

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
SILVIO MELI**

Seduta ta' l-24 ta' Novembru, 2011

Rikors Numru. 79/2011

**Lay Lay Company Limited  
(C4534)**

**vs**

**Alsan Enterprises Company Limited (C17683), B.D.  
Limited (C7281), Modern Design Properties Limited  
(C14871), Polidano Holdings Limited (C15143)**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors promotur datat it-23 ta' Jannar, 2011, li permezz tieghu is-socjetajiet Polidano Holdings Limited u Modern Design Properties Limited talbu r-revoka tal-mandat ta' sekwestru li jgib in-numru 1225/06 mahrug fil-konfront taghhom fl-ammont ta' mija u hmistax –il elf Lira Maltin, (LM115,000.00);

## Kopja Informali ta' Sentenza

Illi konsegwenza tal-istess, is-socjetajiet rikorrenti ma jistghu jaghmlu l-ebda tip ta' negozju;

Illi l-istess socjetajiet rikorrenti fuq indikati jsostnu li l-vertenza hi wkoll meritu ta' procedura ohra gia` intrapriza u prezentement pendenti quddiem l-istess qorti diversament preseduta, (ara t-tieni paragrafu tar-rikors promotur);

Illi in sostituzzjoni tal-mandat ta' sekwestru fuq riferit, is-socjetajiet rikorrenti jixtiequ minflok iressqu zewg bicciet art, senjatament “*plots*” 15 u 16, Triq Abdosir, Marsaxlokk, liema fondi allegatament hu sostnut mill-istess socjetajiet rikorrenti li ghandhom il-valur ta' mitejn u hamsin elf Ewro, (€250,000.00), ghal kull “*plot*”, ekwivalenti ghal mija u sebat elef, tlett mija u hamsa u ghoxrin Lira Maltin, (LM107,325.00);

Illi stante li allura:

1. Hemm proceduri ohra ntavolati; u
2. Il-“*plots*” sostituttivi abundantement jittutelaw kwalunkwe drittijiet li jistghu jigu vantati kontra s-socjetajiet rikorrenti stante li jammontaw ghal garanzija oltre milli sufficjenti ghas-sodisfazzjon tal-pretensjonijiet tas-socjeta` sekwestranta, (Lay Lay Company Limited);

Jitolbu:

1. Illi ai termini tal-artikolu 836 (1) (c) tal-Kap 12;
2. Jigi revokat il-mandat ta' sekwestru bin-numru 1225/06 fuq riferit;

Rat il-valutazzjoni tal-perit arkitett Joseph Bondin datata s-27 ta' Novembru, 2010, li jsostni sintetikament is-segwenti:

1. Illi huwa spezzjona l-“*plots*” 15 u 16 ta' Triq Abdosir, Marsaxlokk;

## Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi dawn huma zewg “plots” adjacenti ghal xulxin;

3. Illi l-istess “plots” huma sitwati f’arja residenzjali gdida li ghad ma fihix triq;

4. Illi l-istess “plots” huma wkoll sitwati f’zona moghtija ghall-izvilupp u hu stabbilit li din iz-zona hi rizervata ghall-izvilupp ta’ l’hekk imsejha “*semi-detached buildings*” ta’ zewg sulari –il wiehed u b’xi kundizzjonijiet ohra antigwi;

5. Illi l-“area” in dizamina tikkonsisti fi blat, bil-wicc taghha miksi bil-hamrija u materjal iehor;

6. Illi t-tul tal-faccata ta’ kull “plot” iggib id-distanza ta’ 12-19 –il metru u ghandhom fond ta’ 20.5 metri, b’“area” komplessiva ta’ circa 249.9 metri kwadri;

7. Illi l-istess “plots” m’ghandhom l-ebda gravam legali akkollat magghom;

8. Illi huma wkoll vicin il-bahar u ghandhom potenzjal enormi ghall-izvilupp;

9. Illi l-istess perit fuq indikat ivvaluthom li fis-suq dawn flimkien igibu mitejn u hamsa u tletin elf Ewro, (€235,000.00);

Rat ir-risposta tas-socjeta` ntimata Lay Lay Company Limited datata l-14 ta’ Frar, 2011, li permezz taghha rrilevat is-segwenti:

1. Illi r-rikors odjern mhux l-ewwel tentattiv tas-socjetajiet rikorrenti f’dan ir-rigward, u dejjem gie michud;

2. Illi di piu`, il-valutazzjoni pprezentata mis-socjetajiet rikorrenti mill-perit minnhom imqabbad hija kontestata robustament anke fi proceduri

Kopja Informali ta' Sentenza

ohra u hu meqjus minnha bhala tentattiv superfluwu u rrilevanti;

3. Illi nonostante dak allegat mis-socjetajiet rikorrenti ma tezisti l-ebda garanzija sufficjenti ghall-pretensjonijiet tas-socjeta` sekwestranti ntimata;

4. Illi di piu`, dawn l-istess socjetajiet rikorrenti lanqas jirrizulta li gabu prova rigwardanti t-titolu minnhom vantat fuq l-istess "plots";

5. Illi wkoll, il-valutazzjoni pprezentata hi purament soggettiva u li wiehed bl-ebda mod ma jista` tistrieħ fuqha;

6. Illi in oltre, jirrizulta wkoll li l-"plots" imressqa in sostituzzjoni ghas-sekwestru originali fuq indikat huma l-meritu ta' kontestazzjoni legali quddiem qorti ohra, (Rikors Numru 7/1989), li ghadhom mhux konkluzi;

7. Illi ghaldaqstant is-socjeta` ntimata titlob li r-rikors odjern jigi michud, bl-ispejjez;

Rat in-nota datata d-9 t'April, 2011, li permezz taghha s-socjetajiet rikorrenti pprezentaw xi dokumenti li deħrilhom li huma pertinenti;

Rat id-digriet taghha datat il-5 ta' Lulju, 2011, li permezz tieghu hatret lill-perit Mario Cassar biex jexamina r-rapporti pprezentati, jaccedi fuq il-postijiet in kwistjoni u jirrelata fir-rigward;

Rat id-dokumenti l-ohra pprezentati in atti;

Ezaminat ir-relazzjoni tal-perit Mario Cassar fuq riferit, datata t-12 t'Ottubru, 2011, li sintetikament jghid:

1. Illi l-vertenza odjerna tirrigwarda valutazzjoni edilizja kondotta minn zewg periti differenti li wasslu ghall-konkluzjonijiet differenti hafna minn xulxin;

Kopja Informali ta' Sentenza

2. Illi perit minnhom ta valutazzjoni ta' €140,00.00, u iehor ghall-istess oggett, ta valutazzjoni ta' €310,000.00;

3. Illi l-proprjetajiet ezaminati huma s-segwenti:

i. Garaxx sitwat taht blokk t'appartamenti bl-isem ta' "Windemere", Triq il-Gifen, San Pawl il-Bahar;

ii. "*Penthouse*" fuq l-istess blokk indikat fil-paragrafu precedenti;

iii. "*Penthouse*" ohra fuq l-istess blokk;

4. Illi l-imsemmi perit ivvaluta dawn il-proprjetajiet komplessivament fl-ammont ta' €180,000.00, kif jirrizulta a fol 55 tal-process;

5. Illi di piu`, l-istess perit jirrileva li fl-imsemmi fond hemm biss approvata "*penthouse*" wahda u mhux tnejn;

6. Illi ghalhekk dawn il-proprjetajiet m'humix konformi mar-regolamenti tal-bini;

7. oltre dan, u oltre l-valutazzjoni minnu fuq stabbilita, jikkonkludi bl-aktar mod car bis-segwenti:

**" fiz-zminijiet tal-lum, dawn il-proprjetajiet ma hemmx suq ghalihom"**

Rat finalment ukoll il-verbal tal-abbli rapprezentanti tal-partijiet datat it-12 t'Ottubru, 2011, fejn permezz tieghu talbu li t-trattazzjoni ssir b'mod skritt, liema talba giet debitament koncessa skont il-ligi;

Illi in vista tal-istess koncessjoni jirrizulta li gie allura stabbilit li s-socjetajiet rikorrenti kellhom sad-19 t'Ottubru, 2011, biex jaghmlu dan bil-visto tal-kontro-parti, u s-

Kopja Informali ta' Sentenza

socjeta` ntimata kellha tipprezenta n-nota taghha sas-26 t'Ottubru, 2011, ukoll bil-visto tal-kontro-parti;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjetajiet rikorrenti Alsan Enterprises Company Limited u Polidano Holding Limited datata d-19 t'Ottubru, 2011;

Rat in-nota responsiva tas-socjeta` ntimata esekutanti Lay Lay Company Limited datata l-25 t'Ottubru, 2011;

Ikkunsidrat:

Illi l-pozizzjoni tas-socjetajiet rikorrenti jistghu jigu sintetikament esposti bil-mod segwenti:

1. Illi l-procedura odjerna hi limitata ghat-talba ghar-revoka tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 1225/06 ai termini tal-artikolu 836 (1) (c) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi ai termini tal-imsemmi artikolu l-intimat li jkun inhareg att kawtelatorju kontra tieghu, fil-kawza odjerna s-socjetajiet rikorrenti, jista', permezz ta' rikors lill-qorti li tkun harget l-att kawtelatorju, jew jekk tkun gia` giet intavolata kawza, lil dik il-qorti li tkun qed titrattha, jitlob li l-istess att kawtelatorju jigi revokat – kompletament, jew in parte, kemm –il darba jkun hemm kawtela sufficcjenti skont il-kaz;

3. Illi s-socjetajiet rikorrenti odjerni jsostnu li stabbilew dan, rinforzati kif inhuma anke bi stima ta' perit;

4. Illi l-argumenti in sosten ta' dan gew rinforzati b'referenza ghall-kazistika hemm riferita, li a skans ta' ripetizzjoni qed issir referenza ghalha f'dan l-istadju;

Ikkunsidrat:

Illi fil-meritu l-pozizzjoni tas-socjeta` ntimata tista' tigi sintetikament esposta bil-mod segwenti:

## Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi hu pacifiku li ai termini tal-artikolu 836 (1) tal-Kap 12, mandat jista' jigi revokat " ... sew ghal kollox jew f'parti minnu ...";

2. Illi pero` l-istess socjeta` ntimata odjerna ssostni li l-artikolu citat fil-paragrafu precedenti ma jistax jibdel is-sisien tal-azzjoni, u fir-rigward jikkwota l-kazistika tieghu in sosten tal-istess pozizzjoni, li a skans ta' ripetizzjoni mhix qed tigi riprodotta hawn;

3. Illi di piu`, jirrizulta mir-rapport tal-perit tekniku mahtur jirrizulta li l-proprjeta` offruta mis-socjetajiet rikorrenti jwassluhom biex jiksru l-ligi billi qed jipprezentaw proprjeta` li mhix konformi mar-regolamenti tal-MEPA u li ghad-dirittura huma wkoll kontra r-regolamenti sanitarji vigenti;

4. Illi konsegwentement, dawn il-fondi sostituttivi ma jistghux isibu sbokk fis-suq tal-proprjeta` stante li hadd ma jkun lest li jixtri proprjeta` li mhix skont ir-regolamenti edilizji u sanitarji;

5. Illi in sosten ta' din il-pozizzjoni l-istess socjeta` ntimata ssahhah il-pozizzjoni taghha bil-kazistika hemm riprodotta li wkoll, a skans ta' dilungar inutile, mhix qed tigi riprodotta f'dan l-istadju;

Ikkunsidrat:

Illi tenut kont tas-suespost din il-qorti ma tistax ma tkunx kolpita mill-konkluzjoni tal-perit tekniku minnha nominat li jsostni bl-aktar mod esplicitu dak gia` rilevat aktar qabel, senjatament li:

**“Fiz-zminijiet tal-lum dawn il-proprjetajiet ma hemmx suq ghalihom”, (ara fol 55);**

Illi tenut kont ta' tali konkluzjoni jirrizulta ghalhekk abundantement assodat li r-rekwiziti rikjesti mill-artikolu 836 tal-Kap 12 ma jirrizultawx sodisfatti stante li tali proprjeta` qatt ma tista` sservi ta' garanzija xierqa skont il-ligi;

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghaldaqstant in vista tal-premess filwaqt li takkolji t-talbiet tas-socjeta` ntimata tirrespingi t-talbiet tas-socjetajiet rikorrenti, bl-ispejjez.

---

Onor. Imhalledf Silvio Meli LL.D.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----