PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Illum, il-Ħamis, 5 ta' Jannar, 2023

Rikors Nru: 1215/2022

Fl-atti tal-mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju bin-numru 1774/2022CFS fl-ismijiet:

MGM Properties Limited

vs.

Louise Buttigieg

Il-Qorti:

1. Dan huwa digriet finali dwar rikors imressaq bl-urġenza minn Louise Buttiġieġ fis-**27 ta' Diċembru, 2022**, fejn talbet: (i) sabiex jitneħħa l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju 1774/2022CFS għar-raġunijiet misjuba fl-**artikolu 836(1) (b)** u/jew **(f) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**; (ii) sabiex MGM Properties Limited teħel penali u tħallasha d-danni skont l-**artikolu 836(8)** u **(9) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**; u (iii) sabiex, jekk kemm-il darba jitħalla l-mandat fis-seħħ, MGM Properties Limited tiġi mġiegħla tħallas garanzija biex tagħmel tajjeb għad-danni u penali skont l-**artikolu 838A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

2. MGM Properties Limited wieġbet fl-**<u>4 ta' Jannar, 2023</u>** u tat ir-raġunijiet tagħha għaliex it-talbiet miġjuba f'dan ir-rikors m'għandhomx jintlaqgħu;

3. Louise Buttiġieġ ressqet replika fil-**<u>5 ta' Jannar, 2023</u>**;

Fatti

4. B'konvenju tas-6 ta' Ottubru, 2021, Louise Buttiġieġ intrabtet li tbiegħ lil MGM Properties Limited, filwaqt li MGM Properties Limited intrabtet li tixtri mingħand Louise Buttiġieġ, mezzanin f'Ħaż-Żabbar bil-prezz ta' €360,000. Skont klawsola 7, dan il-konvenju kellu jibqa' fis-seħħ sat-28 ta' April, 2023, bil-kundizzjoni iżda li jekk MGM Properties Limited tkun lesta biex tixtri, Louise Buttiġieġ kellha tersaq għall-kuntratt sa mhux aktar tard minn ġimgħa minn meta hija tiġi infurmata;

5. Jidher li l-ħsieb ta' MGM Properties Limited kien li tiżviluppa dan il-mezzanin u tagħmel il-qligħ minn fuqu, tant li wara li sar dan il-konvenju hija ġa kienet daħlet f'wegħdiet ma' terzi persuni;

6. B'żewġ ittri uffiċjali tad-19 ta' Ottubru, 2022 u tad-29 ta' Novembru, 2022, MGM Properties Limited għarrfet lil Louise Buttiġieġ biex isir il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ, iżda dan il-kuntratt baqa' ma sarx;

7. B'rikors imressaq fit-22 ta' Diċembru, 2022, MGM Properties Limited talbet li jinħareġ mandat ta' sekwestru kawtelatorju kontra Louise Buttiġieġ fl-ammont ta' €160,000 fuq il-kawżali li r-reżistenza ta' Louise Buttiġieġ biex tersaq għall-kuntratt ta' xiri u bejgħ kienet qiegħda toħolqilhom telf ta' qligħ. Dakinhar stess, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet din it-talba biex jinħareġ il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju 1774/2022CFS;

8. Fis-27 ta' Diċembru, 2022, Louise Buttiġieġ ressqet dan ir-rikors biex jitneħħa l-mandat 1774/2022 CFS. Hija tisħaq li dan il-mandat sar b'mod vessatorju biex iġiegħlha toqgħod għar-rieda ta' MGM Properties Limited. Targumenta li l-mandat ma kellux għalfejn jinħareġ ladarba l-konvenju fadallu sa April biex jiskadi;

9. Ir-raġunijiet mogħtija minn Louise Buttiġieġ għaliex il-mandat għandu jitneħħa huma li dan sar qabel waqtu ladarba l-konvenju għadu fis-seħħ, li hi għadha marbuta li tbiegħ skont l-istess konvenju u li min-naħa tagħha għamlet minn kollox biex twettaq l-obbligi tagħha. Minħabba f'hekk, hija ssostni li MGM Properties Limited għandha tħallasha penali u danni skont il-liġi;

Konsiderazzjonijiet

10. L-**<u>ewwel talba</u>** ta' Louise Buttiġieġ hija biex jitneħħa l-mandat 1774/2022CFS;

11. Skont il-liġi tagħna, mandat kawtelatorju jista' jiġi mħassar jekk jintwera li teżisti waħda mis-sitt ċirkostanzi msemmija fl-**artikolu 836(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

12. Fil-każ tagħna, Louise Buttiġieġ issemmi ż-żewġ ċirkostanzi misjuba fl-**artikolu 836(1)(b)** u **(f) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

13. Il-qorti ħa tibda billi tqis iċ-ċirkostanza msemmija fl-**artikolu 836(1)(b) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. Din id-dispożizzjoni tgħid li l-mandat għandu jitneħħa jekk waħda mill-ħtiġijiet tal-liġi għall-ħruġ tal-att kawtelatorju ma tkunx għadha fil-fatt teżisti;

14. Ingħad mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-deċiżjoni ***Tyrell Corporation Limited v. Yirun Europe GmbH et*** mogħtija fl-14 ta' Jannar, 2021, li din id-dispożizzjoni, tirreferi għal xi waħda mill-ħtiġijiet tal-liġi għall-ħruġ tal-att kawtelatorju li kienet

teżisti fil-waqt tal-ħruġ tal-istess att iżda li, wara l-ħruġ tal-istess mandat, ma baqgħetx teżisti iżjed. Għalhekk biex wieħed jirnexxi f'din il-kawżali, wieħed irid juri li l-ħtieġa legali għall-ħruġ tal-mandat trid tkun naqset wara li nħareġ l-att kawtelatorju;

15. Kif tajjeb imfisser fid-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fl-ismijiet ***Dylan Azzopardi v. Peter Żammit,*** tad-9 ta' Jannar, 2014, il-ħtiġijiet li l-liġi proċedurali titlob sabiex persuna tista' toħroġ mandat kawtelatorju huma: (i) li din irid ikollha pretensjoni ta' dritt kontra l-persuna li dwarha jinħareġ il-mandat; (ii) li (flimkien mal-att jew fi żmien preskritt wara) ssir kawża li fiha tiġi mistħarrġa sewwasew dik il-pretensjoni ta' dritt; (iii) li l-mandat irid ikun iħares ir-rekwiżiti mitluba fl-**artikolu 831 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta** dwar il-ħruġ tiegħu; u (iv) li tali mandat jinħareġ u jiġi esegwit taħt ir-responsabbiltà tal-persuna li tkun talbitu;

16. Fil-każ tagħna, Louise Buttiġieġ ma semmiet l-ebda ċirkostanza fir-rikors tagħha, li ġrat wara l-ħruġ tal-mandat kawtelatorju 1774/2022CFS, li minħabba fiha ġiet nieqsa xi waħda mill-ħtiġijiet tal-liġi għall-ħruġ tiegħu (ara f'dan is-sens ***Dr. Henri Mizzi pro et noe v. Jebmed Srl*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Settembru, 2019). Tassew l-argumenti miġjuba minnha kollha jduru mal-fatt li dan il-mandat ma messu nħareġ qatt għaliex skontha l-pretensjoni tad-danni mressqa minn MGM Properties Limited m'għandhiex mis-sewwa u saret qabel waqtha billi l-konvenju għadu fis-seħħ. Dawn l-argumenti però ma jidħlux fid-dispożizzjonijiet tal-**artikolu 836(1)(b) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta** għaliex dawn l-argumenti huma *ex ante* l-ħruġ tal-mandat u mhux *ex post* il-ħruġ tal-mandat;

17. Ifisser għalhekk li Louise Buttiġieġ ma seħħilhiex turi li għandha raġuni titlob it-tneħħija tal-mandat fuq din il-kawżali;

18. It-tieni raġuni msemmija minn Louise Buttiġieġ għaliex għandu jitħassar il-mandat hija msejsa fuq l-**artikolu 836(1)(f) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

19. Din il-kawżali tidħol fix-xena biss jekk jintwera li fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li l-mandat jinżamm fis-seħħ jew jekk il-mandat ma jkunx aktar meħtieġ jew ġustifikabbli. Dak li jgħodd għalhekk biex tista' titħaddem din id-dispożizzjoni huwa li jintwera minn min irid li jitħassar il-mandat, li wara l-ħruġ tal-mandat, tkun tbiddlet xi ċirkostanza li minħabba fiha ma jkunx xieraq li l-istess mandat jibqa' għalkollox jew f'parti minnu fis-seħħ. Din it-tifsira toħroġ mill-kliem "*jinżamm*" u "*aktar meħtieġ*" li jinsabu fl-imsemmi **artikolu 836(1)(f)**, liema kliem jagħtu x'jifhmu li dak li qabel kien jiġġustifika l-ħruġ u ż-żamma fis-seħħ tal-mandat, issa m'għadux il-każ (ara ***Ivan John Debono v. Antoine Vella***, deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Jannar, 2021);

20. Il-bdil li għalih japplika dan is-subinċiż irid ikun wieħed li jolqot iċ-ċirkostanzi ta' bejn il-partijiet u mhux lejn terzi (ara ***Angela Busuttil Naudi v. Stephen Busuttil Naudi*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Awwissu, 2009);

21. Fil-każ tagħna, kif ġa ngħad qabel Louise Buttiġieġ ma semmiet l-ebda ġrajja ġdida fir-rikors tagħha, li seħħet wara l-ħruġ tal-mandat inkwistjoni. Biżżejjed jingħad li dan ir-rikors għat-tneħħija tal-mandat tressaq ħamest ijiem biss wara li dan inħareġ. Għalhekk dina l-kawżali taħt l-**artikolu 836(1)(f) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta** ma tista' tkun ta' ebda fejda għaliha biex jitneħħa l-mandat;

22. Il-qorti tagħlaq billi tgħid li l-argumenti mressqa minn Louise Buttiġieġ setgħu forsi jkunu rilevanti, li kieku r-rikors tagħha tressaq taħt l-**artikolu 836(1)(d) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, fejn mandat jista' jitneħħa jekk l-ammont mitlub fil-mandat ma jkunx *prima facie* ġustifikat jew ikun eċċessiv; madankollu f'dan ir-rikors Louise Buttiġieġ intrabtet mal-**paragrafi (b)** u **(f)** tal-**artikolu 836(1),** li kif rajna ma jgħoddux għall-każ tal-lum;

23. Għaldaqstant, l-**<u>ewwel talba</u>** ta' Louise Buttiġieġ għat-tħassir tal-mandat taħt l-**artikolu 836(1)(b)** u **(f) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta** qiegħda tiġi miċħuda;

24. Hekk ukoll ma tistax tintlaqa' dik il-parti tat-**<u>tieni talba</u>** fejn Louise Buttiġieġ qiegħda titlob li MGM Properties Limited teħel penali skont l-**artikolu 836(8) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, ladarba l-mandat mhuwiex ħa jitħassar fuq ir-raġunijiet mqajma minnha fuq l-**artikolu 836(1)(b)** u **(f) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.** Barra minn hekk, din il-qorti ma jidhrilhiex li l-mandat nħareġ b'mod vessatorju, iżda nħareġ fuq il-pretensjoni li MGM Properties Limited taħseb li għandha fuq il-bażi ta' klawsola 7 tal-konvenju milħuq bejn il-partijiet, *viz*. li l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ għandu jsir fi żmien ġimgħa minn meta hija tgħarraf lil Louise Buttiġieġ biex isir il-kuntratt. Dan it-tagħrif min-naħa ta' MGM Properties Limited ingħata b'żewġ ittri uffiċjali f'Ottubru u Novembru 2022;

25. Il-fatt li l-konvenju fadallu sa' April 2023 biex jiskadi ma jbiddel xejn minn dan kollu, għaliex sakemm ma jkunx hemm xi kundizzjoni sospensiva, it-talba biex isir il-kuntratt tista' ssir fi kwalunkwe stadju qabel jiskadi l-konvenju (ara *inter alia* ***Mark Gaffarena v. Nazzareno Attard Montalto*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Marzu, 2002). Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Carmelo sive Charles Byers et v. Paul Caruana et*** deċiża fis-6 ta' Frar, 2015, «*kemm jekk konvenju jkun validu għal tliet xhur u kemm jekk ikun għal ħames snin, parti fuq konvenju mhux obbligat jistenna dak iż-żmien kollu biex jinsisti għal pubblikazzjoni, iżda fin-nuqqas ta' kundizzjoni sospensiva, jista' f'kull żmien jitlob l-eżekuzzjoni tal-konvenju.*»;

26. Safejn imbagħad Louise Buttiġieġ qiegħda fit-**<u>tieni talba</u>** titlob li MGM Properties Limited għandha tagħmel tajjeb għad-danni skont l-**artikolu 836(8) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, din il-qorti minnufih tgħid li talba bħal din ma tistax titressaq b'sempliċi rikors. Mod ieħor, talba ta' din ix-xejra jeħtieġ li ssir b'azzjoni ġdida bis-

saħħa ta' rikors maħluf u mhux fil-qafas ta' rikors, marbut mat-tneħħija ta' mandat kawtelatorju. Kif tajjeb ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Joseph Rapa v. Raymond Sammut*** mogħtija fit-13 ta' Marzu, 2001,

> *«ir-rimedju mogħti lill-persuna esposta għall-effetti ta' mandat kawtelatorju li jkun sar skond il-liġi inutilment biex jiġi riżarċit id-danni, kellu jiġi espressament eżerċitat permezz ta' ċitazzjoni (illum rikors maħluf).»*

27. Ir-raġuni ewlenija hija li, bħalma fissret il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-deċiżjoni tagħha, ***Karmena Callus et v. Dione Cassar et*** mogħtija fit-30 ta' Jannar, 2014,

> *«il-proċedura għat-tħassir tal-mandat hija waħda li timxi fuq il-kejl tal-prima facie u dan ifisser li mhijiex proċedura maħsuba li ttul biex isir stħarriġ ukoll tad-dannu mġarrab mill-parti eżekutata.»* (ara wkoll ***Joseph Demicoli v. Coleiro General Supplies Limited*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Awwissu, 2018);

28. Illi għalhekk, il-qorti ssib li din il-parti tat-tieni talba għal-likwidazzjoni u l-ħlas ta' danni taħt l-**artikolu 836(9)** ma tistax tintlaqa' għaliex saret f'att ġudizzjarju ħażin skont l-**artikolu 164(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

29. It-**<u>tielet u l-aħħar talba</u>** hija biex din il-qorti timponi garanzija xierqa għall-ħlas tal-penali u tad-danni fuq MGM Properties Limited skont l-**artikolu 838A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

30. L-ordni biex tingħata garanzija l-**artikolu 838A** ma ssarrafx f'kundanna ta' penali jew f'kundanna għall-ħlas ta' danni. L-għan waħdieni tal-għoti tal-garanzija huwa biss li tqiegħed lil min ikun ġie milqut b'mandat kawtelatorju, f'qagħda li, meta u jekk jibda proċeduri għall-ħlas ta' danni jew għat-twaħħil ta' penali, huwa jkun jista' jsib assi li fuqhom ikun jista' jenforza deċiżjoni favorevoli għalih (ara ***Therese Mangion Galea v. Desmond Stanley Stewart*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Lulju, 2005);

31. Fid-deċiżjoni tagħha, fl-ismijiet ***Grazio sive Horace Cachia v. Agostino sive Winston Carbone et*** deċiża fil-25 ta' Novembru, 2016, il-Qorti tal-Appell fissret li sabiex il-qorti tkun tista' tordna l-għoti ta' garanzija, hemm bżonn li tintwera kawża ġusta. Din il-kawża ġusta ma tintweriex iżda bil-fatt waħdu li l-persuna tkun intlaqtet bil-mandat kawtelatorju (ara ***Mediterranean Film Studios v. Albert Galea et noe*** deċiża fit-30 ta' Ġunju, 2000);

32. Sfiq ma' dan, l-ammont waħdu li jkun ġie kawtelat f'mandat kawtelatorju ma jistax jitqies bħala raġuni tajba għall-kundanna lill-esekutant għall-għoti tal-garanzija għax inkella min ikun talab il-mandat jibqa' fejn ikun u jiġi f'sitwazzjoni ta' ċikku briku;

33. Kif tajjeb impoġġi mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili f'***Volksbank Malta Limited v. Geosys Limited et*** deċiż fil-31 ta' Lulju, 2013,

> *«Huwa minnu li kull mandat iġib miegħu tfixkil lill-parti intimata u x'aktarx disaġju wkoll, imma dan m'huwiex, waħdu, kejl ta' "raġuni tajba" biex tintalab il-garanzija**.** Li kellu jkun hekk, kull darba li jinħareġ mandat trid tingħata l-garanzija. Din ma kenitx il-fehma tal-leġislatur.»*

34. Tassew immela, sabiex qorti tagħti ordni għall-għoti ta' garanzija jrid jintwera li hemm raġunijiet oħrajn, iżjed serji u gravi, li jwasslu lill-qorti biex tagħti dik is-sanzjoni (ara *inter alia* ***Avukat Marisa Vella nomine vs. Ian Clague*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Awwissu, 2021). Dawn ir-raġunijiet x'aktarx iridu jkunu mibnija fuq il-ħtija, kif imfissra fl-**artikoli 1031** u **1032 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** (ara ***John Żarb v. Port Cottonera Ltd*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Settembru, 2002);

35. Mhux hekk biss, iżda d-danni allegatament imġarrba jridu jkunu marbuta direttament mal-ħruġ tal-mandat u jridu jkunu danni li jkunu jistgħu jiġu likwidati u

mhux ikunu danni astratti li jkunu biss fl-arja jew mistħajla (ara ***Avukat Vincent Falzon noe v. Alex Sullivan*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Marzu, 2001);

36. Imħaddem dan kollu, għall-każ tagħna, il-qorti tibda billi tgħid illi hija ma tistax tordna lil MGM Properties Limited biex toffri garanzija xierqa biex tagħmel tajjeb għall-penali, ladarba r-raġunijiet imsemmija minn Louise Buttiġieġ għat-tħassir tal-mandat kif imsejsa fuq l-**artikolu 836(1)(b)** u **(f) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta** ġew miċħuda;

37. Hekk ukoll, il-qorti lanqas ma tara li għandha għalfejn toqgħod tordna l-għoti tal-garanzija biex tagħmel tajjeb għad-danni, ladarba Louise Buttiġieġ ma fissritx fir-rikors tagħha x'inhuma dawk id-danni li ġarrbet jew dak id-danni li tista' ġġarrab 'il quddiem bħala konsegwenza tal-mandat;

38. Bilkemm għandu għalfejn jingħad, mhuwiex xogħol il-qorti li toqgħod taħseb x'tip ta' danni batiet jew tista' tbati Louise Buttiġieġ;

39. Fuq kollox, il-prova tal-eżistenza tar-raġuni tajba għall-għoti ta' garanzija kien imiss lilha biex turiha u ladarba hi ma semmiet l-ebda raġuni serja u gravi għaliex għandu jkun hemm garanzija skont l-**artikolu 838A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, allura l-unika triq li għandha l-qorti hija dik li tiċħad ukoll din it-talba;

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha fuq imsemmija, din il-qorti qiegħda tiddeċiedi r-rikors tas-27 ta' Diċembru, 2022 billi:

i. **Tiċħad** l-ewwel talba biex jitħassar il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju 1774/2022CFS fuq ir-raġunijiet misjuba fl-**artikolu 836(1) (b)** u **(f) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

ii. **Tiċħad** il-parti tat-tieni talba sabiex MGM Properties Limited teħel penali skont l-**artikolu 836(8) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

iii. **Tastjeni** milli tqis il-parti tat-tieni talba biex jitħallsu d-danni skont l-**artikolu 836(9) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta** għaliex din it-talba kellha ssir b'kawża ordinarja mibdija b'rikors maħluf; u

iv. **Tiċħad** it-tielet talba;

Fl-aħħar nett tordna li l-ispejjeż kollha marbuta ma' dawn il-proċeduri jitħallsu minn Louise Buttiġieġ.

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur