARJA SPEĊJALI TA'
MICHAEL ADNREW WELLS (PASSAPORT AMERIKAN
NUMRU 565797497) U LINDSAY SUZANNE WELLS
(PASSAPORT AMERIKAN NUMRU 480420833)

VS

IAN CLAGUE (KI 120417A)

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali dwar talba ta' Ian Clague magħmula ai termini tal-artikolu 836(1)(b) u/jew 836(1)(d) u/jew 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għar-revoka tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 985/2021 AD;

Preliminari

2. B'rikors preżentat nhar it-tnejn (2) ta' Lulju 2021, l-Avukat Marisa Vella, qua mandatarja speċjali ta' Michael Andrew Wells u Lindsay Suzanne Wells, talbet il-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju fil-konfront ta' Ian Clague, u dan in kawtela tal-kreditu ta' żewġ miljuni u seba' mitt elf Ewro (€2,700,000), b'riserva għal imġax u spejjeż, rappreżentanti s-somma mħallsa mill-konjuġi Wells għad-dar enumerata 276, 277, 278 fi Triq Sant'Ursola fil-Belt, Valletta, lil Ian Clague;
3. Din il-Qorti laqgħet it-talba tal-Avukat Marisa Vella noe biex jinħareġ il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju kif rikjest (mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 985/2021) nhar it-tnejn (2) ta' Lulju 2021 stess;
4. B'rikors preżentat nhar it-tlettax (13) ta' Lulju 2021, Ian Clague talab lil din il-Qorti sabiex: (a) tħassar u tirrevoka l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 985/2021 ai termini tal-art 836(1)(b), 836(1)(d) u 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta; (b) timponi penali ai termini tal-art 836(8) tal-Kap 12 fl-ammont bejn €1,164.69 u €6,988.12 fuq is-sekwestranti a favur is-sekwestrat; (c) tikkundanna lill-konjuġi Wells biex iħallsu l-penali imposti; u (d) *in subsiduum*, fil-każ illi ma jiġix imħassar u revokat il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju suriferit, tordna lill-konjuġi Wells sabiex fi żmien qasir u perentorju jipprovdu garanzija xierqa għall-eventwali danni u imġax li jistgħu jiġu subiti minn Ian Clague b'konsegwenza tal-mandat *de quo* ai termini tal-Art 838A tal-Kap 12;
5. Ftit jiem wara, permezz ta' rikors ġuramentat preżentat nhar is-sittax (16) ta' Lulju 2021, l-Avukat Vella noe intavolat il-kawża fl-ismijiet **Av Marisa Vella noe vs Ian Clague**, fejn talbet lil din il-Qorti: (a) tiddikjara illi Clague kiser numru ta' garanziji imniżżla fil-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjeta' suriferita datat ħamsa u għoxrin (25) ta' Settembru 2020 publikat fl-atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia, meta ddikjara illi (i) l-proprjeta' mibnija skont il-liġi u/jew (ii) il-Proprjeta' mhix soġġetta għal tilwim attiv jew mhedded kontriha

jew pretensjonijiet kontra l-istess; (b) tiddikjara li l-proprjeta' mibjugħa lill-konjuġi Wells ma kinitx skont il-kwalita' miftehma fl-att ta' bejgħ suriferit; (c) tirrexxindi l-kuntratt ta' bejgħ suriferit; (d) tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' rexisjoni relattiv; (e) tiddikjara illi Clague huwa responsabbli għad-danni; (f) tillikwida l-ammont dovut minn Clague għad-danni sofferti; u (g) tikkundanna lil Clague sabiex iħallas is-somma ta' danni kif likwidata;

6. Permezz ta' risposta preżentata nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Lulju 2021, l-Avukat Marisa Vella nomine opponiet għat-talba ta' Ian Clague sabiex il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 985/2021 jiġi revokat, u dan għar-raġuni illi ma kinux jissussistu r-raġunijiet għal revoka t'att kawtelatorju minnu identifikati fil-każ odjern. In oltre, l-Avukat Vella noe opponiet ukoll għat-talba sabiex jiġu imposti penali ai termini tal-Art 836(8)(b), (c) u/jew (d) tal-Kap 12, kif ukoll għat-talba sabiex l-intimata noe tiġi ordnata minn din il-Qorti tagħti garanzija ai termini tal-Art 838A tal-Kap 12.

Fatti tal-Każ

7. Il-partijiet qegħdin jaqblu illi permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat hamsa u għoxrin (25) ta' Settembru 2020 publikat fl-atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia (**Dok F** anness mar-rikors odjern), il-konjuġi Wells akkwistaw mingħand Ian Clague il-proprjeta' bin-numri 276, 277 u 278, fi Triq Sant'Ursola, il-Belt Valletta, inkluż is-sotterran, eskluża l-parti sovrastanti proprjeta' ta' terzi, bil-bejt u l-arja kollha tagħha (iktar 'l isfel imsejġha **'il-Proprjeta'**);
8. Ir-rikorrent jispjega illi l-konvenju kien sar nhar id-dsatax (19) ta' Diċembru 2019, u li fil-mori tal-konvenju, il-periti tas-Sinjuri Wells kienu aċċedew diversi drabi fil-proprjeta' in kwestjoni. Kienu ttieħdu wkoll il-proċeduri kollha relattivi sabiex jiġu ottjenuti l-permessi kollha tal-Awtorita' tal-Ippjanar għas-sanzjonar, u n-Nutar Andre Farrugia kien għamel ukoll l-

istarrig meħtieġ dwar it-titolu tal-fond in kwestjoni. Il-konvenju ġie estiż darbtejn sakemm saru l-verifiki kollha minn Wells, u finalment ġie ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ suriferit. Ir-rikorrent jistqarr fir-rikors tiegħu illi għajr meta ltaqa' mal-konjuġi Wells sabiex isir it-trasferiment tal-*meters*, huwa qatt ma reġa' sema' mingħand is-Sinjuri Wells, sakemm ġie informat mill-bank illi kien ġie intavolat mandat ta' sekwestru fil-konfront tiegħu;

9. Mill-banda l-oħra, il-konjuġi Wells, filwaqt illi jaqblu mar-rikorrent f'dak illi jirrigwarda l-konvenju u l-bejgħ, isostnu fir-risposta tagħhom illi fost it-termini u l-kundizzjonijiet illi kien hemm fl-att ta' bejgħ, Clague iggarantixxa a favur il-konjuġi Wells illi (a) il-proprjeta' hija mibnija skont il-liġi; u (b) il-proprjeta' m'hijiex soġġetta għal tilwim jew disputi legali kemm attivi kif ukoll mhedda, u li ma kienx hemm pretensjonijiet kontra l-proprjeta' minn terzi. Madanakollu, wara li l-proprjeta' għaddiet f'idejn il-konjuġi Wells, il-konjuġi Wells skoprew:

- a. illi kien hemm kwestjoni bejn Clague u l-proprjetarju tal-bini adjaċenti għall-proprjeta' trasferita lil Wells, b'dana illi t-tilwim kien ilu li beda minn qabel ġie ffirmat il-konvenju minn Clague u Wells, u baqa' sejjjer matul id-durata tal-validita' tal-konvenju ad insaputa tal-konjuġi Wells. Il-konjuġi Wells qed jikkontendu illi dan huwa bi ksur tal-imsemmija garanzija li ta Clague, u cioe li l-proprjeta' hija libera minn tali tilwim, eżistenti jew mhedded;
- b. illi kien hemm talba mill-ġar sabiex il-permessi ta' Clague bin-numru PA1488/15 u PA751/20, li permezz tagħhom Clague kien għamel xogħlijiet fil-proprjeta' li ġiet trasferita, jiġu dikjarati nulli;
- c. illi l-proprjeta' mhix mibnija skont il-liġi, bi ksur tal-garanzija li ta Clague lil Wells fil-kuntratt ta' bejgħ;
- d. illi l-ġar kien applika sabiex itella' l-ħajt komuni bejn il-proprjetajiet, liema ħajt, jekk jiġi mtella', jelimina kull veduta illi tgawdi l-proprjeta' tal-Port il-Kbir;

10. Wara illi ddepożitaw iċ-ċwieviet tal-proprjeta' fir-Registru tal-Qorti, u wara illi għamlu r-riċerki dwar Clague u rriżulta illi ma kellux proprjeta' fuq ismu, il-konjuġi Wells intavolaw il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju odjern sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom fil-każ illi l-kawża illi fetħu għar-rexissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ ikollha eżitu favorevoli fil-konfront tagħhom.

It-Talba għal Revoka mis-Sekwestrat Ian Clague

11. Din it-talba għal revoka giet magħmula ai termini:

- a. tal-Artikolu 836(1)(b) tal-Kap. 12, li jstabilixxi illi l-mandat kawtelatorju jista' jiġi revokat jekk *“waħda mill-ħtiġijiet tal-liġi għall-ħruġ tal-att kawtelatorju ma tkunx għadha fil-fatt teżisti”*;
- b. tal-Artikolu 836(1)(d) tal-Kap. 12, li jstabilixxi illi l-mandat kawtelatorju jista' jiġi revokat *“jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie ġustifikat jew ikun eċċessiv”*;
- c. tal-Artikolu 836(1)(f) tal-Kap. 12, li jstabilixxi illi l-mandat kawtelatorju jista' 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 mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli”*;

12. Ir-rikorrent ibbaża t-talba tiegħu fuq tliet raġunijiet illi, fl-opinjoni tiegħu, jiġġustifikaw ir-revoka ai termini tal-artikoli suriferiti:

- a. **in-nuqqas ta' wieħed mir-rekwiziti għall-ħruġ tiegħu:** Ir-rikorrent isostni illi ma gietx indikata n-natura tal-pretensjoni fil-mandat ta' sekwestru, b'dana illi r-rikorrent sab ruħu f'sitwazzjoni fejn flusu ġew issekwestrati u hu ma kienx jaf x'kienet ir-raġuni għall-ħruġ ta' dan il-mandat;
- b. **illi l-ammont mitlub mhux prima facie ġustifikat, jew huwa eċċessiv:** Ir-rikorrent jargumenta illi peress illi mhux possibbli illi wieħed

jifhem x'inhi l-kawżali wara l-ħruġ ta' dan il-mandat, lanqas l-ammont mitlub ma huwa *prima facie* ġustifikat, jew huwa eċċessiv, stante illi sabiex wieħed jiddetermina jekk l-ammont mitlub hux ġustifikat, hemm bżonn illi, primarjament, wieħed ikun jaf il-pretensjoni x'inhi;

c. **illi l-pretensjoni ta' Wells hija waħda għal kollox esaġerata u mingħajr bażi, u għalhekk mhux raġonevoli li jinżamm fis-seħħ il-mandat:** Ir-rikorrent isostni illi ma ġiex pruvat li l-ammont reklamat mill-konjuġi Wells huwa ġustifikabbli, u li għalhekk l-unika raġuni għalfejn sar il-mandat kien sabiex tiġi eserċitata pressjoni fuqu. Għaldaqstant m'hemm l-ebda raġuni għaliex dan il-mandat għandu jinżamm fis-seħħ.

13. Ir-rikorrent isostni wkoll illi l-mandat huwa wieħed frivolu u sar in male fede, u hemm raġunijiet serji u gravi li jirrikjedu li l-mandat jiġi revokat. Għaldaqstant, ir-rikorrent talab illi jiġu imposti penali kontra s-sekwestranti ai termini tal-Art 836(8)(b), (c) u/jew (d);

14. Finalment, ir-rikorrent talab ukoll illi, alternattivament, jekk din il-Qorti jidhrilha li m'għandhiex tilqa' t-talbiet tiegħu, xorta waħda jissussistu l-elementi meħtieġa għall-imposizzjoni ta' garanzija xierqa fuq is-sekwestranti ai termini tal-Artikolu 838A tal-Kap. 12, liema garanzija għandha tkun fl-ammont ta' €1,512,000;

Risposta għat-Talba għal Revoka mis-Sekwestranta Av Marisa Vella noe

15. Mill-banda l-oħra, b'risposta għar-rikors ta' Ian Clague, ippreżentata mill-Avukat Marisa Vella qua mandatarja speċjali ta' Michael Andrew u Lindsay Suzanne konjuġi Wells nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Lulju 2021, l-intimata nomine laqgħet għat-talbiet tar-rikorrent billi saħqet illi:

a. Fir-rigward tal-ewwel raġuni għal revoka: **il-mandat ta' sekwestru in kwestjoni dejjem kien, u għadu, jissodisfa l-ħtiġijiet tal-liġi:** Ir-rekwiżiti proċedurali kollha ġew segwiti u rispettati fil-każ preżenti. Il-kawżali kienet tispjega illi l-pretensjoni kienet dwar l-ammont imħallas mill-konjuġi Wells għall-akkwist tal-propjeta';

- b. Fir-rigward tat-tieni raġuni għal revoka: **I-ammont sekwestrat mhux eċċessiv u huwa ġustifikat:** L-ammont li ġie sekwestrat huwa l-prezz tal-akkwist tal-proprjeta', u saħansitra jeskludi d-danni, imgħax u spejjeż oħra illi għandhom dritt jitolbu l-konjuġi Wells fil-każ illi l-kawża dwar il-mertu tiġi deċiża favorihom. Dan juri illi l-konjuġi Wells aġixxew b'ċertu kawtela meta intavolaw il-mandat;
- c. Fil-każ tat-tielet raġuni għal revoka: **ma tressqet l-ebda prova illi turi li kien hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi illi setgħu iwasslu għar-revoka tal-mandat, u lanqas spjega r-rikorrent għaliex mhux raġonevoli li l-mandat jibqa' jinżamm fis-sehħ, jew għaliex mhux meħtieġ jew ġustifikabbli;**

16. F'dak li jirrigwarda l-ħlas ta' penali, l-intimata noe sostniet illi l-konjuġi Wells kienu ġustifikati jitolbu l-ħruġ tal-mandat għaliex irriżultalhom minn riċerki illi għamlu illi Clague ma kellux assi immobiljari. Peress illi rriżulta lil Wells illi Clague kien qed jipprova jaħbi l-verita' minnhom, huma ma kellhomx alternattiva għajr illi jintavolaw dan il-mandat sabiex jikkawtelaw il-pretensjonijiet tagħhom. Għaldaqstant ma jistax jingħad illi t-talba għall-ħruġ ta' mandat saret b'mod kapriċċjuż;

17. Finalment, f'dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrent għal garanzija għal danni, l-intimata noe sostniet illi l-Artikolu 838A tal-Kap 12 jikkontempla l-għoti ta' garanzija biss fl-eventwalita' li tiġi ppruvata 'kawża ġusta' li timmerita li tingħata tali garanzija, iżda, fil-każ odjern, Clague naqas milli jagħti prova illi kien hemm kawża ġusta illi kienet timmerita l-imposizzjoni tal-garanzija.

II-Qorti

18. Wara illi rat id-dokumenti esebiti mill-partijiet u l-atti kollha preżentati; u

19. Wara illi semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tas-sebġha u għoxrin (27) ta' Lulju 2021;

20. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet dwar ir-Revoka tal-Mandat *In Vigore*

21. Il-materja in eżami tikkonċerna talba għal revoka ta' mandat kawtelatorju ai termini tal-Artikoli 836(1)(b), 836(1)(d) u 836(1)(f) tal-Kap 12;

22. L-artikolu 836(1) jipprovdi illi att kawtelatorju jista' jiġi revokat "***għal xi waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin***"¹, b'dana illi r-raġunijiet għar-revoka ta' att kawtelatorju elenkati fl-istess artikolu għandhom jiġu interpretati bħala raġunijiet alternattivi, u mhux kumulattivi. Isegwi għalhekk illi att kawtelatorju jista' jiġi revokat anke fil-każ illi tissussisti raġuni waħda biss minn dawk kollha elenkati fl-art 836(1);

23. Għaldaqstant, il-Qorti sejra tgħaddi biex tikkunsidra kull wieħed mill-provvedimenti tal-liġi msemmija fit-talba tar-rikorrenti separatament:

(A) L-Ewwel Raġuni: Nuqqas ta' wieħed mir-rekwiżiti għall-ħruġ tiegħu ai termini tal-Art 836(1)(b)

24. L-art 836(1)(b) tal-Kap 12 jistabbilixxi illi att kawtelatorju jista' jiġi revokat fil-każ illi, "*waħda mill-ħtiġijiet tal-liġi għall-ħruġ tal-att kawtelatorju ma tkunx għadha fil-fatt teżisti*". Jitkellem għalhekk dan il-provvediment tal-liġi dwar bidla fiċ-ċirkostanzi minn meta tkun intlaqqgħet it-talba għall-ħruġ tal-att kawtelatorju sa meta ssir it-talba għar-revoka. Ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Dr Henri Mizzi noe vs Jebmed SRL***²:

Din id-disposizzjoni, skont il-kliem użat fiha, ġiet imfissra bħala riferenza għal xi waħda mill-ħtiġijiet tal-liġi għall-ħruġ tal-att kawtelatorju li kienet teżisti fil-waqt tal-ħruġ tal-istess

¹ Enfasi tal-Qorti

² Mandat Nru 964/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 12 ta' Settembru 2019, Onor Imħ Joseph R Micallef

att iżda li, wara l-ħruġ tal-istess mandat, ma baqgħetx teżisti iżjed. Għalhekk, jekk wieħed irid jimxi ma' tali tifsira, wieħed irid juri li l-ħtieġa għall-ħruġ tal-mandat trid tkun naqset wara li nħareġ l-att;

25. Fil-każ in eżami ma ngabet l-ebda prova illi ċ-ċirkostanzi, b'xi mod, inbidlu wara illi nħareġ il-mandat odjern. Il-konjuġi Wells jidher illi għad fadlilhom l-istess pretensjonijiet illum bħalma kellhom meta nħareġ il-mandat odjern, evidenti fil-fatt illi fetħu l-kawża sabiex tiġi mħarrġa l-istess pretensjoni (vide **Dok MSW1** anness mar-risposta tal-konvenuta noe);
26. Il-Qorti tinnota illi r-rikorrent jinvoka l-artikolu 836(1)(b) tal-Kap 12 filwaqt illi jsostni illi n-natura tal-pretensjoni ma ġiet indikata bl-ebda mod, u li għalhekk il-mandat huwa milqut bin-nullita' stante illi nieqes wieħed mir-rekwiżiti għall-ħruġ tiegħu. Il-Qorti mhi tara l-ebda ness bejn ir-raġuni għal revoka ai termini tal-Art 836(1)(b), li tirrikjedi illi waħda mill-ħtiġijiet tal-liġi għall-ħruġ ta' mandat ma tibqax teżisti, u l-argument tar-rikorrent illi l-pretensjoni mhi indikata bl-ebda mod mill-konvenuta noe; iżda madanakollu, il-Qorti sejra tikkonsidra xorta waħda, għal kull buon fini, ir-rekwiżiti illi għandhom jiġu sodisfatti sabiex talba għall-ħruġ ta' mandat kawtelatorju tintlaqa', u l-mandat ikun validu;
27. Hekk kif ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet **Johan Huy pro et noe vs Mark Attard**³ dwar dak stabbillit mill-art 831(1)(a):

*35. [...] l-liġi ma titlob imkien li, biex jista' jinħareġ mandat kawtelatorju, ir-rikorrent irid ifisser kif inbena l-ammont li jixtieq jikkawtela bil-ħruġ tal-mandat (ara **C & F Building Contractors Limited v. Emanuel Farrugia** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Awissu 2018). Tassew, kulma titlob il-liġi hu li r-rikorrent isemmi: (i) <<l-orijini u x-xorta tad-debitu>> (**artikolu 831(1)(a) tal-Kap 12**); (ii) <<l-*

³ Rik Nru 656/2021 fl-atti tal-Mandat Nru 802/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 21 ta' Lulju 2021, Onor Imħ C Falzon Scerri

ammont li għalih tammonta t-talba>> (artikolu 831(1)(b) tal-Kap 12); u (iii) li dan kollu jkun maħluf.

28. L-art 831(1)(a) jipprovdi illi wieħed jista' jindika fil-mandat, "*l-origini u xorta tad-debitu JEW il-pretensjoni li wieħed ikun irid iqiegħed fiż-żgur*" (enfasi miżjuda). Fil-każ odjern, farsa lejn **Dok A** anness mar-rikors ta' Clague turi illi l-konjuġi Wells indikaw fil-mandat tagħhom illi d-debitu dovut lilhom huwa preċiżament is-somma mħallsa mill-konjuġi Wells għall-proprjeta' in kwestjoni, liema somma tiffirma l-pretensjoni tal-istess Wells. Għaldaqstant, l-elementi illi tirrikjedi l-liġi, u cioe l-*origini*, *xorta jew pretensjoni*, jissussistu. L-ammont li għalih tammonta t-talba huwa indikat fil-mandat ukoll, u t-timbru tad-Deputat Registratur huwa indikazzjoni ċara tal-fatt illi l-kontenut tal-mandat ġie maħluf. Il-Qorti għalhekk issib illi l-mandat fih ir-rekwiżiti kollha meħtieġa mil-liġi *ad validitatem*;

29. Għaldaqstant jirriżulta lil din il-Qorti illi la ġiet pruvata l-bidla fiċ-ċirkostanzi kontemplata mill-art 836(1)(b), u lanqas jissussisti xi nuqqas fil-mandat odjern illi għandu jirrendi l-mandat null;

30. Per konsegwenza, il-Qorti **tiddikjara illi ma ġiex sodisfaċentement pruvat illi tissussisti raġuni għar-revoka tal-mandat odjern ai termini tal-Artikolu 836(1)(b) tal-Kap 12;**

(B) It-Tieni Raġuni: L-ammont mitlub mhux wieħed *prima facie* ġustifikat, jew huwa eċċessiv – Art 836(1)(d)

31. Ir-rikorrent qiegħed isostni illi l-konjuġi Wells naqsu milli jindikaw kif waslu biex jikkwantifikaw l-ammont minnhom indikat fil-mandat, u li, fuq bażi, *prima facie*, ma rnexxielhomx jippruvaw illi l-ammont minnhom reklamat huwa ġustifikabbli;

32. Mill-banda l-oħra, l-intimata noe tispjega illi l-ammont li ġie sekwestrat huwa sempliciment il-prezz tal-akkwist tal-proprjeta', u, li, minkejja illi hija kellha dritt titlob ukoll il-ħlas ta' danni ulterjuri, l-ammont ikkawtelat fis-

sekwestru ġie limitat biss għall-prezz t'akkwist li għandu jiġi żgur rifiż lilhom fil-każ illi l-kawża rigward il-mertu tiġi deċiża favur il-konjuġi Wells;

33. Din il-Qorti kif diversement presjeduta, fid-digriet suċitat fl-ismijiet **Johan Huy pro et noe vs Mark Attard**, spjegat:

*20. Bħala daħla, tajjeb li wieħed iżomm f'moħħu illi mandat kawtelatorju huwa maħsub biex iħares pretensjoni ta' kreditur sakemm tinqata' kawża, ħalli jekk kawża tinqata' favurih, huwa jkun jista' jinforza s-sentenza fuq il-ġid tad-debitur li jkun ġie milqut bil-mandat. Fi kliem ħafif, il-mandati kawtelatorju qegħdin hemm, ħalli sakemm tinqata' l-kawża, id-debitur ma jaħbix flusu jew ma jnaqqasx minn ġidu biex dan jevita milli jħallas lill-kreditur f'każ li d-debitur joħroġ tellief mill-kawża (ara **Ignazio Gatt v. Żakkarija Calleja** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April, 2019). Għalhekk il-mandati kawtelatorji huma sa ċertu punt għodda ta' serħan tal-moħħ għall-kreditur, li huwa ħa jkollu minn fejn jista' jitħallas jekk jingħata raġun fis-sentenza finali;*

34. Sabiex, imbagħad, jiġihassar mandat ai termini tal-art 836(1)(d) tal-Kap. 12, hekk kif qalet tajjeb l-intimata noe fir-risposta tagħha, u kif ġie ritenut ukoll fid-digriet mogħti fl-ismijiet **Office Group Limited vs Jamar Malta Limited**⁴:

Illi l-Qorti tifhem li l-kejl li għandu jittieħed biex jitqies it-tħassir ta' mandat kawtelatorju taħt din ir-ras huwa wieħed li jorbot il-kawżali tal-istess mandat mal-kreditu msemmi fih. Dan ifisser li l-Qorti għandha tistħarreg fl-ewwel lok jekk jirriżultax mad-daqqa t'għajn li l-intimat eżekutant għandu bażi ta' pretensjoni, u fit-tieni lok jekk wasalx biex "jillikwida" tali pretensjoni f'somma li taqbel mal-ammont minnu maħluf fil-mandat. Wieħed m'għandu qatt jinsa li f'dan il-kuntest, il-

⁴ Rik Nru 688/2012, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Joseph R Micallef, 10 t'Awwissu 2012

Qorti trid tkun gwidata mill-prinċipju li d-dritt għall-azzjoni ġudizzjarja m'għandux jiġi mxejjen jew imġarrab b'leġġerezza, u l-ieħor daqstant siewi li huwa dritt li persuna tħares l-interessi tagħha fil-milja tagħhom sakemm il-jedd sostantiv lilha kontestat jiġi definit minn Qorti;

Illi hija l-fehma tal-Qorti 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 jstgħux iżewġu ma' xulxin. Il-fatt li ammont mitlub f'mandat kawtelatorju jkun jidher li huwa xi ffit 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;

35. Mingħajr ma din il-Qorti tidhol fil-mertu tal-vertenzi bejn il-partijiet, jidher minn **Dok MSW1** anness mar-risposta tal-konvenuta noe għar-rikors ta' revoka odjern, illi l-konjuġi Wells qegħdin jitolbu r-rexissjoni tal-kuntratt tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Settembru 2020⁵ (anness bħala **Dok F** mar-rikors odjern), a bażi tal-fatt illi l-garanziji mogħtija minn Clague fuq l-istess kuntratt, u cioe illi, "iii. *The Property is constructed in accordance to law and in accordance to all necessary permits, including building and sanitary permits and in compliance with all the plans approved by the competent authorities*" u illi, "v. *The Property is not subject to any pending or threatened legal disputes or to any claims made by third parties*", effettivament ma kinux dikjarazzjonijiet veritieri;

36. In oltre, f'dak illi jirrigwarda likwidazzjoni tal-pretensjoni tagħhom, fl-istess rikors ġuramentat (**Dok MSW1**), il-konjuġi Wells jikkwantifikaw id-danni

⁵ Il-Qorti tinnota illi fir-rikors ġuramentat illi permezz tiegħu giet intavolata l-kawża, il-konjuġi Wells jagħmlu referenza għal kuntratt ta' bejgħ datat 25 ta' Mejju 2020, iżda mbagħad jirreferu għal Dok B anness mal-istess rikors, illi huwa datat 25 ta' Settembru 2020. Din il-Qorti tikkonkludi illi d-data korretta hija dik tal-25 ta' Settembru 2020, u li, minkejja r-referenza għal kuntratt datat 25 ta' Mejju 2020, huwa l-kuntratt tal-25 ta' Settembru 2020 illi l-konjuġi Wells qegħdin jitolbu illi jiġi rexiss.

minnhom pretiżi bħala “*inkluz iżda mhux biss ir-rifużjoni tal-prezz tal-akkwist, tal-ispejjeż notarili, legali u spejjeż oħra nkorsi, li r-rikorrenti sofrew u sejr in isofru minħabba l-premess*”;

37. F’dak li jirrigwarda l-ewwel element, u cioe jekk jirriżultax mad-daqqa t’għajn li l-esekutant għandu bażi ta’ pretensjoni, il-Qorti tinnota illi **Doc E** anness ma’ **Dok MSW1** huwa evidenza ċara ta’ kwestjonijiet legali illi jirrigwardaw il-proprjeta’ in kwestjoni, u d-dati tal-istess ittri jindikaw illi tali kwestjonijiet kienu ilhom li qamu saħansitra qabel sar il-konvenju konċernanti l-proprjeta’ odjerna. In oltre, **Doc F** anness ma’ **Dok MSW1** jixhed ukoll illi hemm kwestjoni oħra rigward il-ħajt diviżorju, u talba sabiex żewġ permessi għal żvilupp illi ġew maħruġa fuq il-proprjeta’ in kwestjoni jiġu mħassra u/jew mibdula;
38. Din il-Qorti, in konsiderazzjoni tal-mansjoni limitata lilha affordjata fil-proċeduri odjerni, mhix sejra tidhol fil-mertu rigward min mill-partijiet għandu raġun, u/jew jekk l-allegazzjonijiet magħmula mill-konjuġi Wells humiex fondati jew le, għaliex dak huwa stħarriġ illi l-Qorti tagħmel fil-kawża dwar il-mertu; madanakollu, fuq livell ta’ *prima facie*, din il-Qorti hija sodisfatta illi l-konjuġi Wells għandhom bażi ta’ pretensjoni, stante illi filwaqt illi fil-kuntratt t’akkwist ġie garantit minn Clague illi l-proprjeta’ mhix soġġetta għal kwestjonijiet legali reali jew mhedda, jidher mad-daqqa t’għajn illi effettivament kien hemm – u għad hemm – kwestjonijiet legali ma’ terzi dwar il-ħajt diviżorju formanti parti mill-proprjeta’;
39. F’dak li jirrigwarda t-tieni element, u cioe l-likwidazzjoni ta’ tali pretensjoni f’somma li taqbel mal-ammont maħluf fil-mandat, din il-Qorti tinnota illi s-sorte huwa għal €2,700,000, u cioe l-prezz t’akkwist tal-proprjeta’ mill-konjuġi Wells. Id-dritt tal-konjuġi Wells għal imgħax u spejjeż ġie riservat;
40. Il-proprjeta’ ġiet akkwistata biss f’it iktar minn sena ilu, u l-valur tagħha bħala proprjeta’ fil-Belt Valletta b’veduta tal-Port il-Kbir hu li hu. Difatti, dan jirriżulta anke mill-prezz tal-proprjeta’ innifisha fuq il-kuntratt t’akkwist. Jingħad illi anke jekk għall-grazzja tal-argument il-Qorti illi tiddeċiedi dwar

il-mertu tasal tordna r-rexissjoni tal-kuntratt t'akkwist iżda tnaqqas mill-valur tal-proprjeta', xorta jkun fadal illi jiġu likwidati u mħallsa danni u/jew spejjeż illi l-Qorti tista' tasal tordna illi jiġu mħallsa minn Clague, ai termini tat-talbiet magħmula mill-konjuġi Wells fir-rikors ġuramentat tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti hija tal-fehma illi s-somma ta' €2,700,000 hija waħda ġusta considerando l-pretensjonijiet tal-konjuġi Wells;

41. Dan kollu meqjus, din il-Qorti tqis illi anke jekk Clague mhux jaqbel mal-konjuġi Wells dwar il-pretensjonijiet magħmula fil-konfront tiegħu, dan ma jfissirx illi l-konjuġi Wells m'għandhomx dritt jikkawtelaw l-istess pretensjonijiet. L-ammont illi qed jintalab mill-konjuġi Wells huwa wieħed sostanzjali, u, fil-każ illi l-Qorti illi tiddeċiedi dwar il-mertu tasal tiddeċiedi favorihom, il-probabilita' hija illi tillikwida u tikkwantifika d-danni f'ammont illi ma jvarjax wisq minn dak pretiż mill-konjuġi Wells. In vista tal-fatt, illi hekk kif jidher mad-daqqa t'għajn minn **Dok MSW3** anness mar-risposta tal-intimata noe għar-rikors odjern, Clague m'għandux proprjeta' oħra f'ismu (fatt illi ma ġiex kontestat mir-rikorrent), u, in konsiderazzjoni tal-fatt illi sal-preżent lanqas jidher illi Clague għandu l-ammont sħiħ illi jkopri l-pretensjonijiet tal-konjuġi Wells, il-Qorti ma tistax b'mod trankwill tasal tikkonkludi illi l-konjuġi Wells m'għandhomx raġun jikkawtelaw il-pretensjonijiet f'dan l-ammont;

42. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi l-ammont mitlub mill-intimata noe huwa *prima facie* ġustifikat u mhux eċċessiv, u konsegwentement **tiddikjara illi ma ġiex sodisfaċentement pruvat illi tissussisti raġuni għar-revoka tal-mandat odjern ai termini tal-Artikolu 836(1)(d) tal-Kap 12;**

(C) It-Tielet Raġuni: M'hemm l-ebda raġuni għaliex dan il-mandat għandu jinżamm fis-seħħ - Art 836(1)(f)

43. Ai termini tal-Artikolu 836(1)(f), mandat kawtelatorju jista' 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 mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli;

44. Hekk kif tajjeb tissenjala l-intimata nomine, taħt l-art 836(1)(f), bħal fil-każ tal-art 836(1)(b), jeħtieġ illi tissussisti bidla fiċ-ċirkostanzi sabiex ikun hemm lok illi att kawtelatorju jiġi revokat ai termini tas-sub-inċiż (f). Dan hekk kif intqal, *inter alia*, fid-digriet mogħti fl-ismijiet **Alexandra Sammut vs Ian Sammut et**⁶

*Dak meħtieġ li jiġi ppruvat huwa **bdil fiċ-ċirkostanzi** li abbażi tagħhom ikun inħareġ il-mandat skont il-kawżali li tkun indikata fil-mandat li jirrendu l-istess mandat mhux aktar raġonevoli jew ġustifikabbli in toto jew in parte. Dan il-**bdil fiċ-ċirkostanzi** jrid jintwera illi seħħ **wara** d-data tal-ħruġ tal-mandat.*

45. Hekk kif diġa ġie spjegat aktar 'il fuq, fil-każ in eżami ma ngabet l-ebda prova illi ċ-ċirkostanzi nbiddu wara d-data tal-ħruġ tal-mandat. Ir-rikorrent isostni illi l-pretensjoni tal-konjuġi Wells hija waħda għal kollox esaġerata u mingħajr bażi; isostni illi l-istess pretensjoni mhix ġustifikata; u jsostni illi l-ammont sekwestrat huwa eċċessiv. Madanakollu, ma tingħieb mir-rikorrent ebda prova illi turi illi, minn meta nħareġ il-mandat, seħħew xi ċirkostanzi illi llum il-ġurnata jirrendu l-mandat mhux iktar raġonevoli jew ġustifikabbli;

46. Naturalment, il-ġustifikazzjoni o meno tal-pretensjoni tal-konvenuta nomine diġa ġew ampjament diskussi aktar 'il fuq, u l-Qorti tħoss illi m'għandhiex aktar x'izzid;

47. Għaldaqstant, lanqas jirriżulta lil din il-Qorti **tissussisti raġuni għar-revoka tal-mandat odjern ai termini tal-Artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12;**

⁶ Mandat Nru 911/2017, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Novembru 2020

Kunsiderazzjonijiet dwar it-Talba għall-Penali

48. Ir-rikorrent qiegħed jitlob ħlas ta' penali ai termini tal-Artikoli 836(8)(b), (c) u/jew (d);

49. Gie ritenut fid-digriet fl-ismijiet **HSBC Bank Malta plc vs Jan Sammut**⁷:

Tajjeb jingħad li l-mandati kawtelatorji jinħarġu fuq ir-responsabilita' ta' min jitlob il-ħruġ tagħhom.

Il-vessatorjeta' twassal għar-responsabilita'. Min ikun adixxa lill-Qorti għall-ħruġ ta' mandat kawtelatorju u jkun ibbaża t-talba fuq ċirkostanzi manifesti 'prima di qualsiasi fondamento nel fatto e nel diritto per cui il giudizio promossa si dimostri vessatorio. Ma un fallace apprezzamento dei fatti posta a base dell'istanza e delle conseguenze giuridiche che ne derivano non è sufficiente a legittimare una domanda per danni da parte del vincitore nella lite' (sentenza riportata fil-Kollez. Vol. XXVI.I.405). Il-vessatorjeta' timplika grad ta' kolpożita' u kattiverija. Twassal ukoll għal abbuż tad-dritt ta' azzjoni ġudizzjarja.

50. In oltre, fid-digriet fl-ismijiet **Office Group Limited vs Jamar Malta Limited** suċitat, il-Qorti kompliet telabora dwar il-penali kif isegwi:

Illi dwar il-kwestjoni tal-impożizzjoni tal-penali, irid jingħad li din hija sanzjoni fakoltativa. Il-Qorti, fid-diskrezzjoni tagħha, tista' taqbel li tgħabbi lil min ikun ħareġ mandat kawtelatorju kontra persuna, u fuq talba ta' din, b'piena ta' ħlas ta' penali. Minbarra li tali impożizzjoni hija fakoltativa, irid jintwera għas-sodisfazzjon tal-Qorti li trid tkun seħħet waħda miċ-

⁷ Mandat Nru 1408/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 2 ta' Lulju 2020

ċirkostanzi maħsubin mil-liġi sabiex tali sanzjoni tiġi imposta. Erbgħa (4) huma ċ-ċirkostanzi maħsuba mil-liġi f'dan ir-rigward u, ladarba huma sanzjoni punittiva, għandhom jitqiesu strettament bħala tassattivi, iżda biżżejjed li tirriżulta waħda minnhom biex il-Qorti tista' taċċetta li tqis it-talba għall-kundanna tal-ħlas tal-penali. Dwar din id-diskrezzjoni ngħad li l-Qorti hija tenuta li timponi l-penali fejn ikunu jirriżultaw l-estremi li l-liġi teziġi biex din tkun imposta, u l-Qorti tista' biss tagħzel li ma timponix il-penali maħsuba fl-artikolu 836(8) f'każijiet estremi fejn is-sens ta' ġustizzja hekk kien jimponilha. Il-penali maħsuba fl-imsemmi artikolu 836(8) tal-Kap 12 hija waħda ta' ordni pubbliku immirata li tiżgura serjeta' fil-proċess ġudizzjarju u biex ma tħallix l-istitut tal-mandati kawtelatorji jintuża b'abbuż;

51. Fil-każ odjern, ir-rikorrent qiegħed jitlob illi jiġu imposti penali fuq tliet ċirkostanzi minn erbgħa, u cioe:

- (a) *“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 sigurta' biżżejjed” – Art 836(8)(b);*
- (b) *“jekk iċ-ċirkostanzi tad-debitur ikunu tali li ma jagħtux lok għal xi dubju raġonevoli dwar il-likwidita' tiegħu u dwar il-kapaċita' finanzjarja tiegħu li jħallas it-talbiet tar-rikorrent, u din il-qagħda tad-debitur kienet magħrufa sew” – Art 836(8)(c);*
- (c) *“jekk it-talba tar-rikorrent tkun waħda li ssir b'malizzja, tkun frivola jew vessatorja” – Art 836(8)(d);*

52. F'dak li jirrigwarda l-**art 836(8)(b)**, il-Qorti tinnota illi, kif diġa spjegat, hija tqis illi, *prima facie*, l-att kawtelatorju huwa ġustifikat. F'dak li jirrigwarda l-interpellazzjoni ħmistax-il jum qabel isir ir-rikors għall-ħruġ tal-istess att, tispjega din il-Qorti kif diversament presjeduta fid-digriet fl-ismijiet **Office Group Limited vs Jamar Malta Limited** appena citat:

Illi t-talba li ssemmi l-liġi [dwar l-interpellazzjoni ħmistax-il jum qabel il-ħruġ ta' mandat] ma tridx tkun tabilfors waħda solenni fis-sura ta' att ġudizzjarju jew kawża formali, u biżżejjed tkun waħda verbali. Biex ma jseħħ l-effett tal-kundanna tal-penali taħt l-artikolu 386(8)(b) tal-Kap 12, min ikun nħareġ Mandat irid juri (i) li l-att kawtelatorju kellu jinħareġ, jew (ii) li fi żmien ħmistax-il jum qabel ma nħareġ kien talab lill-parti li kontriha nħareġ dak l-att biex tħallas jew tagħti garanzija, jew (iii) li kien hemm raġuni ta' urġenza għall-ħruġ tal-att kawtelatorju li jkun. Jibqa' dejjem fl-għażla tal-Qorti jekk, minkejja li l-eżekutant jonqos li jissodisfa l-ħtiġijiet fuq imsemmija, tikkundannax lill-istess eżekutant għall-ħlas tal-penali xorta waħda: dan jingħad għaliex kliem l-artikolu 836(8) innifsu huwa msawwar fuq il-kelma "tista", liema kelma tagħti margini ta' diskrezzjoni;

53. In oltre, il-Qorti tikkonsidra illi tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, in vista tal-fatt illi rriżulta lill-konvenuta nomine illi r-rikorrent m'għandux biżżejjed assi illi permezz tagħhom setgħu jiġu kawtelati l-pretensjonijiet tagħha, il-Qorti hija tal-fehma illi l-intimata nomine kellha raġun meta qalet illi dan kien każ t'urġenza. Kienu diġa' għaddew xhur minn meta l-proprjeta' ġiet akkwistata mill-konjuġi Wells, u ma setgħux l-istess konjuġi Wells joqogħdu jistennew aktar ħin jgħaddi qabel jieħdu l-passi neċessarji sabiex jikkawtelaw il-pretensjonijiet tagħhom, b'mod partikolari meta skoprew illi l-konvenut nomine m'għandux assi immobbli fuqhiex jistrieħ. Il-konjuġi Wells isostnu illi huma tkellmu dwar il-problemi illi kellhom ma' Clague meta marru jibdlu l-meters tad-dawl u l-ilma, iżda dan huwa fatt kontestat mill-konvenut, u lanqas ingabet ebda prova mill-konvenuta noe sabiex tissustanzja dan il-

fatt. Għaldaqstant, filwaqt illi l-Qorti mhix f'pożizzjoni illi tiddikjara illi saret xi forma ta' interpellazzjoni bil-fomm min-naħa tal-konjuġi Wells, mill-banda l-oħra ma ssibhiex diffiċli illi tikkonsidra illi ma saritx interpellazzjoni b'mod ufficċjali mill-konjuġi Wells stante n-natura urgenti tal-każ;

54. Fir-rigward tal-art 836(8)(c), il-Qorti ġia nnotat illi ġie ampjament pruvat illi l-konvenut noe ma rriżulta illi għandu l-ebda assi immobbli oħra f'ismu f'Malta. In oltre, sal-lum il-ġurnata, għadha lanqas biss ġiet depożitata s-somma kollha pretiża mill-konjuġi Wells, jiġifieri lanqas għandu likwidita'. Il-Qorti tħoss illi l-likwidita' tar-rikorrent ma ġiex sodisfaċentement minnu pruvat, u għalhekk jissussisti dubju raġjonevoli dwar il-likwidita' u l-pożizzjoni finanzjarja tiegħu fil-każ illi l-Qorti tiddeċiedi a favur il-konjuġi Wells fil-mertu;

55. Finalment, il-Qorti lanqas hija tal-fehma illi l-mandat odjern sar b'mod frivolu jew vessatorju. Il-Qorti tqis illi l-konjuġi Wells għandhom *prima facie* pretensjoni, u għandhom kull dritt illi jużaw l-armi illi tipprovdilhom il-liġi sabiex jikkawtelaw tali pretensjoni sakemm tiġi deċiża kawża dwar il-mertu;

56. Għaldaqstant, il-Qorti **tiċhad it-talba għall-imposizzjoni ta' penali ai termini tal-Art 836(8)(b), (c) u/jew (d)**;

Kunsiderazzjonijiet dwar Garanzija għall-Flas ta' Penali u Danni

57. Ir-rikorrent qed jitlob ukoll għall-imposizzjoni ta' garanzija xieraq fuq is-sekwestranti ai termini tal-Artikolu 838A tal-Kap 12. Fid-digriet fl-ismijiet ***Dr Henri Mizzi vs Jebmed Srl*** suċitat, din il-Qorti kif diversement presjeduta spjegat:

[I]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 dik is-sanzjoni, x’aktarx imsejsin fuq il-ħtija kif imfissra fl-artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili;

Illi ngħad ukoll 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-at kawtelatorju u bħala konsegwenza ta’ tali ħruġ, u dment li jikkonkorru l-elementi mitlub mil-liġi għal tali likwidazzjoni;

Illi l-ammont tal-garanzija li jrid jiġi ffissat irid iżomm bilanċ xieraq bejn il-jedd li persuna tressaq att kawtelatorju u biex tħares il-pretensjonijiet tagħha f’kawża pendenti, u l-effett li tali att iħalli fuq il-persuna li kontra tagħha jinħareġ dak il-mandat. Ta’ min jgħid hawnhekk li l-ordni biex tingħata garanzija mhijjex l-istess bħal kundanna ta’ penali jew kundanna għall-ħlas ta’ danni: l-għan waħdieni tagħha huwa li tqiegħed lill-parti eżekutata f’qagħda li, meta u jekk tintemm proċedura jew kawża għal dan il-għan, issib assi li fuqhom tkun tista’ teżegwixxi deċiżjoni favorevoli għaliha;

58. Il-Qorti, wara li qieset il-pożizzjoni tal-partijiet, tikkonkludi illi r-rikorrent ma r-nexxilux iġib prova ta’ “raġunijiet oħrajn, iżjed serji u impellenti” illi jistgħu jikkostitwixxu “kawża ġusta” illi a bażi tagħha l-Qorti għandha tordna illi titħallas garanzija;

59. In oltre, lanqas ir-nexxielu r-rikorrent iġib prova illi fil-każ illi l-proċedura fil-mertu tiġi deċiża favorih, ser ikollu problema sabiex isib assi illi fuqhom ikun jista’ jeżegwixxi deċiżjoni favorevoli għalih. Biss biss, il-proprjeta’ tal-Belt Valletta għadha, sal-preżent, f’isem il-konjuġi Wells. Għaldaqstant, kwalsiasi pretensjoni illi jaf ikollu r-rikorrent Clague hija diġa’ ben kawtelata;

60. Għaldaqstant, il-Qorti qegħda **tiċħad ukoll it-talba għall-imposizzjoni ta' garanzija ai termini tal-Artikolu 838A tal-Kap 12;**

Decide

61. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi **tiċħad it-talbiet kollha** tar-rikorrent.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kontra r-rikorrent Ian Clague.

Digriet kamerali mogħti illum, it-Tnejn, 2 t'Awwissu 2021

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

**Graziella Abela
Deputat Registratur**