MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2005

Rikors Numru. 111/2005

Joseph Pullicino fil-kwalita` tieghu t'amministratur tal-kondominju tal-Caledonia Tower (Ix-Xatt ta' Qui si Sana, tas-Sliema)
vs
Siteland Limited

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors ta' Siteland Limited li bih ippremettiet:

Illi l-atturi kienu talbu u ottenew il-hrug tal-mandat bl-ismijiet premessi bhala rizultat ta' liema l-konvenut kien gie mizmum milli jbiegh jew jittrasferixxi proprjeta` immobbli konsistenti f'showroom li tinsab fil-pjan terran tal-korp ta' bini maghruf bhala 'Caledonia Tower' u garage space, internament immarkat bin-numru wiehed (1) go l-istess korp ta' bini.

Illi l-mandat ta' inibizzjoni kien inhareg malament u qieghed jarreka pregudizzju lis-socjeta` rikorrenti. Bil-prezenti rikors, is-socjeta` rikorrenti talbet ir-revoka tal-mandat premess u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. L-atturi ma ghandhomx id-dritt minnhom pretiz fil-mandat.

L-atturi ghamlu kawza biex igieghlu lis-socjeta` rikorrenti taghmel dawk ix-xogholijiet li, skond l-atturi, kienu gew imwieghda lilhom mill-kumpanija Siteland Limited. Din il-kawza (113/02) kienet qieghda fi stadju tal-appell billi l-ewwel Onorabbli Qorti, fil-kontumacja tar-rikorrenti, laqghet parti mit-talbiet attrici. Kopja tas-sentenza, ghal kull buon fini giet prezentata mar-rikors. It-talba principali tirriduci ruhha f'talba ta' ***"specific performance"***. Fil-fatt is-sentenza premessa ma kkundannatx lil-konvenuti jhallsu danni. Il-mandat ghalhekk, in kwantu li bbazat fuq kreditu li ma jezistix, kien inhareg malament.

Ghalhekk dan il-mandat ma huwiex mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tal-attur. Id-drittijiet tal-attur ma humiex dawk minnu premessi fir-rikors ghall-hrug tal-mandat;

2. L-effett tal-mandat huwa sproporzjonat ghat-talba.

L-attur qal li l-pretensjoni tieghu hi ta' Lm8,485 u dan skond l-istima minnu esebita. Il-valur tal-proprjeta` kolpita bil-mandat facilment kienet teccedi s-somma ta' tlett mitt elf Liri Maltija (Lm300,000).

Il-valur tal-proprjeta` kolpita bil-mandat kienet ferm akbar mill-ammont li l-atturi xtaqu jikkawtelaw. Ghall-kreditu ta' tmint elef lira circa l-attur kien ippretenda li jzomm il-bejgh ta' garage space u showroom kummercjali. M'hemmx ghalfejn nghidu, il-valur ta' garage space gewwa ta' Sliema kien wahdu aktar mill-valur tal-kreditu pretiz mir-rikorrenti. Ahseb u ara meta wiehed, apparti l-imsemmi garage space, jinkludi ***"showroom"*** kummercjali bhal dik in kwistjoni. Is-socjeta` rikorrenti issottomettiet li kellu jkun hemm korrelazzjoni stretta bejn il-kreditu pretiz u l-valur

tal-oggetti maqbuda b'effett ta' mandat kawtelatorju. Tali korrelazzjoni ma kenitx tezisti u fil-fatt il-valur tal-oggetti maqbuda ssupera bi proporzjoni kbira hafna l-valur tal-kreditu vantat mir-rikorrenti. Bla pregudizzju, ghalhekk, l-effetti tal-mandat kellhom fi kwalsiasi kaz jigu ridotti ghall-garage space in kwistjoni.

3. Ma hemmx dubju dwar is-solvenza tal-kumpanija rikorrenti.

Illi, kompletament bla pregudizzjoni ghas-suespost, ma kien hemm l-ebda dubju kwalsiasi dwar is-solvenza tal-kumpanija Siteland. Il-mandat ta' inibizzjoni ma kienx ghalhekk mehtieg. Dan kellu jigi pruvat dettaljatament tul il-kors tas-smiegh tar-rikors.

4. Ma gietx segwita l-procedura korretta ghall-hrug tal-mandat.

Illi, ukoll bla pregudizzju ghall-motivazzjonijiet dedotti f'dan ir-rikors l-attur kien naqas milli jitlob li l-konvenut jipprovdi sigurta` bizzejjed ghad-dejn fi zmien hmistax-il jum qabel il-hrug tal-mandat kawtelatorju [artikolu 836 (8)(b)] il-mandat kien inhareg waqt li kien hemm il-kawza ghaddejja, ghall-gharrieda, minghajr ebda preavviz. Inoltre l-attur ma ta ebda raguni ta' urgenza jew ta' bzonn li l-mandat jinhareg f'dawn ic-cirkostanzi.

5. Il-pretensjonijiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi dan il-mandat kien hareg in kawtela ta' kreditu vantat mis-socjeta` rikorrenti u li nsab dibattut quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet "*Joseph Pullicino fil-kwalita` tieghu t'amministratur tal-kondominju tal-Caledonia Tower (Ix-Xatt ta' Qui si Sana, tas-Sliema) vs Siteland Limited (citazzjoni numru 113/2002)*. Is-socjeta` rikorrenti rresistiet din il-kawza u fil-fatt ikkontestat bis-shih it-talbiet attrici u dan minkejja l-fatt li l-eccezzjonijiet taghha kienu gew sfilzati. Dan inghad ghaliex is-socjeta` rikorrenti qatt ma kienet giet notifikata bil-kawza u dan kif irrilevat quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Huma ddikjaraw li jekk il-kaz, ser jappellaw mid-

digriet li biha kienu gew sfilzati l-eccezzjonijiet. Fil-fatt, l-eccezzjonijiet tas-socjeta` rikorrenti rrizultaw ukoll mill-atti tac-citazzjoni premessa u min-nota ta' osservazzjonijiet ipprezentata minnhom fl-atti ta' dik il-kawza, kopja ta' liema nota giet prezentata mar-rikors ghall-informazzjoni ta' din il-Qorti. Ta' min jghid li fil-kawza principali s-socjeta` rikorrenti ma kenitx giet notifikati kif trid il-ligi. Fil-fatt id-diretturi tal-kumpanija konvenuta ma kienux jafu b'din il-kawza u l-anqas ma kienu jafu bil-mandat li dwaru jittratta dan ir-rikors. Dan jirrizulta ampjament mill-atti tal-mandat. Fil-fatt il-mandat qatt ma kien gie notifikat lis-socjeta` rikorrenti li ghalhekk ma kellhomx l-opportunita` li jaghtu l-fehma taghhom dwar il-mandat u jiddefendu ruhhom adegwatament qabel ma ntlaqa' l-mandat.

6. Nuqqas ta' smiegh xieraq.

Illi finalment is-socjeta` rikorrenti ma kenitx inghatat smiegh xieraq fil-hrug tal-mandat premess. L-effett ta' mandat ta' inibizzjoni kien tali li ppriva lill-persuna milquta mid-dritt li tgawdi fi shih il-proprjeta` taghha. F'dan il-kaz, id-dritt tal-kumpanija Siteland li tgawdi bis-shih il-proprjeta` taghha kien gie milqut direttament u limitat b'effett ta' proceduri sommarji li ma kienux gew notifikati lis-socjeta` rikorrenti li ghalhekk ma kenitx inghatat id-dritt li tressaq difiza xierqa fil-parametri tal-ligi. Il-mandat kien inhareg malament u kellu ghalhekk jigi revokat.

7. Mandat vessatorju.

Il-mandat kellu wkoll jigi revokat billi kien inhareg bl-iskop li jarreka hsara lill-kumpanija rikorrenti u bi skop vessatorju. Dan kellu jigi pruvat tul il-kors tas-smiegh tar-rikors. Is-socjeta` rikorrenti ghalhekk irriservat id-drittijiet kollha taghha fil-konfront tal-attur u rriservat partikolarment id-dritt li jipprocedu fil-konfront tieghu ghad-danni lilhom ikkagunati bil-hrug tal-mandat premess;

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, u filwaqt li rriservat li taghmel sottomissjonijiet ulterjuri u tressaq il-provi kollha li jista' jehtiegilha tressaq f'din il-kawza talbet lill-Qorti joghgobha thassar u tirrevoka l-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premessi u bin-numru 185/04 stante li:

a) Il-htigijiet tal-ligi ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni ma jezistux; [l-artikolu 836 (1)(b) tal-Kap. 12]; jew, bla pregudizzju

b) Li l-kumpanija rikorrenti ghandha assi sufficjenti biex taghmel tajjeb ghall-kreditu pretiz mir-rikorrenti; [artikolu 836 (1)(c) u (e) tal-Kap.12]; jew bla pregudizzju

c) L-ammont mitlub ma huwiex ***prima facie*** gustifikat jew huwa eccessiv [artikolu 836 (1)(d) tal-Kap.12]; jew, bla pregudizzju;

d) Li ma huwiex ragjonevoli li l-mandat ta' inibizzjoni jibqa' fis-sehh [artikolu 836 (1)(f) tal-Kap.12];

U, fin-nuqqas li thassar u tirrevoka l-mandat premess, tillimita l-effetti tal-istess mandat fuq il-"***garage space***" internament markat bin-numru wiehed (1) stante li kif jirrizulta l-valur ta' din il-proprejta` teccedi komodament it-talba attrici.

Bl-ispejjez kontra Joseph Pullicino nomine u b'riserva ta' kull azzjoni spettanti lis-socjeta` rikorrenti ghad-danni.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' Joseph Pullicino nomine li eccepixxa:

Illi t-talbiet rikorrenti kellhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta` intimata ghar-ragunijiet segwenti u ghal ragunijiet ohra li kellhom jigu trattati quddiem il-Qorti fi stadju ulterjuri, izda li principalment huma:-

1. L-atturi ma ghandhomx id-dritt minnhom pretiz fil-mandat:-

1.1 Skond l-Artikolu 829 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, kull persuna tista', minghajr ma hu mehtieg li qabel ikun hemm decizjoni, tqieghed fiz-zgur il-jeddijiet taghha bil-mezz ta' atti kawtelatorji, illi, wara li jigu mharsa minn dik il-persuna l-kondizzjonijiet li jrid il-Kap. 12, jigu mahruga u esegwiti taht ir-responsabbilita` taghha.

1.2 Minn imkien ma jirrizulta li sabiex jinhareg mandat kawtelatorju jrid ikun bilfors kreditu (fi flus) li jkun vantat minn min johrog il-mandat, jew li meta jkun hemm kawza ghal-“***specific performance***” ma jistax jigi mahrug mandat t’ inibizzjoni.

1.3 Il-mandat t’inibizzjoni ***de quo*** inhareg mill-attur nomine, wara li kienet inbdiet il-kawza ghall-accertament gudizzjarju tad-dritt tieghu. Dan il-mandat kien gie mitlub li jinhareg sabiex jitqeghdu fiz-zgur il-jeddijiet ta’ l-attur nomine. Dawn il-jeddijiet kienu spjegati b’mod car kemm fir-rikors ghal hrug tal-mandat t’inibizzjoni kif ukoll fl-atti tal-kawza numru 113/2002JA. B’hekk l-ewwel raguni msemmija mir-rikorrenti hija bla bazi.

2. L-effetti tal-mandat huma sproporzjonati ghat-talba:-

2.1 Mill-atti tal-kawza fuq imsemmija deher bic-car illi l-ammont imsemmi mill-attur nomine li jirraprezenta l-ispejjez li jridu jigu inkorsi sabiex jigu rimedjati l-ilmenti maghmula mill-attur huma ta’ ‘l fuq minn Lm11,364.58 barra spejjez gudizzjarji, kif gie diga` muri fil-kors tal-kawza ***de quo***.

2.2 Il-valur attribwit mis-socjeta` konvenuta ghax-showroom in kwistjoni mhux sorrett minn provi attendibbli. Izda hemm qbil li l-valur ta’ dan is-“***showroom***” huwa sufficjenti sabiex iqieghed fiz-zgur it-talbiet attrici.

2.3 L-argument li l-“garage space” joffri garanzija alternattiva sufficjenti mhux validu. Ghal kuntrarju tal-kaz tax-showroom, il-valur oggettiv tal-***“garage space”*** mhux bizzejjed sabiex wahdu jaghmel tajjeb u jqieghed fiz-zgur id-drittijiet ta’ l-attur nomine. Fil-fatt kienu d-diretturi ta’ Siteland Limited stess li kienu offrew ghall-bejgh dan il-***“garage space”*** lil xi kondomini tal-Caledonia Tower bil-prezz ta’ Lm5,000. Dan il-bejgh ma sehhx ghaliex dawn il-kondomini kkonsidraw din l-offerta bhala offerta gholja ghall-ispazju zghir ta’ dan il-***“garage space”***. B’hekk jekk l-effetti tal-mandat t’inibizzjoni ***de quo*** jigu ridotti biss fuq

il-***"garage space"*** hawn fuq imsemmi, hemm riskju serju li d-drittijiet ta' l-attur nomine ser ikunu serjament pregudikati in kwantu mhux ser ikun hemm garanzija sufficjenti li s-socjeta` konvenuta twettaq id-dmirijiet legali taghha skond il-ligi fil-kaz illi l-Qorti ta' l-Appell tikkonferma s-sentenza appellata jew li jifdlilha assi sufficjenti sabiex jaghmlu tajjeb ghal din il-pretensjoni ta' l-attur nomine f'kaz t' ezitu pozittiv iehor ghall-attur nomine.

2.4 Dan ir-riskju huwa akbar meta jigi tenut in konsiderazzjoni il-fatt illi l-konvenut hija socjeta` kummercjali li tista' tkun suggetta ghal certi manuvri, ta' bejgh t'assi, ta' infieq u zbankar ta' flejjes, kif ukoll ta' potenzjali proceduri ta' stralc, li jekk javveraw ruhhom, id-drittijiet ta' l-attur jigu perikolati, lezi jew sahansittra stultifikati.

2.5 B'hekk fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, il-mandat t'inibizzjoni ***de quo*** huwa l-uniku mezz disponibbli legalment u realistikament ghall-attur nomine li permezz tieghu ikun mohhu mistrieh illi l-jeddijiet tieghu jistghu jigu salvagwardjati f'kaz t'ezitu pozittiv ta' din il-kawza anke quddiem il-Qorti ta' l-Appell.

3. Ma hemmx dubju dwar is-solvenza tal-kumpanija esponenti.

3.1 Huwa ferm importanti ghas-socjeta` konvenuta li tipprovdi provi cari u konklussivi dwar is-solvenza ossija solvibbilita` taghha. Mill-esperjenza passata ta' l-attur nomine, tali solvibbilita` kienet u ghada problema kbira. Hekk per ezempju meta fir-rigward ta' kwistjoni gudizzjarja differenti l-attur nomine kien kostrett jitlob il-hrug ta' mandat ta' sekwestru (numru 738/1998 tat-23 ta' April 1998) irrizulta li l-ammont ta' fondi bankarji possjeduti mis-socjeta` konvenuta ma' kienx jaqbez it-total ta' mitt Lira Maltin (Lm100).

3.2 L-unici assi li jistghu jaghmlu din il-kumpanija "solvibbli" huma l-assi immobiljari hawn fuq imsemmija li l-valur taghhom huwa sufficjentement kbir sabiex jaghmel tajjeb ghall-pretensjoni attrici. Biss jekk il-garanzija ta' l-attur nomine tigi mnehhija minn fuq ix-***"showroom"*** ir-

riskju li l-attur jisfa' minghajr il-garanzija legali biex jissalvagwardja d-drittijiet tieghu huwa riskju kbir u reali.

3.3 Illi t-talba ta' l-attur nomine ghall-hlas ta' l-ammonti reklamati ma giet bl-ebda mod michuda mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Dik il-Qorti tat lok lis-socjeta` konvenuta sabiex taderixxi mat-termini imposti fuqha fis-sentenza. F'kaz li ma taghmilx dan is-socjeta` konvenuta tkun xorta obbligata taghmel tajjeb ghall-pretensjonijiet attrici skond l-istess sentenza, inkluz li l-attur jaghmel ix-xogholijiet rimedjali hu a spejjez tas-socjeta` konvenuta. B'hekk is-solvibbilita` tas-socjeta` konvenuta hija kwistjoni ta' importanza kbira f'dawn il-proceduri. U minhabba r-riskju serju li s-socjeta` konvenuta (hlief ghal dawn l-assi immobbli) ma hix fil-verita` solvibbli xejn, hemm htiega ferm akbar li l-mandat t'inibizzjoni jibqa' fis-sehh.

4. Ma gietx segwita l-procedura korretta ghall-hrug tal-mandat.

4.1 Dan il-mandat t'inibizzjoni gie mahrug b'mod li jirrispetta kemm il-forma kif ukoll is-sostanza tal-ligi. Gew rispettati d-dettami ta' l-artikoli kollha tal-Kap. 12 dwar il-hrug tal-mandat t'inibizzjoni. Hija l-interpretazzjoni moghtija mis-socjeta` konvenuta lill-Artikolu 836(8)(b) li mhix korretta.

4.2 Mandat kawtelatorju jista' jinhareg kemm qabel il-prezentata ta' l-att tac-citazzjoni kif ukoll wara l-prezentata ta' tali att. L-importanti li jsir qabel l-ghoti tas-sentenza tal-Qorti.

4.3 L-argument li l-attur ma pprovdiex lis-socjeta` konvenuta mhux argument li jirrendi l-mandat t'inibizzjoni ***de quo*** soggett ghal xi difett procedurali. Ghall-kuntrarju l-Artikolu 836(8)(b) jistipola wiehed minn dawk il-kazijiet fejn min ikun hareg il-mandat jista' jkun kundannat ihallas penali lill-persuna li kontra taghha jkun inhareg il-mandat.

4.4 Fil-fatt dan l-artikolu jghid li min ikun hareg il-mandat (l-attur) jista' jigi hekk kundannat ihallas il-penali hemm stabbiliti jekk, fuq it-talba tal-konvenut ghat-tnehhija ta' l-att kawtelatorju, l-attur jonqos milli jiggustifika li l-att

kawtelatorju kellu jinhareg jew illi fi zmien hmistax-il jum qabel ma jkun sar ir-rikors ghall-hrug ta' l-att kawtelatorju, huwa jkun b'xi mod talab lill-konvenut li jhallas id-dejn, jew, jekk id-dejn ma jkunx wiehed likwidu, sabiex jipprovdi sigurta` bizzejjed: Izda d-disposizzjonijiet ta' dan il-paragrafu ma ghandhomx japplikaw meta jintwera li kien hemm ragunijiet ta' urgenza ghall-hrug tal-mandat.

4.5 Huwa car li r-"ratio" legali ta' dan l-artikolu huwa li ma jkunx hemm sorprizi bejn partijiet f'disputa. Huwa artikolu li jrid li qabel ma' kreditur johrog mandat kawtelatorju ikun esplora l-possibilitajiet ordinarji li l-kwistjoni ta' bejn il-partijiet tigi solvuta bonarjament minghajr il-htiega ta' hrug ta' mandati.

4.6 F'dan il-kaz il-kwistjoni kienet ilha sejra bejn il-partijiet, bil-pjena konoxxenza taghhom, ghal diversi snin. Il-mandat t'inibizzjoni ***de quo*** inhareg wara li kienet giet ipprezentata l-kawza. Il-mandat t'inibizzjoni kien sar biss wara li l-attur nomine kien gie nfurmat li kien hemm possibilita` imminenti li x-***"showroom"*** in kwistjoni (li kif inghad aktar 'il fuq hija l-uniku assi rimanenti tas-socjeta` konvenuta li tista' taghmel tajjeb ghall-pretensjonijiet tieghu) kienet ser tigi mibjugha lil terzi persuni. Huwa naturali li l-attur kellu jagixxi kemm jista' jkun malajr sabiex id-drittijiet tieghu ma jigux stultifikati.

4.7 B'hekk ma hemm ebda raguni ghaliex tali mandat jigi ritenut li nhareg b'mod li ma josservax id-dettami tal-ligi. U fi kwalunkwe kaz il-hrug ta' tali mandat kien mehtieg ghar-ragunijiet gustifikati premessi.

5. Il-pretensjonijiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt.

5.1 Jinghad biss f'dan l-istadju li l-kawza principali giet deciza a favur ta' l-attur nomine. B'din is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili huwa zgur li (almenu fuq bazi ta' ***"prima facie"***) l-argument ta' l-attur huwa wiehed fondat.

5.2 Din il-Qorti ghandha f'dan l-istadju tillimita ruhha ghall-fini tal-hrug tal-mandat t'inibizzjoni u ma ghandhiex

tidhol fil-meritu tal-kawza li ghadha qed tigi dibattuta quddiem il-Qorti ta’ l-Appell grazzi ghall-appell interpost mis-socjeta` konvenuta sforz ta’ l-ezitu negattiv li tali sentenza kellha fil-konfront taghha. Biss l-argument tal-kontumacja irrepeta ruhu quddiem l-Onorabbli Prim’Awla tal-Qorti Civili ghal aktar minn darba, b’kull darba l-konkluzjoni tkun kontra tas-socjeta` konvenuta!

6. Nuqqas ta’ smiegh xieraq.

6.1 Huwa sorprendenti li kien gie allegat f’dan l-istadju, u hafna zmien wara l-hrug tal-mandat t’inibizzjoni ***de quo***, li s-socjeta` konvenuta ma nghatax smiegh xieraq fil-hrug tal-mandat ***de quo***. Hemm qbil li jigu analizzati d-disposizzjonijiet legali tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta kif ukoll l-atti tal-mandat t’inibizzjoni ***de quo*** sabiex jigi muri li l-mandat t’inibizzjoni ***de quo*** inhareg legalment sabiex id-drittijiet ta’ l-attur nomine jigu salvagwardjati. Biss ried jinghad li jekk id-diretturi tas-socjeta` konvenuta ma tawx kaz tal-mandat bl-istess mod ta’ kif ma tawx kaz tal-kawza principali, huma kellhom igorru l-konsegwenza ta’ tali azzjoni taghhom.

7. Mandat vessatorju.

7.1 Mir-ragunijiet kollha migjuba, din hija l-unika raguni infondata. A skans ta’ ripetizzjoni jigi ribadit li jekk dan il-mandat t’inibizzjoni jigi revokat, hemm riskju serju hafna li anke f’kaz t’ezitu pozittiv ukoll quddiem il-Qorti ta’ l-Appell, l-attur nomine ma jkollux garanzija patrimonjali bizzejjed biex id-drittijiet tieghu jigu salvagwardjati kontra tas-socjeta` konvenuta.

7.2 L-attur nomine ma kellux ikun imgieghel igorr il-piz ta’ tali riskju meta hija l-ligi stess li taghtih ir-rimedju li jitlob il-hrug ta’ mandat kawtelatorju biex jaghmel tajjeb ghall-pretensjoni tieghu. L-attur ezercita dritt entro l-parametri legali sabiex iqieghed fiz-zgur id-drittijiet tieghu; liema drittijiet, almenu sa dan l-istadju, gew konfermati mis-sentenza pozittiva tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili fuq riferita.

Ghaldaqstant Joseph Pullicino nomine talab lill-Qorti sabiex tichad it-talbiet rikorrenti, bl-ispejjez kollha ta' din l-istanza kontra tas-socjeta` konvenuta.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:
Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Gew esebiti d-dokumenti u cioe` kopja tas-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili, Imhallef Azzopardi tal-15 ta' Novembru 2004 (113/2002), kif ukoll l-***annual report and financial statement*** ta' Siteland Limited, u l-mandat ta' inibizzjoni numru 185/04.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:
Illi ghalhekk l-istampa li temergi llum hija li in segwitu ta' rikors prezentat minn Joseph Pullicino fil-kwalita` tieghu ta' amministratur tal-kondominju f' Caledonia Tower, Sliema liema rikors kien prezentat fit-2 ta' Frar 2004, din il-Qorti diversament presjeduta laqghet it-talba ghall-Mandat ta' Inibizzjoni fil-11 ta' Frar 2004. Fl-imsemmi mandat 185/04 Joseph Pullicino noe biex jikkawtela l-kreditu tieghu talab il-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra Siteland Limited dwar fondi proprjeta` tal-imsemmija socjeta` u l-Qorti kienet ordnat lir-rikorrenti jippreciza kemm hi l-pretensjoni tieghu. In segwitu ta' dan giet prezentata nota fid-9 ta' Frar 2004 b' dokument li juri li sa dak in-nhar l-istimi tal-ispejjez kienu jammontaw ghal Lm8485.74.

Ta min isemmi li sadanittant kienet giet prezentata citazzjoni fl-istess ismijiet Citazz.Nru. 113/2002 li giet deciza fil-15 ta' Novembru 2004. Fil-kors ta' din il-kawza wara li Siteland Limited kienet prezentat l-eccezzjonijiet taghha permezz ta' digriet tal-11 ta' Gunju 2004 u 9 ta' Lulju 2004 gie mhassar digriet precedenti, giet sfilzata n-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` Siteland Limited liema

socjeta` giet dikjarata kontumaci. Fil-kors tal-proceduri l-Onor. Qorti diversament presjeduta nnominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar li kien ipprezenta r-relazzjoni tieghu u fis-sentenza taghha tal-15 ta' Novembru 2004 il-Qorti addottat il-konkluzjonijiet tal-espert tekniku u ddecidiet hekk:

"**1. Tilqa' l-ewwel talba attrici, u tiddikjara li s-socjeta' konvenuta naqset fl-esekuzzjoni tal-appalt sa fejn jirrigwadja l-konkluzjonijiet tal-perit tekniku fuq imsemmija;**

1. Tilqa' ukoll it-tieni talba, dejjem skond il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku;

3. Tikkundanna s-socjeta' konvenuta tesegwixxi x-xogholijiet indikati mill-perit tekniku a Fol 96 u 97 tal-process;

4. Billi x-xogholijiet ghandhom isiru mill-konvenuti tastjeni milli tipprovdi dwar ir-raba' talba billi fil-mument hija intempestiva;

5. Tipprefiggi terminu ta' erbgha xhur illi fih ghandhom isiru x-xogholijiet in kwistjoni;

6. Tordna li x-xoghol ghandu jintemm sa dak il-perjodu;
fin-nuqqas l-attur nomine ikun awtorizzat jaghmel dawn ix-xogholijiet hu a spejjes tas-socjeta' konvenuta; ix-xoghol ghandu jsir dejjem taht is-supervizjoni tal-AIC Mario Cassar li jkollu l-assistenza tal-Avukat Dottor Vincent Galea bhala Perit Legali jekk ikun il-kaz;

7. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ahhar talba stante li hija intempestiva f'dan l-istadju.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu mill-konvenuti."

In segwitu sar appell fit-3 ta' Dicembru 2004.

F' dan l-istadju u cioe` fl-1 ta' Frar 2005 is-socjeta` Siteland Limited dehrilha li taghmel ir-rikors odjern, fejn ghamlet it-talbiet imsemmija aktar 'il fuq u ttrattat diversi aspetti u senjatament:

1) l-atturi m'ghandhomx id-dritt minnhom pretiz fil-mandat;

2) l-effett tal-mandat hu sproporzjonat ghat-talba;

3) ma hemmx dubju dwar is-solvenza tal-kumpanija esponenti;

4) ma gietx segwita l-procedura korretta ghall-hrug tal-mandat;

5) il-pretensjonijiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt;

6) nuqqas ta' smiegh xieraq;

7) mandat vessatorju.

E. KONKLUZJONIJIET:
Jinkombi fuq il-Qorti li tezamina dawn l-aspetti. Is-socjeta` Siteland Limited tinsisti li Joseph Pullicino noe m'ghandux id-dritt minnu pretiz fil-mandat. Ghalkemm il-pretensjoni dedotta fil-mandat ta' inibizzjoni mhix ezatta u konformi mad-decizjoni tal-Prim' Awla tal-15 ta' Novembru 2004 jidher car li s-suggett huwa l-istess. Jirrizulta li l-kawza qeghdha fi stadju ta' appell pero` certament din il-Qorti ma tistax tqis l-istat ta' fatt tad-decizjoni tal-15 ta' Novembru 2004 fejn gew ordnati l-affarijiet fuq imsemmija u li ghalhekk il-Qorti thoss li ghalkemm mhux identici xorta wahda huma validi.

Inghad minn Siteland Limited li l-effett tal-mandat huwa sproporzjonat ghat-talba. Infatti pretensjoni indikata fil-proceduri tal-mandat huma ta' Lm8485 ghalkemm matul it-trattazzjoni tar-rikors Joseph Pullicino noe issuggerixxa li l-ammont hu fil-fatt superjuri ghal din il-figura. Huwa veru li l-valur tal-proprjeta` kolpita huwa ferm superjuri

ghal dak imsemmi u skond l-imsemmija socjeta` jaggira ghal mat-Lm300,000. Skond l-accounts tal-kumpanija esebiti, valur ta’ proprjeta` for resale huwa ta’ Lm261,498 izda dan jinkludi wkoll proprjeta` fis-Swieqi, garages, pero` certament jissupera sewwa l-ammont ta’ Lm8485. Jista’ jkun ukoll li x-xogholijiet ordnati fis-sentenza jissuperaw dan l-ammont izda wara kollox din il-Qorti qed tezamina jekk hux gustifikati t-talbiet relattivi ghall-Mandat ta’ Inibizzjoni.

Is-socjeta` Siteland Limited ittrattat ukoll dwar l-aspett tas-solvenza tal-kumpanija u li minhabba f’ dan il-mandat mhux ghalhekk mehtieg. Din mhix raguni valida biex il-Qorti tordna t-tnehhija tal-mandat.

Ukoll ghamlet referenza ghall-artikolu 836(8)(b) izda l-Qorti tqis li l-fatt li kienet gja giet istitwita c-citazzjoni 113/2002 huwa fatt fih innifsu sufficjenti.

L-imsemmija socjeta` tikkontendi wkoll li l-pretensjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u semmi li huwa qed jirrezistu din il-kawza u jikkontestawha. Li hu zgur huwa li hemm sentenza ta’ din il-Qorti diversament presjeduta u din il-Qorti kif kostitwita m’ghandhiex il-poter fuq il-proceduri odjerni li taghmel ri-evalwazzjoni tal-pretensjonijiet imsemmija u jekk l-eccezzjonijiet sarux validament jew le. Dawn il-proceduri jinsabu quddiem l-Onor. Qorti tal-Appell Civili Superjuri u certament mhix sejra tipprova tuzurpa l-poteri tal-imsemmija Qorti.

Finalment gew trattati l-punti tan-nuqqas ta’ smiegh xieraq u l-mandat vessatorju. Din il-Qorti hi tal-fehma li l-fatt li f’ dawn il-proceduri l-imsmemija socjeta` Siteland Limited taghzel li tissolleva dawn il-punti fih innifsu huwa tqanqil ta’ kwistjoni sempliciment frivolu u vessatorju u m’ghandhiex tidhol fih [Art 46(3) Kostit]. In-nuqqas ta’ smiegh xieraq sejjer jigi ezaminat mill-Onor. Qorti tal-Appell Civili Superjuri u ghalhekk ma jaghmilx sens li f’ dawn il-proceduri jigi ezaminat dan l-aspett. Ma giex pruvat b’ ebda mod li l-iskop tal-mandat kien li jarreka hsara lil Siteland Limited jew li jkun vessatorju u ghalhekk ukoll dan l-aspett huwa michud.

Is-socjeta` Siteland Limited talbet li jigi dikjarat li l-htigijiet tal-Ligi ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni ma jezistux u dan taht l-artikolu 836(1)(b) tal-Kap 12. Dan qed jigi michud ghax kif irrizulta fuq il-htiega rrizultat manifesta.

Talbet ukoll it-thassir u r-revoka tal-Mandat ta' Inibizzjoni minhabba li l-kumpanija ghandha assi sufficjenti biex taghmel tajjeb ghall-kreditu pretiz taht l-artikolu 836(1)(c). Izda fil-fatt l-imsemmija kumpanija qed tirreferixxi ghall-garanzija bhala l-bini li ghandha. Issa jekk jitnehha l-mandat u l-kumpanija tista' tbiegh l-assi x' garanzija sejjer ikun hemm? Min-naha l-ohra certament ma hemmx lok ghall-mandat ghall-projbizzjoni tal-bejgh tal-proprjeta` msemmija u ghalhekk il-Qorti filwaqt li tichad din l-imsemmija tieni talba sejra taghti l-fakulta` lill-kumpanija Siteland Limited li wara li tipprezenta garanzija bankarja ghall-ammont ta' Lm9,000 isir ir-rikors opportun ghar-revoka, u taht dan l-aspett ghalhekk qed tintlaqa' t-talba taht l-artikolu 836(1)(d) fis-sens li l-ammont huwa wiehed eccessiv u ghalhekk filwaqt li tichad it-tieni talba, tilqa' t-tielet talba kif imsemmi.

Tichad ukoll ir-raba' talba li mhux ragjonevoli li l-Mandat ta' Inibizzjoni jibqa' fis-sehh – art 836(1)(f).

Tliet kwarti (3/4) tal-ispejjez ta' dawn il-proceduri kontra Siteland Limited u kwart (1/4) kontra Joseph Pullicino fil-kwalita` tieghu msemmija.

< Sentenza Finali >

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