MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2006

Rikors Numru. 112/2005

Jilt Limited (C 31676).

-vs-

Tigne` Estates Limited.

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ipprezentat fl-1 ta' Frar, 2005 li permezz tieghu s-socjeta' intimata ppremettiet:

1. Illi s-socjeta' rikorrenti Jilt Limited talbet u ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju kontra s-socjeta' esponenti ghas-somma ta' hdax-il elf u hames mitt lira Maltija (Lm11,500) rapprezentantt depozitu akkont tal-prezz ta' immobbli illi l-imsemmija Jilt

Limited kienet ippromettiet u obbligat ruhha illi tixtri minghand is-socjeta' esponenti in forza ta' konvenju datat 11 ta' Lulju, 2003, liema konvenju skada u m'ghadux fis-sehh.

2. Illi l-fatti saljenti huma s-segwenti —

- is-socjeta' esponenti bniet u zviluppat appartamenti, *penthouses* u *garage spaces* fi Triq Censu Xerri kantuniera ma' Triq Mattew Pulis, Sliema, bl-isem ta' 'Capitol Mansions';

- fil-11 ta' Lulju, 2003 kien gie ffirmat konvenju bejn Jilt Limited u s-socjeta' esponenti illi permezz tieghu Jilt Limited obbligat ruhha illi tixtri u takkwista l-appartament numru hdax (11) formanti parti minn Blokk 'B' ta' 'Capitol Mansions' flimkien mal- *'garage space'* fil-livell '-2' tal-istess kumpless bil-prezz ta' Lm115,000 u bil-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju;

- ai termini ta' klawsola numru 28 tal-imsemmi konvenju gie miftiehem u pattwit illi l-att finali kellu jigi pubblikat sa mhux izjed tard mill-31 ta' Dicembru, 2004 jew fi zmien xahrejn mill-ispedizzjoni ta' ittra registrata kontenenti certifikat ta' tlestija rilaxxjat mill-pent inkarigat mill-progeft, liema minnhom tigi 1-ewwel;

- dan l-appartament kien gie kompletat ghal kollox, kemm bhala struttura u kif ukoll bhala *'finishings',* ghall-habta ta' l-ahhar ta' Novembru jew il-bidu ta' Dicembru, 2004 u ghalhekk ma ntbaghat ebda certifikat penitali ta' tlestija sabiex b'hekk id-data tal-iskadenza tal-konvenju kienet 11-31 ta' Dicembru, 2004;

- is-socjeta' rikorrenti Jilt Limited kienet qed tipprova tbigh 1-appartament u 1-*'garage spaces* in kwistjoni lil terzi fuq konvenju, izda ma rnexxilhiex taghmel dan u fil-fatt Joseph Camilleri, direttur ta' Jilt Limited, talab illi jinghata estensjoni tal-konvenju oltre l-31 ta' Dicembru, 2004 u s-socjeta' esponenti gharrfitu illi kienet disposta illi taghtih tali estensjoni bil-kundizzjoni pero illi huwa jhallas il-bilanc tal-prezz sa mhux izjed tard mill-3 1 ta' Dicembru, 2004, id-data tal-iskadenza tal-konvenju, ghalkemm effettivament is-socjeta' esponenti ma kellha ebda obbligu illi taghti tali koncessjoni;

- is-socjeta' esponenti tramite l-funzjonarji taghha u tramite anke 1-*property negotiator,* Chris Gatt Floridia ta' Perry Ltd., illi kien wassal ghall-konvenju bejn il-partijiet, kienet ripetutament talbet u fakkret lil Joseph Camilleni, direttur tas-socjeta' rikorrenti Jilt Limited, sabiex ikun jista' jsir l-att finali, u kienet anke kellmet f'dan ir-nigward lin-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace illi kellu jippubblika 1-istess att finali, izda s-socjeta' rikorrenti Jilt Limited baqghet inadempjenti;

- Wara illi kien skada 1-konvenju in kwistjoni, is-socjeta' esponenti giet notifikata b'ittra ufficjali illi kienet giet ipprezentata fid-29 ta' Dicembru, 2004 illi permezz taghha s-socjeta' rikorrenti Jilt Limited kienet gharrfet illi hija kienet bi hsiebha illi tersaq ghall-kuntratt finali u nterpellat lis-socjeta' esponenti biex taghmel dan, meta effettivament dan mhuwiex minnu ghaliex il-fatti kollha juru bl-izjed mod car u manifest illi s-socjeta' rikorrenti Jilt Limited attrici ma kellha ebda hsieb illi tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att finali;

- imbaghad is-socjeta' esponenti irceviet ittra legali minghand is-socjeta' rikorrenti Jilt Limited datata 4 ta' Jannar, 2005 li biha ntalbet tirnifondi s-somma ta' Lm11,500 mhallsa bhala depozitu akkont tal-prezz;

- is-socjeta nikorrenti Jilt Limited m'ghandha ebda dnitt illi titlob tali rifuzjoni u dan peress illi l-partijiet fil-konvenju tal-11 ta' Lulju, 2003 kienu ftiehmu bl-izjed mod car illi *"should the purchaser fail to appear for the publication of the final deed of sale and transferwithout a valid reason at law, the payment on account which is being presently effected in favour of the Vendor in terms of this Agreement shall be forfeited in favour of the Vendor and this by way of real and pre-liquidated damages, and the Purchaser is hereby expressly renouncing to the right to challenge this provision in any court of/aw in the event of said forfeiture"*;

- is-socjeta' esponenti wiegbet ghall-ittra ufflcjali tas-socjeta' attrici tad-29 ta' Dicembru, 2004 u ghall-ittra interpellatorja tas-socjeta' attrici tal-4 ta' Jannar, 2005 permezz ta' ittra ufficjali tal-10 ta' Jannar, 2005;

- is-socjeta' nikorrenti kontestwalment mar-rikors taghha ghall-hrug tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju pprezentat ukoll kawza, u s-socjeta' esponenti qed tipprezenta n-nota ta' eccezzjonijiet taghha kontestwalment ma' dan l-umli rikors.

3. Illi s-socjeta' esponenti qed tipprezenta dan ir-nikors a tenur tal-provvedimenti tal-artikolu 836(i)(c), (d) u (f) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-artikolu 836(8)(c) u (d) u tal-artikolu 838A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi gjaladarba 1-kawza diga giet istitwita, dan ir-rikors ghandu jinstema' b'urgenza miil-istess Qorti illi qed tisma' dik il-kawza, u dan a tenur tal-provvedimenti tal-artikolu 836(1) tai-Kap. 12.

5. Illi l-fatti kif fuq esposti diga gew konfermati bil-gurament minn George Muscat, direttur tas-

socjeta’ esponenti, fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu annessa man-nota ta’ eccezzjonijiet illi qed tigi pprezentata kontestwalment, u huma kkonfermati wkoll permezz ta’ erba’ (4) affidavits ta’ Paul Attard, Chris Gatt Flonidia, Claudine Spited u Raymond Grixti illi qed jigu hawn annessi ma’ dan ir-nikors.

6. Illi minn dawn il-fatti jinizulta b’mod car u manifest illi t-taiba tas-socjeta’ nikorrenti kif dedodtta fir-rikors taghha ghall-hrug tal-mandat ta’ sekwestru *de quo agitur’* mhijiex *prima facie* gustifikata anzi hija talba illi qed issir b’malizzja u hija frivola u vessatoija, u dan ai termini tal-artikolu 836(1)(d) u 836(8)(d) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

7. Illi ghaldaqstant il-mandat ta’ sekwestru kawtelatonju 90/05 mhuwiex gustifikat u ghandu jigi revokat a tenur tai-artikolu 836(1)(d) tal-Kap. 12 u jirrendu lis-socjeta’ rikorrenti Jilt Limited passibbli ghali-hlas ta’ penali a tenur tal-artikolu 836(8)(d) tal-istess Kap. 12.

8. Illi in oltre ghandu jinghad illi s-socjeta’ esponenti hija socjeta’ illi tgawdi reputazzjoni tajba, hija socjeta’ finanzjarjament abbjenti, hija socjeta’ pnoprjetarja ta’ volum konsiderevoii ta’ immobbli, m’ghandha ebda proceduni jew litigazzjonijeit kontra taghha, salv ghall-kawza odjerna, u ma jezistu ebda dubbji dwar il-kapacita’ taghha illi thallas l-ammont minnnha dovut f’kaz illi tigi hekk ikkundannata illi

taghmel, u ghaldaqstant il-mandat ta’ sekwestru kawteiatorju 90/05 m’huwiex gustifikat u ghandu jigi revokat a tenur tal-artikolu 836(1)(c) u (f) tal-Kap. 12 u jirrendu lis-socjeta’ rikorrenti Jilt Limited passibbli ghall-hlas ta’ penali a tenur tal-artikolu 836(8)(c) tal-istess Kap. 12.

9. Illi d-direttur tas-socjeta' esponenti, George Muscat, qieghed jikkonferma wkoli dan ir-rikors bil-gurament tieghu sabiex b'hekk qed jikkonferma wkoll il-kontenut ta' paragrafti (8) ta' dan ir-rikors.

10. Illi l-mandat ta' sekwestru in kwistjoni, mahrug fnivilozament u b'mod spekulattiv cia parti tas-socjeta' nikorrenti, jista' jikkawza danni ingenti lis-socjeta' esponenti ilii minn issa qed tirrizerva d-dnittijiet taghha kollha f'dan ir-nigward.

Ghal dawn il-motivi s-socjeta' esponenti Tigne' Estates Limited titiob umilment lil din il-wisq Onorabbii Qorti joghgobha –

(i) tirrevoka l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju 90/05 fl-ismijiet 'Jilt Limited -vs- Tigne' Estates Limited' u dan a tenur tal-provvedimenti tal-artikolu 836(1)(c), (d) u (f) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

(ii) tikkundanna lis-socjeta' rikorrenti Jilt Limited ghall-hlas ta' penali ta' bejn Lm500 u Lm3,000 illi ghandhom jghaddu a favor tas-socjeta' esponenti u dan a tenur tal-provvedimenti tal-artikolu 836(8)(c) u (d) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta; u

(iii) tordna lis-socjeta' rikorrenti Jilt Limited sabiex taghti, entro perjodu perentorju ilii jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qonti, garanzija xierqa ghall-hlas ta' penali

illi tista' tigi imposta, ta' danni u imghax, u, fn-nuqqas illi tinghata tali garanzija, f'kaz illi l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju 90/05 ma jkunx diga gie revokat in segwitu ghall-ewwei talba kif dedotta f'dan l-umli rikors, tnehhi l-imsemmi mandat ta' sekwwestru kawtelatorju numru 90/05, u dan a tenur tal-artikolu 838A tal-Kap. 12.

Rat ir-risposta tas-socjeta' Jilt Limited a tenur ta' l-artikolu 836(3) fil-Kapitolu 12 ipprezentata fis-16 ta' Frar, 2005.

Ikkunsidrat;

Illi din hija talba *ai termini* ta' l-Artikolu 836 tal-Kapitolu 12 biex jigi revokat il-mandat ta' sekwestru msemmi.

Din it-talba hija marbuta mall-kawza fl-istess ismijiet li giet deciza llum u ghalhekk l-importanza tar-rikors hija mnaqqsa billi f'dik il-kawza t-talba attrici giet milqugha u kwindi dik li kienet allegazzjoni ta' kreditu giet konfermata.

Il-Qorti ghalhekk tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti. L-ispejjes jithallsu mis-socjeta' rikorrenti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------