PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Nru **256/2024 (AD)**

Fl-atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Kontro-Mandat għall-Mandat ta' Sekwestru bin-numru 279/2024 fl-ismijiet:

JULIAN AGIUS (KI 122850M)

VS

EJCS LTD (C-89321)

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali dwar talba tas-soċjeta' EJCS Ltd magħmula ai termini tal-artikoli 836(1)(ċ), (d) u (f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll tal-artikolu 838A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għar-revoka tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 279/2024;

Preliminari

2. B'rikors preżentat nhar id-dsatax (19) ta' Frar 2024, Julian Agius (minn issa 'l quddiem *"is-sekwestrant"*) talab il-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju fil-konfront tas-soċjeta' intimata (minn issa 'l quddiem *"is-soċjeta' sekwestrata"*) għas-somma ta' sitta u sittin elf, mija u sebgħa u għoxrin Ewro u sittax-il ċenteżmu (€66,127.16), rappreżentanti valur ta' xogħlijiet rimedjali u riparattivi li saru mill-assoċjazzjoni tal-*condomini* u pretensjoni ta' rivalsa għal penali li nkorra s-sekwestrant fil-konfront tal-inkwilin tiegħu minħabba ftehim li kkonkluda s-sekwestrant mal-istess inkwilin operatur tar-ristorant bl-isem *Little Argentina Steak House*;

3. Din il-Qorti kif diversament presjeduta laqgħet it-talba tas-sekwestrant biex jinħareġ il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju kif rikjest (mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 279/2024);

4. B'rikors preżentat nhar it-tmienja (8) ta' Marzu 2024, is-soċjeta' sekwestrata qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex: (a) tiddikjara u tiddeċiedi li hemm ċirkustanzi li jinkwadraw fl-Artikolu 836(1)(ċ), (d) u (f); (b) tordna r-revoka u t-tħassir tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 279/2024 u n-notifika tal-istess lis-sekwestrarji kollha indikati fir-rikors għall-ħruġ tal-mandat u konsegwentement tordna r-rifużjoni u rilaxx tal-ammonti hekk sekwestrati lill-eżekutati rispettivi; u (iii) alternattivament, f'każ biss li din il-Qorti ma ssibx li għandha tilqa' t-talbiet imsemmija, li torbot lis-sekwestrant bl-għoti ta' garanzija xierqa għall-ħlas tal-penali li tista' tkun imposta jew għall-ħlas tad-danni u mgħax li l-eżekutati jistgħu jġarrbu ai termini tal-artikolu 838A tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, fin-nuqqas ta' liema garanzija l-mandat jitqies imħassar. Dan bl-ispejjeż, u b'riserva għal kwalunkwe azzjoni li s-soċjeta' sekwestrata tista' tkun intitolata li tintavola għal kwalunkwe danni li jista' jkun ġa sofriet u/jew se ssofri b'riżultat tal-ħruġ ta' dan il-mandat ta' sekwestru kontra tagħha, inkluż iżda mhux limitatament, għal kwalunkwe dritt ta' azzjoni hekk ikkontemplat taħt l-Artikolu 836(9) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Permezz ta' risposta datata wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2024, is-sekwestrant oppona għar-revoka tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju, u dan għal diversi raġunijiet kif ser jiġi spjegat aktar 'il quddiem.

It-Talba għal Revoka mis-Soċjeta' Sekwestrata

6. Is-soċjeta' sekwestrata qed titlob ir-revoka tal-mandat kawtelatorju odjern ai termini:

   a. tal-Artikolu 836(1)(ċ) tal-Kap. 12, li jistabbilixxi illi l-mandat kawtelatorju jista' jiġi revokat jekk *"ikun 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-sodisfazzjoni tal-qorti tassigura biżżejjed il-pretensjoni"*;

   b. tal-Artikolu 836(1)(d) tal-Kap. 12, li jistabbilixxi illi l-mandat kawtelatorju jista' jiġi revokat *"jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie ġustifikat jew ikun eċċessiv"*; u

   c. tal-Artikolu 836(1)(f) tal-Kap. 12, li jistabbilixxi 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"*.

7. Is-soċjeta' sekwestrata qed tibbaża t-talbiet tagħha fuq is-segwenti fatturi:

   a. L-ammont kawtelat mhuwiex *prima facie* ġustifikat: Is-soċjeta' sekwestrata tikkontendi illi, fl-ewwel lok, is-sekwestrant jonqos milli jispjega x'jirrappreżenta l-ammont minnu kawtelat, iżda tippresumi illi jirrappreżenta, skont ir-rikors ġuramentat ippreżentat mis-sekwestrant, (a) kumpens imwiegħed mis-sekwestrant lis-soċjeta' terza Roble Limited, inkwilina tas-sekwestrant, fl-ammont ta' €55,100;

u (b) xogħlijiet riparattivi fl-ammont ta’ €11,027.16. In oltre, imbagħad, is-soċjeta’ sekwestrata ssostni illi:

i. *Prima facie*, id-danni ma humiex imputabbli lis-soċjeta’ sekwestrata, iżda huma imputabbli unikament lis-sekwestrant stess;

ii. L-ammont konsistenti f’penali li ħallas is-sekwestrant lill-inkwilin tiegħu, cioe lis-soċjeta’ Roble Limited li tiġġestixxi r-ristorant *Little Argentina*, m’huwiex pagabbli mis-soċjeta’ intimata fuq bażi *prima facie*, u dan stante illi jemani minn qbil kuntrattwali li assuma s-sekwestrant waħdu a benefiċċju tas-soċjeta’ terza Roble Limited;

iii. Fi kwalunkwe każ, l-ammont kawtelat huwa eċċessiv. Dan stante illi l-valur tax-xogħlijiet riparattivi hija waħda esaġerata u tinkludi l-prezz u ta’ xiri u twaħħil ta’ materjal ta’ kwalita’ ferm għola minn dak illi kien hemm qabel. Mill-banda l-oħra, is-somma illi tirrappreżenta penali hija waħda arbitrarja u ma tirriflettix it-telf reali tas-sekwestrant jew tas-soċjeta’ terza, u m’hemmx lok għall-ħlas ta’ penali ta’ elf u disa’ mitt Ewro (€1,900) kuljum;

b. <u>Il-mandat ta’ sekwestru, kif imfassal, ma hux raġjonevoli, u ma hemm ebda riskju li l-attur ma jitħallasx</u>: Is-soċjeta’ sekwestrata għandha fil-pussess tagħha flus illi jappartjenu lil terzi, u li m’għandhomx jiġu kolpiti mill-mandat ta’ sekwestru odjern, fosthom fondi affidati lilha sabiex isiru l-ispejjeż neċessarji għal kull blokka, flus miżmumin mis-soċjeta’ sekwestrata illi jappartjenu lil klijenti oħrajn li m’għandhom ebda konnessjoni mal-mertu tal-vertenza bejn il-partijiet, u flejjes illi jintużaw sabiex jiġi ġestit in-negozju ta’ amministrazzjoni tal-*condominium*, u cioe sabiex, *inter alia*, jitħallsu għadd ta’ impjegati li għandha s-soċjeta’ sekwestrata. In oltre, l-assoċjazzjoni tal-*condomini* tkopri tmien *condomini*, inkluż is-sekwestrant, illi fl-eventwalita’ illi l-kawża fil-mertu tiġi deċiża favur l-attur sekwestrant, ikunu jistgħu

jaqsmu d-danni bejniethom, stante illi jinsabu f'qagħda finanzjarja tajba u huma proprjetarji ta' appartament kull wieħed fil-blokka.

Risposta għat-Talba għal Revoka mis-Sekwestrant

8. Mill-banda l-oħra, is-sekwestrant laqa' għat-talbiet tas-soċjeta' sekwestrata billi qal illi (a) il-mandat ta' sekwestru jirriżulta, fuq bażi *prima facie*, ġustifikat; u (b) ma jirriżultawx ir-raġunijiet imsemmija skond l-Artikolu 836(8) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta għal-kundanna ta' ħlas ta' xi penali. Dan għas-segwenti raġunijiet:

    a. Illi f'dak illi jirrigwarda r-raġuni għal revoka kontemplata mill-Artikolu 836(1)(d), il-bżonn li jsiru xogħlijiet riparatorji kien wieħed urġenti, u kien ilu jeżisti għal diversi snin, iżda kien biss wara li ġew istitwiti proċeduri kriminali quddiem il-Qorti tal-Maġistrati rigward ksur tal-liġijiet sanitarji li s-soċjeta' sekwestrata u s-sidien tal-appartamenti tal-blokka bdew id-diskussjonijiet sabiex jiġi identifikat x'xogħol kien hemm bżonn li jsir. In oltre, imbagħad, is-soċjeta' sekwestrata kienet indikat illi x-xogħol ma kellux idum aktar minn sitt (6) ijiem, matul liema perjodu r-ristorant kellu jagħlaq. Għaldaqstant, is-sekwestrant isostni illi kien kostrett jagħti kumpens lill-operatur tar-ristorant għall-istess perjodu. Ġara illi x-xogħol dam aktar minn sitt (6) ijiem, stante illi l-ħaddiema inkarigati mis-soċjeta' sekwestrata abbandunaw ix-xogħol wara sebgħa u għoxrin (27) jum, b'dana illi s-sekwestrant kellu jsib *tiler* sabiex ikompli x-xogħol illi kien ġie abbandunat. Ta' dan ix-xogħol ħallas is-somma totali ta' ħdax-il elf u sebgħa u għoxrin Ewro u sittax-il ċenteżmu (€11,027.16). Is-sekwestrant jissottometti illi d-determinazzjoni dwar jekk teżistix relazzjoni ġuridika bejn is-soċjeta' sekwestrata u s-sekwestrant illi wasslet għad-danni reklamati hija eżerċizzju li jsir fil-kawża fil-mertu, u mhux fil-proċeduri odjerni;

b. Illi f'dak illi jirrigwarda l-Artikolu 836(1)(ċ) u (f), ma nbidel assolutament xejn bejn il-mument li ġie ntavolat ir-rikors għall-ħruġ tal-mandat kawtelatorju sad-data tar-rikors odjern, u ma nġabet l-ebda prova b'saħħitha ta' garanzija alternattiva da parti tas-soċjeta' sekwestrata;

c. F'dak illi jirrigwarda ta-talba għal għoti ta' garanzija xierqa għall-penali fit-termini tal-Artikolu 838A tal-Kap 12, is-sekwestrant isostni illi ma jeżistux iċ-ċirkostanzi neċessarji sabiex jista' jiġi applikat l-Artikolu 838A tal-Kap 12 kontra tiegħu, stante li huwa eżerċita dritt spettanti lilu skont il-liġi.

Il-Qorti

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

10. Reġgħet rat id-digriet tagħha stess tat-tnax (12) ta' Marzu 2024 illi fih iddikjarat illi kienet sejra tgħaddi sabiex tipprovdi kameralment fuq il-mertu tar-rikors wara illi tiġi preżentata r-risposta tas-sekwestrant;

11. Konsegwentement tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

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

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

13. 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 <u>alternattivi</u>, u <u>mhux kumulattivi</u>. Isegwi għalhekk illi att

[1] Emfasi tal-Qorti

kawtelatorju jista' jiġi revokat anke fil-każ illi tissussisti raġuni waħda biss minn dawk kollha elenkati fl-art 836(1);

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

(A) <u>L-Ewwel Raġuni</u>: <u>Garanzija xierqa oħra sabiex tissodisfa l-pretensjoni tas-sekwestrant</u>

15. L-Artikolu 836(1)(ċ) tal-Kap 12 jistabbilixxi illi mandat kawtelatorju jista' jiġi revokat għar-raġuni *"(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-sodisfazzjoni tal-qorti tassigura biżżejjed il-pretensjoni;"*

16. Ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Irakli Khorava vs Johann Said et***[2]:

> *47. Huwa miżmum fil-ġurisprudenza li biex il-garanzija titqies bħala waħda tajba, din trid tkun ġejja minn assi jew flus tal-persuna li kontriha jkun inħareġ il-mandat (ara inter alia* **Paul Caruana v. Rudolph Gaerty** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-10 ta' Settembru, 2009). Ifisser dan, li l-ġid li jkun qiegħed jiġi provdut bħala garanzija jrid ikun wieħed li jkun disponibbli lill-esekutat u mhux ġid li l-esekutat ikun qiegħed igawdi minnu bir-rieda ta' terzi (ara* **Office Technology Ltd v. J.M. Supplies Co. Ltd** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Jannar, 1999);*
>
> *48. Huwa sewwasew għalhekk li ġie mtenni għadd ta' drabi li l-garanzija alternativa għandha titfittex f'ħaġa*

[2] Rik Nru 1211/2021 wara l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju nru 1631/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ C Falzon Scerri, 14 ta' Frar 2022

tanġibbli fil-patrimonju tal-parti esekutata li tkun disponibbli u mhux fuq sempliċi wegħda jew xi ħaġa li tkun mistennija li sseħħ fil-ġejjieni (ara ***Mario Azzopardi et v. Suzanne Sammut*** *deċiża mill-Prim'Awla talQorti Ċivili fit-3 ta' Awwissu, 2009 u* ***Buz-Dov Developments Ltd v. Gordon Farrugia et*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Frar, 2011, fost ħafna oħrajn);*

49. Il-piż tal-prova li hemm ġid ieħor li jista' jagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet tal-esekutant jaqa' biss fuq il-parti li tkun trid tneħħi l-mandat (ara ***Alfred Galea et v. Saviour Pisani*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' April, 2008 u* ***Western Company Limited v. Anthony Lia et*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Settembru, 2020);*

50. L-importanti huwa li l-garanzija trid tkun waħda soda, ċara u li tista' tiġi użata mill-persuna li jkun kiseb il-mandat (ara ***Ranger Company Ltd v. Euro Imports Ltd*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Frar, 2003 u* ***Jamar Malta Limited v. Office Group Limited*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Awwissu, 2012);*

17. Fil-każ odjern, l-unika garanzija illi ssemmi s-soċjeta' sekwestrata hija l-assi tal-proprjetarji illi jifformaw il-*condiminium*, u infatti ssostni illi l-qagħda finanzjarja tal-proprjetarji fil-*condominium* għandha sserraħ moħħ is-sekwestrant illi hemm minn fejn jitħallas f'każ t'eżitu favorevoli għalih fil-kawża fil-mertu;

18. Mingħajr preġudizzju għall-fatt illi s-soċjeta' sekwestrata ma ressqet l-ebda prova illi permezz tagħha setgħet tissostanzja l-allegazzjoni tagħha illi teżisti garanzija xierqa oħra illi tissodisfa l-pretensjoni tas-sekwestrant, huwa evidenti illi l-garanzija illi qed tagħmel referenza għaliha s-soċjeta' sekwestrata m'humiex fondi tagħha stess, *qua* entita' b'personalita'

ġuridika għaliha, iżda proprjeta' ta' terzi, u cioe tal-*condomini*. Ċertament tali assi m'humiex disponibbli għas-soċjeta' sekwestrata sabiex tamministrahom skont ir-rieda tagħha, b'dana għalhekk illi din il-Qorti ma tarax kif is-soċjeta' sekwestrata tista' toffri l-istess assi bħala garanzija għas-somma kawtelata mis-sekwestrant fil-konfront tas-soċjeta' sekwestrata;

19. Għaldaqstant, fid-dawl anke tal-prinċipji legali esposti f'ġurisprudenza kostanti kif evidenti mid-digriet ċitat sopra, din il-Qorti ma tqisx illi ġie pruvat illi hemm garanzija altenattiva xierqa illi in konsiderazzjoni tagħha tista' tiġi assigurata l-pretensjoni tas-sekwestrant. Konsegwentement, din il-Qorti ssib illi ma tirriżultax ir-raġuni għal revoka kontemplata mill-Artikolu 836(1)(ċ) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

20. L-Artikolu 836(1)(d) tal-Kap 12 jistabbilixxi illi mandat kawtelatorju jista' jiġi revokat *"(d) jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie ġustifikat jew ikun eċċessiv;"*

21. Din il-Qorti kif diversement presjeduta, fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***PKR's Construction Co Ltd vs Massimo Fenech***[3] spjegat illi:

> *Fi proċedura marbuta ma' talba għat-tneħħija ta' mandat kawtelatorju, xogħol il-qorti mhuwiex li tgħid min għandu raġun fil-mertu bejn il-partijiet kontendenti. Mod ieħor, xogħol il-qorti fil-ħruġ jew fiż-żamma ta' mandat kawtelatorju huwa li tara jekk l-ammont indikat fil-mandat ta' sekwestru huwiex wieħed li raġonevolment jirrifletti l-ammont tal-pretensjoni (ara* **Salvino Farrugia v. Exalco**

[3] Rik Nru 198/2022 wara l-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju 1208/2017, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Christian Falzon Scerri, 24 ta' Marzu 2022

***Holdings Ltd** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Diċembru 1999, **Stewart Desmond Stanley v. Therese Mangion Galea** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Lulju, 2005, **Avv J. J. Vella noe v. Eden Irish Aircraft Leasing MS 204 Limited et** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Diċembru, 2012, **Marco Bugelli v. Mark Micallef et** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Awwissu, 2018);*

22. B'mod simili ġie stabbilit 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 tistħarreġ 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-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 jistgħux iżewġu ma' xulxin. Il-fatt li*

[4] Rik Nru 688/2012, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Joseph R Micallef, 10 t'Awwissu 2012. Ara wkoll Rik Nru 91/2022,***Spiridione Muscat vs Western Company Limited et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Neville Camilleri, 28 t'April 2022

ammont mitlub f'mandat kawtelatorju jkun 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;

23. L-Artikolu 836(1)(d) jispeċifika b'mod ċar illi l-eżami illi għandha tagħmel il-Qorti huwa wieħed *prima facie*, u mhux wieħed approfondit fil-mertu. Dan huwa prinċipju illi ġurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrana stabbilixxiet bħala applikabbli għal kull talba għal revoka ai termini tal-Artikolu 836 tal-Kap 12, u cioe mhux biss għal talba għal revoka ai termini tal-Artikolu 836(1)(d) tal-Kap 12, iżda s-sub-inċiż (d) tal-Artikolu 836 jistabbilixxi dan l-element b'mod aktar speċifiku. Ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Dom Communications Ltd vs Office Group Limited***[5]:

> *"Tqis illi Artikolu 836(1)(d) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li fuqu qegħda tistrieħ is-sekwestrata fit-talba tagħha għar-revoka tal-Mandat, huwa msejjes fuq eżami prima facie li jrid isir biex jiġi aċċertat jekk l-ammont mitlub li jiġi kkawtelat bil-Mandat huwiex ġustifikat jew le jew huwiex eċċessiv:*
>
> *[...]*
>
> *Tqis illi fir-rigward tal-proċeduri li jsiru ai termini tal-Artikolu 836, il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li hija b'ebda mod ma għandha 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* ***"Camilleri vs Govè et"*** *deċiża fl-10 ta' Mejju 2001 b'dan il-kliem:*

[5] Ċit Nru 1183/2014, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Lawrence Mintoff, 28 t'April 2015. Ara wkoll ***Fatima Zahra Zeroual vs Hashin Kuduzovic***, Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju Nru 1009/17, Onor Imħ Francesco Depasquale, 13 ta' Mejju 2021

> *"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 nvestigat 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."*

Tqis illi fl-ambitu tal-eżami prima facie li jrid isir minn din il-Qorti skont din il-proċedura sabiex jiġi aċċertat jekk l-ammont mitlub li jiġi kkawtelat bil-Mandat huwiex ġustifikat jew le, ikun xi jkun l-eżitu ta' dan l-eżami prima facie, kemm jekk tiġi milqugħha t-talba għar-revoka tal-Mandat u kemm jekk ma tiġix milqugħa, dan bl-ebda mod ma jinċidi fuq l-eżitu tal-kawża dwar il-mertu.

Tqis illi f'każ li tiġi milqugħha t-talba għall-ħruġ ta' kontro-mandat wara l-aċċertament prima facie li jrid isir skont din il-proċedura, xorta waħda t-talbiet fil-mertu jistgħu jirnexxu wara li jkunu nstemgħu l-provi kollha fil-kawża proprja bejn il-partijiet. Bl-istess mod f'każ li t-talba għall-ħruġ ta' kontro-mandat tiġi miċħuda wara l-eżami prima facie li jsir skont l-Artikolu 836(1)(d) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx li t-talbiet fil-mertu bilfors se jirnexxu. Eżami prima facie huwa wieħed preliminari, mhux fil-fond, u dak li jirriżulta mad-daqqa t'għajn.

24. Ikkunsidrati issa l-fatti u ċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami, din il-Qorti tinnota illi s-sekwestrant jikkonferma illi s-somma kawtelata hija kompriża minn żewġ pretensjonijiet: (a) is-somma ta' €55,100 rappreżentanti kumpens dovut lis-soċjeta' Roble Ltd (terza għall-proċeduri odjerni) a bażi ta' ftehim

li huwa kien kostrett jiffirma mal-operatur tar-ristorant *Little Argentina Steak House* peress illi x-xogħol riparatorju dam oltre l-perjodu ta' sitt ijiem illi fih kellu jsir; u (b) is-somma ta' €11,027.16 rappreżentanti spejjeż għal xogħol riparatorju. Din il-Qorti tagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

a. ***F'dak illi jirrigwarda s-somma ta' <u>€55,100</u>***:

Skont l-*invoice* annessa mar-rikors odjern a fol 13 tal-proċess, din is-somma tinqasam f'żewġ ammonti iżgħar, u cioe €5,700 rappreżentanti kumpens ġornalier ta' €950 għall-perjodu ta' sitt (6) ijiem illi fih ir-ristorant kellu jinżamm magħluq, u kumpens ġornalier ta' €1,900 għall-perjodu ta' sitta u għoxrin (26) jum illi fih ir-ristorant ma kienx qiegħed jopera minħabba illi x-xogħol dam aktar minn sitt (6) ijiem. Dan il-kumpens ngħata fit-termini ta' dak pattwit mis-sekwestrant u s-soċjeta' Roble Ltd permezz ta' skrittura esebita bħala **Dok EJ1** a fol 12 tal-proċess.

Skont ir-rapport redatt mis-soċjeta' sekwestrata stess, immarkat **Dok EJ6** a fol 66 *et seq* tal-proċess, ix-xogħol dam għaddej mill-ħmistax (15) ta' Mejju 2023 sat-tmienja (8) ta' Ġunju 2023, u cioe perjodu ta' sitta u għoxrin (25) jum. L-istess rapport jgħid illi dan ix-xogħol ma kienx jinkludi t-tqegħid tal-madum, illi sar minn terzi illi ma ġewx imqabbda mis-soċjeta' sekwestrata, b'dana għalhekk illi din il-Qorti tifhem illi x-xogħol dam oltre l-perjodu ta' ħamsa u għoxrin (25) jum. Infatti, il-lista ta' spejjeż illi tinsab annessa mar-rikors odjern bħala **Dok EJ2** a fol 14 tal-proċess telenka spejjeż magħmula bejn is-sitta (6) u l-erbatax (14) ta' Ġunju 2023, u cioe fuq sitt (6) ijiem oħra wara t-tmienja (8) ta' Ġunju 2023.

Fl-*e-mail* datata sebgħa (7) ta' Mejju 2023 annessa mar-risposta tas-sekwestrant a fol 165 tal-proċess, is-soċjeta' sekwestrata informat lis-sekwestrant b'mod speċifiku illi *"The work is anticipated to last 5 days (for trenching and pipe replacement)",* liema xogħol jidher illi effettivament ħa ħamsa u għoxrin (25) jum. Din il-Qorti għalhekk tqis

illi, fuq bażi *prima facie*, kien ġustifikat is-sekwestrant illi jipprospetta illi x-xogħol ma kienx ser itul aktar minn sitt (6) ijiem. In oltre, din il-Qorti rat ukoll illi, skont il-minuti tal-*condominium meeting* tas-sitta u għoxrin (26) t'Ottubru 2022 annessi mar-rikors odjern, kien ġie maqbul illi x-xogħol kellu jsir fix-xhur tax-xitwa[6], anke jekk ma kienx hemm qbil dwar il-fatt illi kien dovut lill-operatur tar-ristorant kumpens għall-perjodu illi fih ir-ristorant kellu jinżamm magħluq. Din il-Qorti tifhem illi l-effett illi perjodu t'għeluq jkollu fuq ristorant fix-xhur tax-xitwa huwa ferm inqas mill-effett illi perjodu t'għeluq ikollu fuq ristorant fix-xhur tas-sajf, b'dana għalhekk illi din il-Qorti ma tqisx għal kollox inkonċepibbli illi l-operatur tar-ristorant talab kumpens għall-perjodu illi fih kien ser jinżamm magħluq.

Madanakollu, minn dan il-punt 'il quddiem, din il-Qorti tqis illi kwalsiasi argument illi jista' jiġi sollevat, huwa argument fil-mertu, illi jista' jiġi biss deċiż wara illi jitressqu l-provi kollha mill-partijiet rispettivi. Huwa biss fil-kawża fil-mertu illi jista' jiġi indagat: (a) jekk il-kumpens mitlub mit-terz kienx ġustifikat; (b) min kellu jinżamm responsabbli għall-fatt illi x-xogħol dam sa Ġunju 2023 biex isir, meta l-problema kienet ilha evidenti sa mill-anqas minn Awwissu 2022; (c) min kellu jinżamm responsabbli għall-fatt illi x-xogħol dam aktar mill-perjodu ta' ħamest (5) ijiem kif kien oriġinarjament proġettat; u (d) jekk għandhiex is-soċjeta' sekwestrata tiġi ordnata tagħmel tajjeb għas-somma illi s-sekwestrant kellu jħallas f'kumpens lit-terz operatur tar-ristorant, meta effettivament kien is-sekwestrant illi daħal fil-ftehim ma' terz. F'dan l-istadju, dak illi kellu jipprova s-sekwestrant kien illi l-ammont minnu kawtelat permezz tal-mandat kien ġustifikat, u kkunsidrati l-fatti sueposti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ammont ta' €55,100 m'huwiex wieħed eċċessiv;

[6] Ara punt (iv) a fol 34 tal-proċess

Għaldaqstant, għall-fini tal-proċeduri odjerni, din il-Qorti hija tal-fehma illi s-sekwestrant irnexxielu sodisfaċentement jipprova illi l-ammont ta' €55,100 huwa *prima facie* ġustifikat u mhux eċċessiv;

b. ***F'dak illi jirrigwarda s-somma ta' €11,027.16:***

Wara illi rat il-prospett anness mar-rikors odjern bħala **Dok EJ2** a fol 14 tal-proċess, u l-*invoice* annessa mal-istess rikors bħala **Dok EJ5** a fol 83 tal-proċess, lil din il-Qorti ma jidhrilhiex, fuq bażi *prima facie*, illi l-ammont pretiż mis-sekwestrant f'dan ir-rigward huwa wieħed eċċessiv. Naturalment, sta għas-sekwestrant illi fil-kawża proprja jressaq ukoll provi illi permezz tagħhom jista' jissostanzja l-elementi individwali elenkati fl-istess prospett;

25. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti qiegħda tikkonkludi illi l-mandat odjern m'għandux jiġi revokat għar-raġuni mogħtija mill-Artikolu 836(1)(d) tal-Kap 12, u dan stante illi ma ntweriex, mis-soċjeta' sekwestrata, illi l-ammont mitlub mhux *prima facie* ġustifikat, u/jew illi huwa eċċessiv.

(C) It-Tielet Raġuni: Jintwera li fiċ-ċirkostanzi mhux raġonevoli li jinżamm fis-seħħ il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju jew parti minnu, jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli – Art 836(1)(f)

26. 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"*;

27. Taħt l-Artikolu 836(1)(f) jeħtieġ illi tissussisti bidla fiċ-ċirkostanzi illi tirrendi l-att kawtelatorju jew parti minnu superfluwu u inġustifikabbli. Hekk ingħad,

inter alia, fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Andrew Corrieri vs Manti Salvatore noe***[7]:

> *Dwar jekk il-mandat għandux jitħassar fiċ-ċirkostanzi għaliex allegatament mhuwiex raġonevoli jew ġustifikat li jinżamm fis-seħħ, din il-Qorti diversament presjeduta fil-proċediment fl-ismijiet* ***Spiteri vs Darmanin*** *tat tifsira korretta u preċiża tal-artikolu 836(1)(f) fil-provvediment li tat fil-25 ta' Awwissu 2010:*
>
> > *"Illi jingħad ukoll li d-disposizzjoni 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 (ara P.A. GC 3.8.2001 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet "Dr Tonio Fenech noe vs Dr Patrick Spiteri et noe et").*
>
> *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."*
>
> *Finalment, fil-provvediment illi tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-10 ta' Awwissu 2012 fl-ismijiet* ***Jamar Malta Limited vs Office Group Limited****, saru dawn ir-rilievi:*
>
> > *"Is-suċċess jew telfien ta' kwestjoni fil-mertu ma tista qatt tfisser li Mandat kawtelatorju nħareġ b'mod vessatorju jew fieragħ. Allura, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kwestjoni ta' jekk huwiex raġonevoli li Mandat kawtelatorju jinżamm fis-seħħ jew jekk*

[7] Rikors Numru 439/2021 fl-atti tal-mandat ta' sekwestru numru 231/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 15 ta' Settembru 2021, Onor Imħ Anna Felice

> *huwiex meħtieġ jew ġustifikabbli li tali Mandat jinżamm fis-seħħ ma tiddependi xejn mill-eventwali ċaħda tal-kawżali fil-mertu tat-talbiet eżekutanti. Illi jingħad ukoll li d-disposizzjoni 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 disposizzjoni, 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. (ara wkoll – PA. JSP. 10 ta' Jannar 1992. "Spiteri vs Camilleri"; PA. RCP. 30 ta' Mejju 2002. "Yorkie Clothing Industry Limited vs Calleja Cremona"; u PA. GC. 3 ta' Awwissu 2001. "Fenech noe vs Spiteri noe et.")."*

Fl-isfond ta dan l-insenjament huwa evidenti li dak meħtieġ li jiġi ppruvat għall-fini ta' din id-disposizzjoni huwa bdil fiċ-ċirkostanzi li jirrendu l-mandat mhux aktar raġonevoli jew ġustifikabbli, liema bdil fiċ-ċirkostanzi jrid jintwera li avveraw ruħhom wara d-data tal-ħruġ tal-mandat.[8]

28. Din il-Qorti tinnota illi, hekk kif tajjeb osservat mis-sekwestrant, ma ġiet preżentata l-ebda prova mis-soċjeta' sekwestrata illi kien hemm xi bidla fiċ-ċirkostanzi illi jirrendu l-mandat mhux aktar raġonevoli jew ġustifikabbli;

29. Din il-Qorti tiddikjara, għalhekk, illi **ma tissussistix ir-raġuni għar-revoka tal-mandat odjern kontemplata mill-Artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**.

[8] Ara wkoll: ***Lombard Bank plc vs Dr Melvyn Mifsud et***, Rik Nru 302/2015, Onor Imħ Lorraine Schembri Orland, 30 t'April 2015 u ***George Cassar pro et noe et vs Emanuel Falzon et***, Rik Nru 741/2015, Onor Imħ Lorraine Schembri Orland, 22 t'Ottubru 2015

Kunsiderazzjonijiet dwar Garanzija ai termini tal-Artikolu 838A tal-Kap 12

30. Is-soċjeta' sekwestrata qed titlob wkoll l-imposizzjoni ta' garanzija xieraq fuq is-sekwestrant ai termini tal-Artikolu 838A tal-Kap 12. Din il-Qorti ma tistax ma tinnotax illi din it-talba s-soċjeta' sekwestrata tniżżilha fir-rikors tagħha mingħajr ma anqas biss tagħmel referenza għaliha fil-korp tar-rikors tagħha, bħallikieku hija talba illi hija tagħmel *in passing*. Il-Qorti kienet mill-inqas tippretendi illi s-soċjeta' sekwestrata tindirizza din it-talba fil-korp tar-rikors, biex tagħti lil din il-Qorti idea dwar ir-raġuni illi għaliha qiegħda tagħmel din it-talba; iżda hija naqset milli tagħmel dan. Dan nonostante, din il-Qorti sejra tindirizza din it-talba xorta waħda, u tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tal-istess;

31. 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 ll-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-att 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 mhijiex 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;

32. Ġie ritenut ukoll, fuq l-istess linji, fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Portem Brew and Leisure Ventures Ltd vs DAAA Haus Ltd***[9]:

Illi l-fatt li nħareġ mandat kawtelatorju kontra l-eżekutata mhux biżżejjed biex jitlob din il-garanzija. Dan il-fatt waħdu mhux il-kawża ġusta li trid il-Liġi. Li kieku kien hekk, il-Liġi kienet tgħid li kull min inħareġ mandat kontra tiegħu għandu jingħata garanzija, iżda l-liġi trid ukoll, barra l-ħruġ tal-mandat, li jkun hemm kawża ġusta. Mhux biżżejjed li eventwalment jista' jirriżulta li l-eżekutant ma jiħux raġun fil-mertu. Irid ikun hemm abbuż mill-proċedura ġudizzjarja, li jitqies biss f'każijiet eċċezzjonali li x'aktarx jintrabtu mal-qerq tal-persuna li tkun irrikorriet għaliha jew mal-frugħa tal-pretensjoni nfisha. "Il-prinċipju assodat mill-ġurisprudenza lokali hija li eżerċizzju ta' dritt ma jista qatt iwassal għar-responsabbilta' għad-danni, sakemm dak id-dritt ma jkunx abbużat u jkun eżerċitat fil-limiti permessibbli mil-liġi."

33. Il-Qorti, wara li qieset il-pożizzjoni tal-partijiet, tikkonkludi illi s-soċjeta' sekwestrata ma rnexxilhiex iġġib prova ta' *"raġunijiet oħrajn, iżjed serji u*

[9] Rikors nru 848/2018 fl-atti tal-mandat ta' sekwestru nru 1306/2018, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Grazio Mercieca, 4 t'Ottubru 2018

impellenti" illi jistgħu jikkostitwixxu *"kawża ġusta"* illi a bażi tagħha l-Qorti għandha tordna illi titħallas garanzija;

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

Decide

35. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi **tiċħad** it-talbiet tas-soċjeta' sekwestrata.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jibqgħu riservati għall-ġudizzju finali.

Digriet kamerali mogħti llum, il-Ġimgħa, 19 ta' Lulju 2024.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur