MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tal-21 ta' Novembru, 2014

Rikors Numru. 927/2014

Fl-Atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1749/2012/LSO fl-ismijiet:-

G&P Borg Limited

vs

Rambull Company Limited

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tas-socjeta` Rambull Company Limited [C-13602] ta’ 48, Ciel De Bleu, Triq Antonio Schembri, Kappara San Gwann datat 24 ta’ Ottubru 2014 fejn esponiet: -

Illi fit-28 ta’ Novembru 2012, giet milqugha t-talba tas-socjeta` G&P Borg Limited ghall-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni fl-ismijiet fuq premessi, liema Mandat inhareg limitatament fuq erba’ appartamenti u *penthouse* formanti parti mill-izvilupp konsistenti fil-blokk appartamenti li jinsab gewwa 559 u 561, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar, ossia il-*units* indikati bin-numri 559/4 u 559/5 fit-tieni sular, 559/7 u 559/8 fit-tielet sular, u l-appartament indikat bin-numru 559/11 fil-*penthouse level*. Illi sussegwentement, il-Mandat ta’ Inibizzjoni *de quo* gie revokat limitatament in kwantu ghall-*unit* ossia *penthouse* bin-numru 559/11.

1 Illi s-socjeta` G&P Borg Limited talbet il-hrug ta’ dan il-Mandat ta’ Inibizzjoni in kawtela tas-somma allegatament lilha dovuta, kif dikjarat fil-Mandat stess, ta’ **mija u tmienja u ghoxrin elf, seba’ mija u sitta tmenin ewro u tmienja u sittin centezmu (€128,786.86**).

2. Illi skont il-valutazzjonijiet tad-diversi *units* formanti parti mill-izvilupp *de quo*, liema valutazzjonijiet saru mill-Perit inkarigat mill-izvilupp, il-Perit Joe Grech u jirrizultaw minn **Dok. JX4** diga` debitament esebita fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni *de quo* a fol. 154 (kopja ohra hawn esebita), jirrizulta illi l-valur komplessiv tal-*units* li fil-prezent jinsabu milqutin bl-effett tal-hrug ta’ dan il-Mandat ta’ Inibizzjoni, jeccedi l-pretensjoni tas-socjeta` rikorrenti b’ammont fenomenali.

3. Illi fil-fatt, filwaqt illi l-valur tal-pretensjoni tas-socjeta` G&P Borg Limited hija kwantifikata fis-somma ta' **€128,786.86**, il-valur kumulattiv tal-*units* milqutin fil-prezent b'dan il-Mandat, fl-istat taghhom illum li huwa *shellform*, u dan skont l-istimi tal-Perit Grech (Dok. JX4 fuq imsemmi), huwa ta' **erba' mija u disghin elf ewro (€490,000**).

4 Illi anke kieku, ghall-grazzja ta' l-argument u minghajr pregudizzju ghall-pretensjonijiet tas-socjeta` esponenti fil-konfront tas-socjeta` G&P Borg Limited formanti parti mill-kontro talba minnha mressqa fil-proceduri ta' Arbitragg prezentement pendenti bejn il-partijiet fil-mertu, u minghajr pregudizzju wkoll ghall-fatt illi jidher li l-ammont indikat mis-socjeta` G&P Borg Limited ghall-finijiet tal-Mandat *de quo* jinkludi biss is-sorte ta' €128,786.68, kellu jizdied l-imghax legali totali permess mill-ligi fuq is-sorte pretiz mis-socjeta` G&P Borg Limited, **l-ammont totali li qatt tista' tippretendi s-socjeta` kreditrici ma jista' qatt jissupera s-somma ta' cirka mitejn u tmienja u hamsin elf ewro (€258,000), ossia d-dopju tas-sorte pretiz**. B'danakollu, il-valur tal-proprjeta` effettivament kawtelata b'dan il-Mandat, xorta wahda **jissupera abbondantement** l-ammont li f'kull kaz tista', *dato non concesso*, tkun dovuta lis-socjeta` G&P Borg Limited.

5. Illi ghalhekk, *in vista* tal-fatt illi jirrizulta illi l-garanzija provduta a favur tas-socjeta` G&P Borg Limited permezz ta' l-effetti tal-Mandat ta' Inibizzjoni *de quo* fuq zewg appartamenti biss mill-*units* effettivament milqutin, diga` tikkawtela adegwatament il-pretensjonijiet ta' l-imsemmija socjeta`, jezistu ragunijiet sufficjenti fil-Ligi ghar-revoka parzjali ulterjuri tal-Mandat ta' Inibizzjoni *de quo ai termini* tad-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 836(1)(c)(d) u (f), b'mod illi:- filwaqt li l-Mandat **jibqa' *in vigore* biss fuq *unit*s li kumulattivament ikollhom valur altru minn**

sufficjenti ghall-kawtela effettiva tal-pretensjoni tas-socjeta` intimata, cioe` l-*units* bin-numri 559/04, 559/7 u 559/08 (li komplessivament ghandhom valur ta' **€385,000**, jigi **revokat in kwantu ghall-*unit* bin-numru 559/5** li ghandu valur ta' **€105,000**.

6. Illi in linea sussidjarja, u assolutament minghajr pregudizzju ghal dak kollu fuq premess, jigi rilevat illi s-socjeta` esponenti sabet bejgh ta' l-imsemmi *unit* li huwa milqut bil-Mandat ta' Inibizzjoni *de quo*, ossia l-*unit* 559/5 li, skont il-valutazzjoni li saret mill-Perit Joe Grech fl-istima Dok. JX4 fuq imsemmija, ghandu valur ta' €105,000. Illi fic-cirkostanzi, ikun ingust illi l-bejgh prospettat tal-*unit* in kwistjoni (559/5) jigi sfrattat meta l-pretensjoni tas-socjeta` G&P Borg Limited diga` tinsab ikkawtelata b'mod eccessiv u esagerat bi proprjeta` immobiljarja li **ghandha valur komplessiv ta' kwazi erba' darbiet l-ammont minnha pretiz ghall-finijiet ta' dan il-Mandat**. Ghalhekk, ikun **gust u tajjeb illi, *de minimis*, jigi liberat mill-effetti ta' dan il-Mandat il-*unit* li nstab bejgh tieghu, cioe` l-*unit* 559/5**. Dan il-Mandat xorta wahda jibqa' jolqot proprjeta` b'valur komplessiv ta' **€385,000**, liema valur ukoll jikkawtela abbondantement kwalsiasi pretensjoni li jista' jkollha s-socjeta` G&P Borg Limited.

7. Illi dejjem minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, u dejjem b'mod sussidjarju, is-socjeta` esponenti hija wkoll disposta, unikament sabiex timminimizza d-danni u l-pregudizzju li kjarament ser issofri f'kaz illi l-bejgh prospettat tal-*unit* u 559/5 jigi sfrattat minhabba l-effetti tal-Mandat ta' Inibizzjoni mahrug b'mod eccessiv fuq talba tas-socjeta` G&P Borg Limited, illi **tissostitwixxi l-*unit* 559/5 ghall-finijiet ta' dan il-Mandat, bil-*unit* 561** li, skont Dok. JX4[1], ghandu valur ta' €320,000, biex

[1] Dan il-*unit* jirrizulta wkoll mill-pjanti u dokumenti ohra formanti parti mill-atti ta' dan l-istess Mandat ta' Inibizzjoni.

b'hekk il-valur tal-proprjeta` milquta bl-effetti ta' dan il-Mandat ikun ta' **€705,000.**

8. Illi ghalhekk ghandu jirrizulta wkoll illi l-Mandat ta' Inibizzjoni *de quo*, hekk kif mahrug fuq proprjeta` immobbiljarja ta' valur ferm u ferm in eccess tal-pretensjoni tas-socjeta` G&P Borg Limited, jekk jibqa' *in vigore* kif mahrug, ser jisfratta t-trasferiment tal-*unit* 559/5 u tippriva lis-socjeta` esponenti minn introjtu sostanzjali u fl-istess hin twassal ghal telf ta' fondi intizi ghall-investimenti progettati. **Dan kollu ser jikkawza danni ingenti lill-istess socjeta` esponenti li ghalihom qed izzom lis-socjeta` G&P Borg Limited pjenament responsabbli.**

Ghaldaqstant, is-socjeta` esponenti titlob umilment u bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti, ghar-ragunijiet premessi, joghgobha:

1 Tirrevoka l-Mandat premess mahrug fil-konfront taghha *a tenur* tal-Artikolu 836(1) (c), (d) u (f) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, limitament in kwantu ghall-*unit* bin-numru **559/5**;

2. Fin-nuqqas u *in linea* sussidjarja, tirrevoka l-Mandat premess *a tenur* ta' l-istess dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 836(1) su-citati, limitatament ghall-*unit* bin-numru 559/5, u tissostitwixxi l-imsemmija *unit*s li jigu liberati mill-effetti ta' dan il-Mandat, bil-*unit* immarkat bin-numru **561** gewwa l-istess zvilupp, b'mod illi l-effetti ta' dan il-Mandat jigu estizi ghall-imsemmi *unit* bin-numru 561, liema *unit* jigi ghalhekk milqut bl-effetti ta' dan il-Mandat ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi.

Salv kull provvediment iehor li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq.

Rat id-digriet tas-27 ta' Ottubru 2014 (fol 6) fejn il-Qorti ordnat qabel xejn lir-rikorrenti biex jesebixxi kopja legali tal-Mandat ta' Inbizzjoni Nru 927/2014. Ordnat in-notifika tal-kontro parti li kellu sebat ijiem biex iwiegeb b' nota flimkien mad-dokumenti kollha li jkollu bzonn jipprezenta; u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghat-13 ta' Novembru 2014.

Rat ir-risposta ta' G & P Borg Limited (C 16209) datata 4 ta' Novembru 2014 fejn esponiet: -

Preliminarjament:

Illi t-talbiet tar-rikors tas-socjeta' Rambull Co. Ltd huma kollha kemm huma bbazati fuq l-artikolu 836 (1) (c), (d) u (f) tal-Kap. 12.

Illi l-mertu tal-mandat ta' inibizzjoni li r-rikorrent qieghed jitlob revoka tieghu, huwa suggett ta' arbitragg bejn il-partijiet. Dan huwa Arbitragg Numru 3377/12 fl-istess ismijiet hawn fuq imsemmija. Dan jirrizulta wkoll mir-rikors imressaq li jaghmel ukoll referenza ghall-Arbitragg.

Illi *una volta* hemm arbitragg bejn il-partijiet ir-rikorrent ma setax iressaq rikors *ai termini* tal-artikolu 836.

Illi l-procedura idoneja kellha tkun dik kontemplata fl-artikolu 742(5) tal-Kap. 12.

Illi l-bazi tar-rikors odjern qatt ma setghet tkun l-artikoli 836 (1) (c) (d) u (f).

Preliminarjament ukoll

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kieku din il-Qorti kellha tiskarta ghal kollox l-ewwel punt imqajjem, xorta wahda ir-rikors odjern ma jistax jinstema' minn din il-Qorti.

Illi l-artikolu 836 (1) jghid:

(1) Mingħajr ebda preġudizzju għal kull jedd ieħor taħt dan il-Kodiċi jew kull liġi oħra, l-intimat li jkun inħareġ att kawtelatorju kontrih jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun ħarġet l-att kawtelatorju, jew inkella, ***<u>jekk tkun saret kawża, jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun qegħda tittratta dik il-kawża</u>*** *li fih jitlob li l-att kawtelatorju jiġi revokat, sew għal kollox jew f'parti minnu, għal xi waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:*

Illi bejn il-partijiet hemm kawza pendenti quddiem ic-Centru Malti Tal-Arbitragg, liema kawza ilha issa ghaddejja ghal circa sentejn, liema kawza hija pjuttost matura, u kwindi ma hux gust li din it-talba issir 'l barra mill-kuntest tal-kawza kollha, liema kawza fiha gia' ngabru provi voluminuzi.

Illi din kienet l-intenzjoni u l-kelma espressa tal-Legislatur, li ried illi jekk ikun gia' hemm kawza, procedura ghar-revoka jew varjazzjoni ta' mandat kawtelatorju kellha tingieb quddiem dik il-Qorti li tkun gia' bdiet tisma' l-kawza.

Illi f'dan il-kaz dan id-dispost tal-ligi gie injorat, u kwindi anke a bazi ta' dan ir-rikors ghandu jigi michud bl-ispejjez.

Preliminarjament Ukoll

Illi f'Settembru tas-sena 2013 permezz ta' rikors Numru 872/13JA, fl-ismijiet hawn fuq premessi, is-socjeta' Rambull kienet gia' talbet ghal riduzzjoni fin-numru ta' *units* li kienu kolpiti bil-mandat ta' inibizzjoni. Fil-fatt kien intalab li l-mandat jitnehha minn fuq il-*penthouse* bin-numru 559/11, u l-*units* bin-numru 559/04, 559/05 jew alternattivament in kwantu ghall-*unit penthouse* bin-numru 559/11 u l-*units* bin-numru 559/7 u 559/8.

Illi permezz ta' decizjoni moghtija fit-2 t'Ottubru 2013 din il-Qorti diversement preseduta kienet accettat li tirrevoka l-mandat ta' inibizzjoni fuq il-*penthouse*, filwaqt li hallietu vigenti fuq l-erba' appartamenti l-ohra. (*vide* talba u decizjoni hawn annessi).

Illi l-procedura odjerna ma hija xejn hlief attentat iehor sabiex tingieb fix-xejn il-kawtela li din il-Qorti dehrilha li kellha taghti, u kwindi tali procedura hija forma indiretta ta' appell mid-decizjoni moghtija fit-2 ta' Ottubru 2013. Anke ghalhekk biss din it-talba ghandha tigi michuda, *stante* li ma jistax ikun li dil-procedura ssir *fishing expedition* biex naraw kif qorti forsi tkun iktar hanina minn ohra – sakemm fl-ahhar il-kawtela moghtija tingieb fix-xejn.

Mertu

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ebda wahda mit-talbiet m’ghandha tintlaqa’ ghax jekk il-mandat ta’ inibizzjoni ser jigi varjat, is-socjeta’ G & P Borg Limited ser tigi ppregudikata irrimedjabbilment, minhabba s-segwenti ragunijiet:

1. Illi l-punt tat-tluq huwa li d-debitu f’dal kaz huwa prezz dovut lill-kuntrattur ta’ binja li ghamel. Il-kuntrattur kellu kull dritt jiskrivi privilegg specjali fuq il-binja kollha u malli kien jibda jsir il-bejgh tal-*Unit*s *man mano* kien jithallas.

Illi ghax il-kuntrattur ghazel li ma jiskrivix privilegg, is-socjeta’ rikorrenti qed tara kif taghmel biex tkompli tinqeda hi, billi tkun libera li timmanuvra u tbiegh il-*units* li jidhrilha u li joghgobha, u fl-istess hin thalli lill-kuntrattur mhux imhallas ghal xoghol li issa ilu li ghamlu snin ilu.

Illi dan l-agir wahdu gia` juri kemm hi talba tosta dik tas-socjeta’ rikorrenti.

2 Illi fit-tieni lok, il-mandat ta’ inibizzjoni originarjament intalab fuq il-blokka kollha, u provvizorjament intlaqa’ fuq il-blokka kollha. Wara diversi noti, u trattazzjoni, din L-Onorabbli Qorti, diversement preseduta, wara li fliet ukoll “l-istima” peritali msemmija f’dan l-istess rikors deherilha li kellha tohrog il-mandat ta’ inibizzjoni fuq erba’ appartamenti u *penthouse*.

Illi wara dan, f’Settembru 2013, kif hawn fuq sottomess, is-socjeta’ Rambull Company Limited ghamlet rikors sabiex tvarja l-mandat ta’ inibizzjoni, kif hawn fuq spjegat u dil-Qorti kif diversement preseduta dehrilha li kellha tnehhi *unit* wiehed mill-effetti tal-mandat u thalli l-mandat fis-sehh fuq l-erba’ *units* li fadal.

Illi minn dakinhar ma gara xejn li b'xi mod ghandu jwassal ghal diminuzzjoni fil-kawtela misthoqqa ghas-socjeta' G & P Borg Limited, hlief li ddekorrew iktar imghaxijiet u l-istess socjeta' kellha tohrog spejjez mhux hazin sabiex tistwixxi u tkompli bis-smigh tal-arbitragg. Kwindi ma hemm ebda raguni ghalfejn il-kawtela ghandha tonqos b'xi mod.

3. Illi fit-tielet lok – MA HU MINNU XEJN LI HEMM STIMA LI L-*UNITS* MILQUTIN JISWEW €490,000. L-istima li giet pprezentata mill-Perit tas-socjeta' intimata hija "**a projection of the anticipated income to be generated by the project**". <u>Dan ma hux il-valur rejali llum ta' kull appartament, imma meta jigi *finished* x'wiehed janticipa li jista' jigbor jekk isib a *willing buyer*</u>. B'hekk il-figuri moghtija huma immaginarji ghall-ahhar. Il-Perit tas-socjeta' Rambull Co. Limited stess qaghad attent li ma jaghtix stima, ghax kieku kellha tinghata stima, peress li s-sit ghadu *shell*, din kienet tkun baxxa ferm.

Illi b'hekk ic-cifri kollha msemmijin fir-rikors huma kollha kemm huma immaginarji u wiehed bl-ebda mod ma jista' jorbot fuqu. Kien proprju ghalhekk li l-Qorti li harget il-mandat, li kien gie trattat fil-fond u fit-tul, **kienet sahqet li l-mandat kellu jinhareg fuq erba' appartamenti u *penthouse*, peress li assolutament ma kenitx konvinta mil-valuri citati.** Dawn il-valuri ma huma kkorroborati bl-ebda mod u ma huma rejalistici xejn.

4. Illi, fir-raba' lok, is-socjeta' Rambull Co. Limited qed tikkontesta t-talba tas-socjeta' G & P Borg Limited u sahansitra pprezentat kontro talba. B'hekk huwa prevvist li l-proceduri jitwalu sew bil-konsegwenza li qed jiddekorru l-imghaxijiet bir-rata ta' 10.5%, skont l-artikolu 26C tal-Kap. 13,

minn Settembru 2011 'l quddiem, u dawn huma prevvisti li jitilghu ferm aktar mis-sorte, sakemm il-kwistjoni kollha tigi rizolta;

Illi ma hu minnu xejn li f'kaz bhal dan tapplika r-regola tal-*ultra duplum*. Dan hu debitu kummercjali u l-imghaxijiet jibqghu dejjem telghin sakemm isir il-pagament. Ara f'das-sens il-kawza fl-ismijiet: **Francis Penza vs John Mallia**, Qorti Tal-Appell 20 ta' Lulju 1994.

Illi b'hekk ghalkemm id-debitu originali kien ta' €128,786.86, s'issa bl-imghaxijiet u l-ispejjez li nhargu, dic-cifra gia telghet ghal aktar minn €175,000, u tibqa' dejjem tielgha b'rata ta' 7% 'il fuq mir-rata ta' imghaxijiet bazi mahruga mill-Bank Centrali ta' Malta, i.e. pre.

Illi *in vista* tas-suespost, jekk tintlaqa' t-talba tas-socjeta' Rambull Company Limited, li l-*unit* 559/5 ma jibqax kolpit mill-mandat ta' inibizzjoni, is-socjeta' G & P Borg Limited ser tigi skoperta u rrimedjabbilment ippregudikata.

5. Illi fil-hames lok, jirrizulta li il-bini li ghamlet is-socjeta' attrici, huwa wkoll qed jaghmel tajjeb ghad-dejn li ghandha s-socjeta' Rambull mal-APS Bank Limited, (ara f'das-sens in-nota tal-iskrizzjoni tal-ipoteka). **Dan ifisser illi qabel ma tithallas is-socjeta' esponenti, irid l-ewwel jithallas l-APS Bank Limited, li skont l-istess iskrizzjoni ghandu jiehu s-somma ta' €652,000, oltre l-imghaxijiet fuq l-istess.** L-APS Bank jidher li ghandu ipoteka u privilegg fuq il-propjeta' milquta. Illi b'hekk kif qeghdin l-affarijiet illum, mhux talli ma hu minnu xejn li l-valur tal-appartamenti jeccedi l-valur tal-mandat b'ammont fenomenali, talli *in vista* tad-djun li hemm mal-bank fuq l-istess *units* milquta mill-mandat, is-socjeta' esponenti gia' qieghda f'riskju li wara tkun rebhet il-kawza li ghandha kontra s-socjeta' Rambull,

xorta qed tirriskja li tibqa' ma tiehu xejn. Is-sitwazzjoni naturalment issir iktar prekarja jekk il-mandat ma jibqax vigenti fuq il-*units* kollha li llum huma kolpiti mill-mandat.

6. Illi fis-sitt lok, huwa ovvju li s-socjeta' Rambull Company Limited qieghda taghmel minn kollox biex ittawwal il-proceduri, liema proceduri issa f'Arbitragg ilhom li inbdew mill-10 ta' Dicembru 2012 u ghadhom fl-istat tal-kontroezamijiet tax-xhieda tal-atturi, liema proceduri twalu wkoll bla bzonn peress illi s-socjeta' Rambull Co Limited wara li ghamlet kontrotalba damet biex hallset id-depozitu rikjest mill-arbitru!

Illi b'hekk ir-rikors tas-socjeta' Rambull Company Limited sabiex il-*Unit* 559/5 jigi liberat mill-mandat ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

It-Tieni Talba

Illi in kwantu jirrigwarda t-tieni talba tas-socjeta' Rambull Company Limited, li l-fond 559/5 jigi sostitwit b'fond iehor fl-istess blokka, japplikaw ghaliha l-argumenti kollha imqajma hawn fuq, u anke din it-talba qed tigi opposta mis-socjeta' esponenti.

Illi tali oppozizzjoni qed issir ukoll *in vista* tal-fatt li tali fond ma kienx kopert bil-mandat ta' inibizzjoni originali u kwindi ma jirrizultax, u ma giex pruvat, li l-fond ma hu bl-ebda mod milqut minn ipoteki godda *oltre* dik tal-APS Bank, u s-socjeta' esponenti ma tafx kif tali fond gie mghobbi f'dawn l-ahhar snin.

Illi barra minn hekk is-socjeta’ esponenti ghandha informazzjoni li l-fond jinsab mikri lil terzi, u kwindi jekk dan il-fond ser ikun wiehed mill-fondi li qed jaghmel tajjeb, ghad-dejn dovut lis-socjeta’ esponenti, tali fond mhux ser ikun facilment rejalizzabli li jinbiegh b’subbasta *una volta* ma huwiex vakanti u jinsab mghobbi b’kirja, li taghmilha ferm difficli li l-fond jinbiegh.

Illi *in vista* ta’ dan anke t-tieni talba qed tigi opposta, u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-13 ta’ Novembru 2014 fejn meta ssejjah ir-rikors deher Dr. Kris Borg ghas-socjeta` intimata G&P Borg Ltd. Dehret Dr. Rachel Loporto Montebello ghas-socjeta` rikorrenti rapprezentata mill-Perit Joseph Xuereb. Dr Rachel Montebello ghas-socjeta` Rambull Co. Ltd. talbet illi r-rikors taghha jigi trattat ukoll u deciz abbazi tad-dispozizzjoni tal-Art 742 (5) (d) *stante* illi l-bazi ta' din id-disposizzjoni hija identika ghal dik kontemplata fl-Art 836 (1) (c) (d) u (f) *in vista* wkoll ghax is-socjeta` G&P Borg Ltd ma tista' tbati l-ebda pregudizzju f'dan ir-rigward. Dr Kris Borg ma jopponix ghat-talba. Il-Qorti tilqa' t-talba. Il-Qorti semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw ir-rikors u iddifferixxiet r-rikors ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi dan hu rikors ipprezentat minn **Rambull Company Limited** ghar-revoka ta' Mandat ta' Inibizzjoni kif fuq premess li inhareg fuq talba tas-socjeta G&P Borg Limited in kawtela tal-ammont ta' €128,786.68 bilanc mhux imhallas minn prezz ta' appalt li l-istess socjeta` ezekutanti tghid li esegwiet favur is-socjeta` ezekutata.

Il-Mandat ta' Inibizzjoni premessa inhareg minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fit-28 ta' Novembru 2012.

It-talba tar-rikorrenti hi fis-sens li l-Mandat ghandu jigi revokat a tenur tal-artikolu 836(1)(c)(d) u (f) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta limitatament ghall-*unit* ossia appartament numru 559/5 formanti parti minn zvilupp ta' appartamenti gewwa 559 u 561 fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar; jew sussidjarjament, billi jigi sostitwit *unit* iehor bin-numru 561 ghall-imsemmi appartament sabiex l-effetti tal-Mandat imsemmi jigu estizi fuq dan l-appartament u l-*unit* 559/5 jigi rilaxxjat.

Is-socjeta' ezekutanti issollevat diversi eccezzjonijiet, kemm ta' natura procedurali kif ukoll fuq il-mertu. In linea preliminari eccepiet li 1) dan ir-rikors hu improponibbli billi kellu jsir a tenur tal-artikolu 742(5) tal-Kap 12 peress li l-kwistjoni pendenti bejn il-partijiet hija soggetta ta' arbitragg bejniethom (Arbitragg Numru 3377/12); 2) li dan johrog ukoll minn qari tal-artikolu 836(1) tal-Kap 12; 3) u li dan ir-rikors hu semplicement attentat ta' appell minn Digriet iehor recenti mahrug minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fuq talba precedenti ghar-revoka tal-istess Mandat ta' Inibizzjoni fejn il-Qorti irrilaxxjat il-*penthouse* mill-effetti tal-Mandat. Dan sehh b'Digriet tat-2 ta' Ottubru 2013 (Rik. Numru 87213 JA fl-istess ismijiet premessi).

Issollevat inoltre, diversi eccezzjonijiet fuq il-mertu, senjatament li: 1) hi kellha kull dritt li tiskrivi privilegg specjali ghall-kreditu taghha u ghaliex ma ghazlitx li taghmel dan, is-socjeta' rikorrenti qed tittenta biex tottjeni l-liberazzjoni tal-appartamenti sabiex tbieghhom minghajr ma tissoddisfa l-kreditu tal-appaltatur; 2) li l-valuri tal-appartamenti oggetti tal-Mandat kienu gew ikkonsidrati fid-dettall mill-Qorti meta inhareg il-Mandat u fejn it-talba kienet ghall-blokka kollha l-Qorti iddegretat li l-Mandat jinhareg fuq erba' appartamenti u *penthouse*. Bid-Digriet tat-2 ta' Ottubru 2013, il-Qorti regghet kellha l-okkazzjoni biex tqis jekk il-garanzija moghtija b'dawn l-appartamenti kienet eccessiva, u spiccat biex irriduciet l-effetti tal-Mandat ghall-erba' appartamenti. Minn dakinhar ma gara xejn gdid li jista' jiggustifika id-diminuzzjoni tal-kawtela; 3) li mhux minnu li l-appartamenti ghandhom il-valuri vantati mir-rikorrenti billi l-istima esebita hija biss "*a projection of anticipated income to be generated from the project";* 4) li l-kreditu pretiz tas-socjeta` intimata qed tizdied bl-imghaxijiet kummercjali minhabba t-trapass taz-zmien; 5) li l-izvilupp li kien l-oggett tal-appalt hu gja marbut ghad-dejn tas-socjeta' Rikorrenti favur l-APS Bank Limited li ghandu jithallas tal-kreditu qabel is-socjeta' ezekutanti. Dan jammonta ghal €652.000. Ghalhekk mhux talli l-valur tal-appartamenti mhu xejn eccessiv imma hemm riskju li s-socjeta intimata mhix garantita ghall-hlas tal-kreditu taghha. Jekk il-mandat jitnehha minn fuq *unit* iehor, is-sitwazzjoni ssir aktar prekarja; 6) li r-rikors ghandu jigi michud peress li s-socjeta' rikorrenti qed ittawwal il-proceduri f'Arbtiragg.

Kwantu ghas-sostituzzjoni ta' l-appartament 559/5 (it-Tieni Talba) l-intimat jopponi ghaliex m'ghandux is-sikurezza li l-appartament offrut mhuwiex kolpit b'ipoteki godda jew li jista' ikun mikri.

Mill-fatti jirrizulta mhux ikkontestat li bejn il-kontendenti hemm proceduri ta' arbitragg fejn is-socjeta' intimata qed tfittex il-hlas ta' ammont dovut

lilha ghal xoghlijiet ta' kostruzzjoni filwaqt li s-socjeta` rikorrenti pprezentat kontro-talba.

Eccezzjonijiet Preliminari

L-ewwel zewg eccezzjonijiet huma relatati u jindirizzaw l-improponibbilta' ta' din it-talba abbazi tal-artikolu 836(1) tal-Kap.12 . Fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2014, is-socjeta` Rambull Co. Ltd. talbet li r-rikors odjern jigi trattat ukoll u deciz abbazi tad-dispozizzjoni tal-Art 742 (5) (d) *stante* illi l-bazi ta' din id-disposizzjoni hija identika ghal dik kontemplata fl-Art 836 (1) (c) (d) u (f) *in vista* wkoll ghax is-socjeta` G&P Borg Ltd ma tista' tbati l-ebda pregudizzju. Din it-talba ma gietx opposta u l-Qorti ghaddiet biex tilqaghha.

Ghalhekk ser tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel zewg eccezzjonijiet procedurali u tistharreg it-talbiet odjerni anke fl-isfond tal-artikoli **742(4) u (5) tal-Kap.12** tal-Ligijiet ta' Malta.

Bit-tielet eccezzjoni preliminari l-intimat ghamel riferenza ghad-Digriet recenti moghti minn din il-Qorti kif diversament presjeduta[2] fejn gja ittiehdet decizjoni ghar-rilaxx ta' wiehed mill-*unit*s (il *penthouse*) li kien kolpit bil-Mandat kif originarjament mahrug. Ghalhekk jissottometti li dan ir-rikors mhu xejn hlief forma indiretta ta' appell.

Dritt

---

[2] Digriet tat-2 ta' Ottubru 2013 a fol 207

L-art.742 (4) u 5) jghid hekk:

(4) Meta ssir talba minn persuna li tkun parti fi ftehim ta' arbitraġġ, il-qrati jistgħu joħorġu kull att kawtelatorju, f'liema każ, jekk dik il-parti tkun għadha ma ressqitx it-talba tagħha quddiem arbitru, it-termini stabbiliti f'dan il-Kodiċi li fihom għandha tinbeda l-azzjoni dwar it-talba għandhom ikunu ta' għoxrin jum mid-data tal-ħruġ tal-att kawtelatorju.

(5) Att kawtelatorju maħruġ skont ma hemm fis-sub-artikolu ta' qabel dan għandu jitneħħa:

-omissis-

(d) għal raġuni tajba, fuq rikors tad-debitur, kif il-qorti tista' tqis xieraq fiċ-ċirkostanzi."

Ir-rikorrenti qed takkampa fuq l-artikolu 742(5)(d) tal-Kap.12 tal-ligijiet ta' Malta, li ssottomettiet huma identici ghas-sub-artikoli citati fir-rikors cioe`, ghall-artikolu 836(1)(c)(d) u (f) tal-Kap.12 .

Dawn is-subartikoli jiddisponu hekk:-

"(c) that other adequate-security is available to satisfy the claim of the person at whose request a precautionary act was issued either by the issue of some other precautionary act or if such other security can to the satisfaction of the court adequately secure the claim;

or

(d) if it is shown that the amount claimed is not 'prima facie' justified or is excessive; or

(f) if it is shown that in the circumstances it would be unreasonable to maintain in force the precautionary act in whole or in part, or that the precautionary act in whole or in part is no longer necessary or justifiable."

Il-Qorti ser tghaddi biex tezamina l-principji legali in materja, tibda biex tindirizza t-tielet eccezzjoni preliminari tas-socjeta' intimata.

Illi fid-digriet **"Joseph Camilleri et vs Anthony Gove' et"** (P.A.(RCP) 10 ta' Mejju 2001 – Rikors Numru 286/2001/RCP) u **"Josephine Sammut vs Emanuel Sammut et"** (P.A. (RCP) 29 ta' Novembru 2001 inghad ukoll *"li mid-disposizzjoni tal-istess* ***artikolu 836*** *jidher li l-unika ezami li trid taghmel din il-Qorti huwa dak biss ta' 'prima facie', u dan ghaliex il-mertu kollu jigi nvestigat fil-kawza proprja bejn il-partijiet, u ghalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-ezami li trid taghmel I-Qorti f'dan l-istadju, u dan tenut kont li hawn si tratta dejjem ta' procedura preliminari, li ghad qed tistenna l-ezitu finali tal-kawza proprija".* Din il-Qorti bil-procedura odjerna ovvjament ghandha thalli fil-gudizzju taghha, jew ta' Qorti ohra, ghall-ezitu tal-kawza. **("P.J. Sutters Company Limited vs Concept Limited"** – P.A. RCP. 10 ta' Mejju 2001; **"Visa Investments Ltd vs Blye Engineering Co. Ltd"** P.A. RCP. 7 ta' Frar 2001).

Hu pacifiku ghalhekk li l-Qrati edotti minn talbiet simili ma jezaminawx *in funditus* il-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet.

Issa fil-kaz in ezami, l-Mandat premess gja ghadda mill-iskrutinju tal-Qorti li laqghat talba *in parte* u rriduciet l-effetti tal-Mandat.[3] Ukoll, il-Mandat kien originarjament degretat wara ezami approfondit minn din il-Qorti kif diversament presjeduta kif inhu evidenzjat mid-dokumentazzjoni li tinsab fl-atti tal-Mandat (fol 9 sa 180 tal-process).

Dik il-Qorti, fid-Digriet taghha tat-28 ta' Novembru 2012 (fol 165 et seq) sabet li s-socjeta` ezekutanti kellha jedd *prima facie* biex tikkawtela l-kreditu taghha bil-mandat mitlub u li l-hrug tal-mandat kien necessarju ghaliex altrimenti jekk tinbiegh il-proprjeta' mis-socjeta ezekutata "*dan jista' iwassal ghal telf kbir finanzjarju ghar-rikorrenti."*[4] Fl-atti ta' dak il-Mandat esebiti r-rikorrenti odjerna kienet gja irribattiet li t-talba ghall-hrug tal-Mandat fuq il-blokk kollu kien eccessiv u l-Qorti harget il-Mandat biss fuq erba' appartamenti u *penthouse* ghaliex "*thoss li dan huwa gust".*

Sussegwentement giet ezaminata talba ghar-riduzzjoni tal-Mandat u bhala rizultat, il-*penthouse* gie rilaxxjat (Digriet tat- 2 ta' Ottubru 2013).

Fil-fehma ta' din il-Qorti, dan it-tieni rikors jirraprezenta attentat ghar-revizjoni tad-decizjoni mehuda fit-2 ta' Ottubru 2013. Dan mhu xejn inqas minn abbuz procedurali u anke *forum shopping* li l-Qrati taghna jiskoragixxu bl-akbar qawwa. Li kieku l-legislatur ried li digrieti ghar-revoka ta' mandati kawtelatorji ikunu appellabbli, kien jiddisponi f'dan is-sens, kif ghamel fil-kaz ta' digrieti moghtija fuq rikorsi ghar-revoka ta' mandati ezekuttivi (**art 281** tal-Kap.12). Izda ma ghamilx hekk. Anzi llimita s-sindakar tal-Qorti ghall-ezami fuq semplici bazi *prima facie* tal-jeddijiet pretizi u l-apprezzament dwar il-htiega tal-garanzija.

[3] Digriet esebit a fol. 207 tal-process.

[4] Fol 10 tad-Digriet.

Kien ikun differenti li kieku l-kondizzjonijiet inbiddlu mid-data tal-hrug tal-Mandat ghaliex, f'tali kaz, il-Qorti m*unit*a bit-talba ghar-revoka tkun qed tezamina fatti godda u mhux tissindaka decizjoni gja moghtija.

Hawnhekk hu utili li wiehed isemmi l-gravita' u anke prekarjeta tal-posizzjoni tal-appaltatur li ma kull diminuzzjoni tal-effetti tal-mandat qed jigi inevitabbilment espost ghar-riskju li l-garanzija tieghu tispicca mix-xejn. Din hija konkluzjoni inevitabbli meta wiehed jikkonsidra li l-proprjeta` milquta hija gja marbuta favur il-Bank li jipprecedi lill-kuntrattatur bhala kreditur privileggjat.

Ir-rikorrenti tissottometti li jekk l-appartament 559/5 ma jigix rilaxxjat, ser titlef il-bejgh tieghu u tbaghti pregudizzju. Izda r-rilaxx tal-appartament ser jfisser it-tnaqqis tal-garanzija regolarment mahruga favur l-intimata li, fic-cirkostanzi, lanqas mhi daqstant certa anke jekk tibqa' fuq il-proprjetajiet milquta. Il-Mandat inhareg proprju biex jigi impedut il-bejgh jew disposizzjoni tal-proprjeta` in garanzija u mhix raguni, ghalhekk, ghall-ezekutat, li jghid li jixtieq ibieghu biex jottjeni d-diminuzzjoni tal-garanzija.

Fid-dawl tal-principji fuq enuncjati, din il-Qorti tqis li t-talba odjerna hija frivola u sahansitra vessatorja fil-konfront tas-socjeta' ezekutanti u abbuziva proceduralment u timmerita kundanna. Illi ghalhekk il-Qorti ser tilqa' t-tielet eccezzjoni tas-socjeta' intimata.

Lanqas hija salvata bil-proposta ta' sostituzzjoni ta' appartament b'*unit* iehor billi dan ukoll ma joffrix konfort ghall-jedd tal-intimat ghas-serhan

tal-mohh. Din il-proposta qed issir abbazi ta' stima *ex parte* li proprjament lanqas hija stima kif ser jinghad il quddiem. Izda l-punt krucjali hu jekk dan il-*unit* propost jista' joffri l-istess sikurezza garantita bhal ma joffru dawk l-appartamenti li kienu l-oggett tal-Mandat gja mis-sena 2012.

Il-Qorti jidhrilha li ma jistax joffri l-istess garanzija lill-ezekutant. L-erba' appartamenti kienu senjalati *vis-a-vis* terzi bhala milquta b'mandat ta' inibizzjoni, izda l-istess ma jistax jinghad ghall-proprjeta' ohra li kienet libera mill-effetti tal-Mandat. Tant hu hekk li l-kreditur ezekutanti ddikjara *tramite* d-difensur tieghu li ma jafx jekk l-appartament offrut hu liberu minn pizijiet u hemm biza' wkoll li jinsab mikri. Certament id-debitur seta' jiddisponi minn jeddijiet personali fuq l-appartament offrut minghajr xkiel jew skrutinju f'dawn l-ahhar sentejn.

Illi legalment lanqas hemm ghalfejn li l-Qorti tezamina l-applikabbilta` tal-artikoli 836(1) (c) (d) u (f), gjaldarba laqghet l-eccezzjoni preliminari, izda anke dawn is-subartikoli ma japplikawx fil-kaz odjern fir-rigward kemm ta' l-ewwel kif ukoll tat-tieni talba dedotti fir-rikors odjern.

Il-kwistjoni ta' garanzija xierqa **(836(1)(c))** gja giet indirizzata u din il-Qorti hi tal-fehma li l-proposizzjoni ta' appartament iehor sahansitra jxejjen il-garanzija ezistenti tal-ezekutanti billi s-socjeta' rikorrenti ghandha kredituri ohra, inkluz l-APS Bank Limited, u ma kien hemm ebda restrizzjoni fuq ir-rikorrenti li setghet liberament tiddisponi minn jeddijiet personali u anke reali fuq l-appartament offrut in sostituzzjoni matul is-sentejn li intervjenew mill-hrug tal-mandat.

Ghalhekk l-artikolu 836(1)(c) mhuwiex applikabbli.

Riferibbilment ghall-artikolu 836(1)(d), dwar l-allegat eccessivita' tal-garanzija ikkonsidrat li jirrizulta minnu li fl-istima esebita bhala **DOK JX4** mis-socjeta' rikorrenti, il-Perit Joe Grech ma jiddikjarax li l-valuri indikati huma stimi tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq imma li huma "*projection of the anticipated income to be generated from the project."* Ghandha ragun l-intimata li ma taccettax din l-istima bhala wahda reali. Apparti dan kollu, dan l-istess dokument kien gie esebit fl-atti tal-Mandat u din il-Qorti ssibha stramba li s-socjeta' rikorrenti ma esebietx stima reali u attwali.

Inoltre jirrizulta li r-rikors precedenti ghar-revoka tal-mandat indirizza proprju dan il-punt u gie deciz bir-rilaxx tal-*penthouse*.

Il-Qorti hawnhekk ikollha ta bilfors ssib li r-rikors odjern hu bl-aktar mod lampanti xejn hlief attentat ta' appell minn Digriet li skont il-Ligi huwa inappellabbli.

Dan l-artikolu ghalhekk mhuwiex applikabbli.

Riferibbilment ghall-artikolu **836(1)(f)** gie kostantament ritenut mill-Qrati taghna**,** ad ezempju, din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-kaz "***Spiteri v Darmanin"*** - (PA(JRM) dec. fil-25 ta' Awwissu) *"Illi jingħad ukoll li d-dispożizzjoni 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*[5]*. Din it-tifsira*

[5] Ara P.A. GC **3.8.2001** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***"Dr Tonio Fenech noe vs Dr Patrick Spiteri et noe et"***

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;"

Il-Qorti m'ghandha zzid xejn izjed ma' dan ir-ragunament u dan is-subartikolu wkoll ma japplikax.

Tajjeb li tfakkar dak li gie korrettament osservat il-Qorti fil-kaz "***Mangion Galea v Stewart"*** (PA (JRM) - dec. fid-29 ta' Lulju 2005), "*Illi wiehed ghandu jqis ukoll li, qabel dahlu fis-sehh il-bidliet fil-ligi procedurali fl-1995, ma kien moghti l-ebda rimedju bhal dak mitlub illum mir-rikorrent ghat-tnehhija ta' Mandat, sakemm kien ikun gie mistharreg il-mertu tal-kwestjoni".*

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari tas-socjeta' intimata, **Tilqa'** it-tielet eccezzjoni preliminari, **tilqa'** l-eccezzonijiet rimanenti u tichad it-talbiet kollha tas-socjeta' rikorrenti.

L-ispejjez jithallsu mis-socjeta' rikorrenti.

Moqri.

< Sentenza Finali >

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