MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2008

Citazzjoni Numru. 231/2008

Paul Falzon u JP Blocks Ltd (C 30782)

vs

Joseph Zahra, Maria Dolores Zahra u Zahra Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-socjeta` konvenuta Zahra Limited fejn din qalet li:

L-atturi intavolaw mandat ta` sekwestru numru 15/08 kontra s-socjeta` esponenti ghas-somma ta` Euros 250,000 sabiex tigi kkawtelata l-pretensjoni taghhom ghad-danni fil-konfront tas-socjeta` esponenti konsegwenza tar-rexissjoni tal-kuntratt ta` cens da parti ta` l-istess socjeta` esponenti.

Is-socjeta` esponenti tissottometti bir-rispett illi ma jezistux l-elementi rikjesti mill-ligi biex il-mandat odjern jibqa` fis-sehh u ghaldaqstant qed tintavola dan ir-rikors ai termini tal-artikolu 836 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta, ghall-hrug ta` kontro-mandat ta` l-mandat imsemmi.

Mhux minnu illi l-atturi sofrew xi danni b`rizultat tar-rexissjoni tal-kuntratt ta` cens mertu ta` din il-kawza. Ghall-kuntrarju s-socjeta` JP Blocks Ltd ibbenefikat u dana stante illi l-arretrati ta` cens (li qatt ma thallas) li kienu jaggiraw mal-Lm10,000 inhafru kollha.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont pretiz mill-atturi huwa wiehed eccessiv u mhux gustifikat, u dana aktar u aktar meta tenut kont tal-fatt illi s-socjeta` J.P. Blocks Ltd dejjem ghamlet telf sa minn meta bdiet topera.

Trid issir prova ta` lanqas *prima facie* tad-danni illi allegatament gew sofferti mill-atturi kif ukoll tal-quantum tad-danni pretiz.

Ghalhekk mhux ragonevoli li fic-cirkostanzi l-mandat ta` sekwestru numru 15/08 jibqa` fis-sehh.

L-agir tal-atturi, bil-hrug tal-mandat fuq imsemmi, jikser ghalhekk id-disposizzjonijiet tal-artikolu 836(1)(d) u (f) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

L-atturi naqsu milli jitolbu lis-socjeta` esponenti imqar sabiex jersqu ghall-likwidazzjoni tad-danni jew li jipprovdu sigurta` bizzejjed fi zmien hmistax-il jum qabel ma sar ir-rikors ghall-hrug tal-att kawtelatorju u dan bi ksur tal-artikolu 836(8)(b) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili, u ghalhekk ghandhom jigu applikati s-sanzjonijiet applikabbli fl-artikolu 836(8) tal-istess Kodici.

L-mandat odjern sar in mala fede u sar biss bl-intenzjoni unika illi jigu kreati pizijiet zejda lis-socjeta` esponenti. Illi ghalhekk it-talba ta` l-atturi hija wahda manifestament malizjuza, frivola u vessatorja u dan ai termini tal-artikolu 836(8)(d) tal-Kapitolu 12 ta` l-istess Kodici.

In oltre b`rizultat tal-mandat ta` sekwestru numru 15/08 is-socjeta` esponenti qed issofri danni konsiderevoli u ghaldaqstant f`kaz illi dina l-Qorti ma tordnax it-tnehhija tal-mandat odjern, l-atturi ghandhom jigu ordnati sabiex jaghmlu garanzija xierqa w opportuna ghad-danni u spejjes eventwali illi jistghu jsofru l-esponenti bhala rizultat tal-mandat odjern u dana ai termini ta` l-artikolu 838A tal-Kap. 12.

Ghaldaqstant ai termini tal-premess is-socjeta` esponenti titlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha (i) tirrevoka l-mandat ta` sekwestru kawtelatorju numru 15/08 ghal kollox stante li jmur kontra d-disposizzjonijiet tal-artikolu 836(1)(d) u (f) tal-Kapitolu 12 u (ii) tordna u tikkundanna lill-atturi sabiex ihallsu penali ta` bejn Euros 1,164.69 u Euros 6,988.12 ai termini tal-artikolu 836(8) tal-Kapitolu 12, apparti danni kif kontemplati fis-subartikolu (9) tal-Artikolu 836 tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili li qed jigu espressament riservati, u (iii) fin-nuqqas tar-revoka tal-mandat, tordna u tikkundanna lill-atturi sabiex fiz-zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti jipprovdu garanzija xierqa ghall-hlas tal-penali, danni u imghax u dan skond kif kontemplat fl-artikolu 838(A) tal-istess Kodici, u fin-nuqqas il-mandat ta` inibizzjoni kawtelatorju fuq imsemmi ghandu jigi revokat – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat ir-risposta ta` Paul Falzon u JP Blocks Limited.

Ir-rikorrenti jichdu kategorikament l-allegazzjonijiet tal-intimati stante li huma osservaw il-proceduri u termini tal-Kodici ta` organizazzjoni u Procedura Civili u in sostenn ta` dan qed jigu ammessi s-segwenti dokumenti:

1. ittra ufficjali datata 7 ta` Marzu, 2006.
2. kopja tac-citazzjoni numru 178/06 GV.
3. rendikont ta` spejjez preparati mill-ufficju tal-inginieri R.S. Design Ass. u tal-accountant Robert Ebejer.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu l-Qorti tichad it-talbiet ta` l-intimati.

Ikkunsidrat.

Din hija procedura kontemplata fl-Art. 836 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta li jipprovdi ghat-thassir ta` mandat kawtelatorji f`diversi cirkostanzi stabbiliti.

Il-mandat ta` sekwestru mertu ta` dan ir-rikors intalab u nhareg sabiex tigi kawtelata talba ghad-danni rizultanti minn rexissjoni ta` kuntratt ta` cens da parti tas-socjeta` rikorrenti odjerna.

L-istess socjeta` qed titlob ir-revoka tal-mandat ta` sekwestru a bazi tal-Art. 836(1)(d) u (f) tal-Kap. 12, li jipprovdu ghal revoka f`kaz li

(d) … jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie gustifikat jew ikun eccessiv jew

(f) jekk jintwera li fic-cirkostanzi ma jkunx ragonevoli li jinzamm fis-sehh l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu m`huwiex aktar mehtieg jew gustifikabbli.

Issa, kif il-Qorti kellha okkazjoni tenfasizza fi proceduri bhal dawn l-indagini li trid taghmel biex tasal ghad-decizjoni taghha hija wahda prima facie. M`huwiex il-lok li wiehed jidhol fi studju dwar il-mertu tal-pretensjonijiet.

Fl-isfond tas-subartikoli tal-Art 836 li fuqhom is-socjeta` rikorrenti odjerna qed tibbaza t-talba taghha, l-istharrig li trid taghmel din il-Qorti jirrigwarda l-ammont ta` danni pretizi, liema ammont qed jigi kawtelaqt bl-istess mandat. F`dan l-ezercizzju ukoll, il-Qorti tasal biss sal-livell ta` prima facie. Is-sekwestrant ipprezenta prospett li jinkludi telf fil-prezz tal-bricks, imghaxijiet, diprezzament tal-impjant u rilokazzjoni tal-istess.

Wiehed jinnota mal-ewwel daqqa t`ghajn (u sa hawn ser tasal din il-Qorti) li l-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta`

Mejju, 2008 (Cit. Nru. 178/2006) waslet ghall-konkluzzjoni li l-imsemmi kuntratt ta` rexissjoni ta` cens huwa null u bla effett. Pero` wiehed ghandu jsemmi f`dan l-istadju li din is-sentenza giet appellata.

L-intimat odjern pprezenta prospett li jelenka d-danni pretizi minnu, (fol. 20 tal-process) u dan ghall-ammont ta` ftit anqas minn miljun ewro. Il-Qorti tibda biex tinnota li mill-istess dokument ix-xiri tal-bricks jidher li kien isir minn socjeta` ohra, Tlata Limited, li m`hijiex parti mill-proceduri odjerni u lanqas hi parti fil-kawza. Lanqas ma gie pruvat bl-ebda mod li telf li sofriet hi huwa telf tal-intimati odjerni. Ghaldaqstant, l-element ta` danni f`dan ir-rigward prima facie ma ggarrabx minn Paul Falzon jew minn JP Blocks.

Ghar-rigward tal-imghax pretiz ghar-rigward tat-trasferiment tal-art, il-Qorti m`ghandha quddiemha ebda prova, lanqas prima facie, li l-konvenju de quo ggedded wara l-2005 jew inkella nbdewx xi proceduri fir-rigward. Ghalhekk, hawn ukoll il-Qorti hi tal-fehma li d-danni ma gewx prima facie ppruvati.

L-intimat odjern jippretendi danni ghar-rigward tad-diprezzament tal-impjant. Wiehed jidher li l-impjant jiddeprezza indipendentement mill-ezistenza tac-cens jew le.

Ghal dak li jirrigwarda r-rilokazzjoni tal-impjant, in segwitu tar-rexissjoni tac-cens, il-Qorti tosserva li galadarba hemm pendenti kawza biex dan il-kuntratt ta` rexissjoni jigi dikjarat null, u fil-fatt ga qalet hekk l-ewwel Qorti, l-istess rilokazzjoni ma tibqax aktar mehtiega. Ghaldaqstant din it-talba hija intempestiva. Dan jghodd ukoll ghat-talba rigwardanti spejjez ghall-kiri ta` sit alternattiv. Jekk ic-cens jibqa` fis-sehh ma jkun hemm ebda bzonn ta` kiri ta` sit alternattiv. Ma ngabet lil Qorti ebda prova li dawn id-danni effettivament gew subiti.

Mill-premess, il-Qorti tasal ghall-konkluzzjoni illi jissussistu c-cirkostanzi kontemplati fl-Art. 836(1)(d) fis-sens li l-ammont mitlub m`huwiex prima facie gustifikat.

Ir-rikorrent qed jitlob il-Qorti ukoll biex tikkundanna lill-intimat ihallas penali kontemplata fis-sub inciz (8) tal-Art. 836. F`dan il-kuntest, il-Qorti m`hijiex sodisfatta li jezistu l-elementi ta` malizja u vessatorjeta` mehtiega ghall-imposizzjoni tal-istess penali.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta` u tiddeciedi billi thassar il-mandat ta` sekwestru numru 15/08.

L-ispejjez ta` din il-procedura jithallsu mill-intimati odjerni.

Moghti kameralment illum 15 ta` Settembru, 2008.

< Sentenza Finali >

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