QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMĦALLEF ANNA FELICE

Illum it-Tnejn 3 ta' Frar 2025

Rikors Ġuramentat Nru: 1343/2024 AF

Fl-Atti tal-Kawża Nru. 1063/2024 AF
Wara l-Mandat ta' Sekwestru Nru 1978/2024

S&L Delia Developments Limited,
Stephen Delia u Christian Delia

vs

Neil Galea Demarco f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza tal-Condominium Adagio ta' Adagio, Triq F.X Ebejer, Ibraġġ, Swieqi,
David Tabone u Bertha Tabone

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Neil Galea Demarco f'ismu proprju u għan-nom u in rappreżentanza tal-Condominium Adiago ta' Adiago, Triq F.X Ebejer, Ibraġġ, Swieqi, David Tabone u Bertha Tabone li permezz tiegħu għar-raġunijiet fih premessi, din il-Qorti ntalbet:

i) Tħassar u tirrevoka l-mandat ta’ sekwestru odjern u dan ai termini tal-Artikoli 836(1)(b), 836(1)(d) u 836(1)(f) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta.

ii) Tikkundanna lis-sekwestranti sabiex ai termini tal-Artikolu 836(8)(d) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta tħallas il-penali lill-esponenti.

iii) Alternattivament, tordna lis-sekwestranti sabiex iħallsu garanzija ai termini tal-Artikolu 838A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Bl-ispejjeż kontra s-sekwestranti.

Rat ir-risposta ta’ S&L Delia Developments Limited, Stephen Delia u Christian Delia li għar-raġunijiet mogħtija fl-istess tweġiba, wieġbu li tali revoka għandha tiġi miċħuda.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Semgħet lid-difensuri jittrattaw ir-rikors li tħalla sabiex jiġi degretat in camera.

Ikkunsidrat illi r-rikors odjern huwa biss tappa waħda f’iter sħiħ ta’ sekwestri maħruġa reċiprokament mill-partijiet fl-isfond ta’ tilwim eżistenti dwar xogħlijiet ta’ kostruzzjoni u tlestija ta’ proprjeta`. Hawnhekk, din il-Qorti hija tal-fehma li kien ikun ferm għaqli li l-kawżi jiġu assenjati lill-Qorti waħda li mbagħad ikollha stampa ċara u wiesgħa taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

Doveruż għall-Qorti f’dan l-istadju tissenjala żewġ prinċipji fondamentali li jiggwidawha fid-determinazzjoni ta’ kwistjonijiet bħal din li għandha quddiemha llum u ċioe` l-ewwelnett illi kull skrutinju li tagħmel il-Qorti jibqa’ essenzjalment kostrett għal dak li jidher f’dan l-istadju mad-daqqa t’għajn u mbagħad ukoll li l-Qorti ma tistax leġġerment tiskarta l-jedd ta’ kreditur li jittenta jikkawtela l-pretensjoni tiegħu b’kull mezz li tipprovdi l-liġi.

Dan premess, jirriżulta illi l-mandat 1978/24, li tiegħu qed tintalab ir-revoka, intalab u nħareġ minn S&L Delia Developments Limited sabiex din tqiegħed fis-sod jedd li qegħda tippretendi għal ħlas ta’ danni ulterjuri li tgħid li qed jiġu kkawżati lilha minn Neil Galea Demarco et wara li dawn tal-aħħar ħarġu mandat ta’ sekwestru fil-konfront tagħha (1396/24) għall-ammont ta’ €208,111. Dan l-ammont ġie ridott mill-Qorti diversament presjeduta għal €190,863.72.

Is-somma kawtelata minn S&L Delia et hija fl-ammont ta’ €900,000 bl-imgħax u spejjeż riżervati. Huma jsostnu li l-mandat 1396/2024 (li diġa` tneħħa wara li huma ddepożitaw l-ammont kollu) qiegħed jikkawżalhom nuqqas ta’ likwidita li ser twassalhom għal sitwazzjoni fejn ma jkunux jistgħu jonoraw obbligi oħra tagħhom fuq konvenju eżistenti.

It-tempistika tas-sitwazzjoni tikkreja dubbji serji f'moħħ din il-Qorti. Mandat milqugħ favur S&L Delia ġranet qabel il-mandat 1978/2024 kien fl-ammont ta' €120,000 reklamati minnhom bħala danni.

Fi ftit ġranet il-pretensjoni għaddiet għal madwar miljun Euro. Il-Qorti tinnota li l-konvenju li donnhom qed jistrieħu fuqu S&L Delia kien ilu ffirmat minn Marzu 2023. Dan ifisser li dawn kienu jafu ben tajjeb li kellhom obbligi oħra dan meta l-Qorti diversament presjeduta naqqset infatti l-ammont kolpit bil-mandat li tiegħu intalbet ir-revoka.

Ukoll, ma nġabet din il-Qorti ebda forma ta' kalkolu dwar kif S&L Delia qed tipprospetta d-danni minnha reklamati. Il-Qorti ssibha diffiċli temmen li d-€900,000 fuq il-konvenju jistgħu jkunu kollha qliegħ. F'dan l-istadju, inoltre, lanqas ma nġiebet lill-Qorti prova tar-reġistrazzjoni tiegħu mal-Awtoritajiet tat-Taxxa.

Mill-banda l-oħra Galea Demarco et jidher li ssostanzjaw il-pretensjonijiet tagħhom dettaljatament. Id-diversi mandati mitluba minnhom inħarġu man mano meta beda għaddej iż-żmien u d-danni bdew jikbru. Il-pretensjonijiet tagħhom inklużi fil-mandati tagħhom kollha sorretti b'dokumentazzjoni. Il-Qorti tirreferi għad-digriet tal-31 ta' Lulju 2007 fl-atti tal-mandat Darmanin et vs Cachia et fejn il-Qorti rriteniet:

> "... jidher li fejn persuna ntwera li kellha raġunijiet tajba biex toħroġ Mandat kawtelatorju u l-istess Mandat la kien eċċessiv, la fieragħ u lanqas vessatorju, għaldaqstant ma jitnisslux raġunijiet la għall-kundanna għall-ħlas ta' penali u lanqas għad-danni[1] minħabba l-istess Mandat[2].

Kif infatti jipprovdi l-Artikolu 1030 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16).

Għaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-ewwel talba u tħassar il-mandat ta' sekwestru 1978/2024. Tiċħad iż-żewġ talbiet l-oħra.

l-ispejjeż jibqgħu riżervati għall-ġudizzju finali

IMĦALLEF

Deputat Reġistratur

[1] Ara P.A TM 18.9.2002 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet **John Żarb vs Port Cottonera Ltd**
[2] Ara P.A. TM 13.3.2003 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet **Cole Foods Limited vs Euro Imports Limited**