MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tal-11 ta' Awwissu, 2005

Rikors Numru. 371/2005

Perit John Gambina

vs

Fithome Limited u Fithome Interiors Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ippresentat mill-perit John Gambina fit-22 ta' April, 2005, li *in forza* tieghu, wara li ppremetta illi:

1. L-esponent ircieva mandat ta' Sekwestru kawtelatorju Numru 569/05 fejn is-socjeta' Sekwestranti Fithome Interiors Limited talbet li tigi kkawtelata ghad-danni ta' Lm320,000 (tlett mija u ghoxrin elf Liri Maltin);

2. Il-kawzali tal-imsemmija allegati danni hija *"azzjoni illegali li huwa (l-esponent) ha biex jisfratta negozju ta'*

bejgh ta' art gewwa San Giljan skond konvenju li kien sar bejn Fithome Interiors Limited u JAD Limited. (Il-pretensjoni gja giet dedotta permezz ta' kontrotalba li saret fl-atti tac-citazzjoni numru 276/05TM fl-ismijiet "Perit John Gambina vs Fithome Limited et");

3. L-allegata *"azzjoni illegali"* li hija l-kawzali tal-mandat Nru 569/05, hija *actio* mandati directa li ppromwova l-esponent permezz ta' citazzjoni bin-numru 276/05TM, biex javvanza l-pretensjonijiet tieghu. Illi dawn il-pretensjonijiet ilhom jigu vvantati mill-esponent, illi l-pretensjonijiet gew ikkristallizzati fi Protest Nru 68/05 u illi kienet is-socjeta' Fithome Interiors Limited fil-kontro-protest taghha ddatat 4 ta' Marzu, 2005 li intimat li ser igib kawza ta' jattanza kontra l-esponent.

4. Dritt ta' azzjoni ezercitat mill-esponenti biex jippromwovi l-pretensjonijiet li kien ilu jivvanta, wara li kienet is-socjeta' sekwestranta stess li intimat lill-esponent biex igib dik l-azzjoni, ma tistax titqies bhala *"azzjoni illegali"* u *kwindi* il-kawzali tal-mandat ta' sekwestru Nru 569/05, indikata mis-socjeta' sekwestrata mhijiex minnha, u *kwindi* mhux ragjonevoli u gustifikabbli li jinzamm fis-sehh il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju Nru 569/05;

5. Il-pretensjoni tas-socjeta' sekwestranta, gja dedotta permezz ta' kontrotalba li saret fl-atti tac-citazzjoni numru 276/05TM fl-ismijiet *"Perit John Gambina vs Fithome Limited et"* hija li l-konvenju bejn Fithome Interiors Limited u JAD Limited ghall-bejgh ta' erba' *plots* ta' 84 pied fondi f'San Giljan, ser ikollu jithassar *stante* li l-proprjeta' trid tinbiegh *"hielsa minn kull litigazzjoni jew drittijiet versu terzi";*

6. Din il-kundizzjoni ghandha tigi verifikata entro t-terminu previst mill-konvenju u *cioe'* 1 ta' Lulju, 2006 u, qabel din id-data ix-xerrej prospettiv JAD Limited ma jista' qatt jitlob li din l-obbligazzjoni ssehh (Ara f'dan is-sens l-artikolu 1072 tal-Kodici Civili) u *kwindi* n-negozju ma jista qatt jithassar, ghal-din ir-raguni, qabel id-data tal-iskadenza tal-konvenju;

7. *Kwindi,* id-danni li qed tirreklama s-socjeta' sekwestranti huma, f'dan l-istadju ipotetici, *in kwantu* t-terminu tal-konvenju huwa ghaddej u s-socjeta' sekwestranti ma tistax tkun taf illum bic-cert jekk fl-ewwel ta' Lulju, 2006 ser tkun f'posizzjoni li tbiegh il-proprjeta' soggett tal-fuq imsemmi konvenju bhala *"hielsa minn kull litigazzjoni jew drittijiet versu terzi"*;

8. Peress illi d-danni reklamati huma f'dan l-istadju ipotetici, il-hrug tas-sekwestru kawtelatorju Nru 569/05 huwa ghal kollox intempestiv u fic-cirkostanzi ma jkunx ragjonevoli u/jew gustifikabbli li jinzamm fis-sehh;

9. *In ogni caso*, il-bejgh tal-art li allegatament gie sfrattat huwa gja inibit permezz tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1408/04 fl-ismijiet Perit John Gambina versus Fithome Limited u dan tammettih is-socjeta' sekwestranti nnifisha fil-premessi tal-kontrotalba fl-ismijiet Fithome Interiors Limited versus Perit John Gambina (Citazzjoni Numru 276/05TM), fejn taghmel riferenza ghall-*"mandat ta' inibizzjoni numru 1408/04 mahrug mill-attur kontra Fithome Limited imma effettiv kontra s-socjeta' rikonvenzjonanti (Fithome Interiors Limited)"*;

10. Peress illi l-bejgh huwa gja inibit, ma tistax, almenu f'dan l-istadju, is-socjeta' sekwestranti targumenta li n-negozju tal-konvenju ser jigi sfrattat minhabba l-azzjoni li ppromwova l-esponent permezz tac-Citazzjoni Numru 276/05TM, u wisq anqas allura ma tista s-socjeta' sekwestranti tirreklama danni bhala konsegwenza ta' din l-istess azzjoni;

11. Sakemm il-mandat ta' inibizzjoni numru 1408/04 huwa *in vigore*, in-negozju ma jistax isir; negozju li ma jistax isehh b'ordni tal-Qorti, ma jistax jigi sfratatt minn azzjoni tal-esponenti u jekk l-azzjoni tal-esponent ma tistax tisfratta l-bejgh lanqas ma tista' tikkawza danni minhabba f'hekk u ghalhekk mhuwiex ragjonevoli u/jew gustifikabbli li l-mandat ta' sekwestru Numru 569/05 jibqa' fis-sehh;

12. Permess li s-socjeta’ sekwestranta hija konsapevoli li n-negozju ma jistax isir independentement mic-citazzjoni numru 276/05TM fl-ismijiet “Perit John Gambina vs Fithome Limited et”; it-talba ghal-hrug ta’ Sekwestru kawtelatorju hija vessatorja;

13. Barra li d-danni vantati mis-socjeta’ sekwestranta huwa ghal kollox ipotetici u infondati, huma manifestament eccessivi ghar-ragunijiet segwenti u dan l-argument qed isir minghajr pregudizzju ghall-infondatezza tad-danni;

14. L-allegat ammont ta’ danni tal-Lm320,000 (tlett mija u ghoxrin elf Liri Maltin) jirrapresenta id-differenza bejn il-prezz ta’ Lm80,000 (tmenin elf Liri Maltin) li kienet inxtrat l-art u il-prezz ta’ Lm400,000 (erba’ mitt elf Liri Maltin) *cioe’* il-prezz pattwit fil-konvenju bejn Fithome Interiors u JAD Limited;

15. Jekk, ghas-sahha tal-argument, *dato non concesso*, kellu jisfratta l-imsemmi negozju ma’ JAD Limited u ghalhekk is-socjeta’ esponenti tibqa’ proprjetarja tal-art *in kwistjoni* ma tista qatt tippretendi danni ta’ Lm320,000 (tlett mija u ghoxrin elf Liri Maltin) li huwa l-profitt taghha li kieku l-art kellha tinbiegh, ghax inkella is-socjeta’ sekwestranti ser tibqa’ proprjetarja tal-art, tibqa’ tgawdi l-valur tal-art u tinkassa l-profitt kollu daqs li kieku bieghet l-art u ghalhekk dan mhux ghajr arrikkiment indebitu *a skapitu* tal-esponent li ma jista’ qatt jigi ssanzjonat mill-Qorti;

16. Minghajr pregudizzju, l-esponenti lest li jidher fuq kuntratt pubbliku quddiem Nutar Pubbliku nominat mill-Qorti f’data, hin u lok iffissata mill-Qorti, biex jixtri l-art *in kwistjoni* bl-istess pattijiet, kundizzjonijiet u skadenzi kontemplati mill-konvenju ffirmat bejn is-socjeta’ sekwestranta u JAD Limited;

17. Din hija l-aqwa garanzija li s-socjeta’ sekwestranti ma ssofriex danni u b’hekk il-pretensjoni tal-imsemmija socjeta’ tigi assikurata u ghalhekk, *ai termini* tal-artikolu 836(1)(c) tal-Kodici tal-Organizzjoni u Procedura Civili,

jista' jigi revokat il-mandat ta' sekwestru Numru 569/05, u addirittura tista' tigi ceduta l-kawza fl-ismijiet Perit John Gambina versus Fithome Limited u Fithome Interiors Limited (Citazz Numru 276/05TM) u prezumibbiliment il-kontrotalba;

18. Fin-nuqqas ta' accettazzjoni ta' din il-garanzija, jew in-negozju ma thassarx u allura m'hemmx danni u allura l-mandat ta' sekwestru Numru 569/05 m'ghandux jibqa' fis-sehh jew is-socjeta' sekwestranti ma tridx tinkassa minn ghand l-esponent il-profitt li allegatament ser taghmel minn fuq il-bejgh tal-art u ghalhekk ma tistax tippretendi li zzomm l-esponent responsabbli ghad-danni meta dan taha l-fakulta' u r-rimedju li tevita d-danni. Fiz-zewg ipotesi din tkun l-aqwa prova li s-Sekwestru huwa vessatorju u immirat biex ifixkel lill-esponenti milli javvanza il-pretensjonijiet tieghu filwaqt li jikkawzalu danni materjali anke minhabba r-relazzjonijiet tajba li ghandu mal-banek lokali.

19. In konkluzjoni:

M'hemm ebda illegalita' fl-azzjoni promossa mill-esponent permezz tac-citazzjoni Nru 276/05TM u *in ogni caso* il-bejgh tal-art soggett ghall-konvenju huwa gja inibit permezz tal-mandat ta' Inibizzjoni numru 1408/04 u ghalhekk il-kawzali citata mis-socjeta' sekwestranta ghall-hrug tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju *cioe "azzjoni illegali biex jisfratta negozju ta' bejgh ta' art"* mhijiex minnha;

It-terminu tal-konvenju bejn is-socjeta' sekwestranti u s-socjeta' JAD Limited ghadu ghaddej u f'dan l-istadju d-danni reklamati mis-socjeta' sekwestranti huma ghall-kollox ipotetici u l-hrug tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju hu ghall-kollox intempestiv;

20. Id-danni reklamati huma infondati u, *in ogni caso*, eccessivi u ghalhekk it-talba ghall-hrug tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju Nru 569/05 kienet abuziva u vessatorja u intiza biss biex iggieghel lill-esponent jiddesisti milli jippromwovi d-drittijiet tieghu.

21. Ghar-ragunijiet fuq imsemmija, mhux ragjonevoli u gustifikabbli li jinzamm fis-sehh il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju Numru 569/05 u ghalhekk, l-esponent bir-rispett kollu, jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tirrevoka *in toto* il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju Numru 569/05 fl-ismijiet Fithome Interiors Limited versus Perit John Gambina *a bazi* tal-Artikolu 836(1)(f) tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedura Civili.

Rat ir-risposta ippresentata mis-socjeta' Fithome Limited fejn talbet li tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju peress li ma kienetx hi li talbet u ottjeniet il-hrug tal-mandat ilmentat;

Rat ir-risposta ippresentata mis-socjeta' Fithome Interiors Limited fejn, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbet li t-talba tar-rikorrenti tigi michuda u li l-mandat *in kwistjoni* jithalla *in vigore*;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghad-decizjoni;

Ikkunsidrat;

Illi l-fatti li taw lok ghal-din il-kwistjoni, huma fil-qosor, is-segwenti. Il-Perit Gambina qed jallega li x-xoghol li sar fuq *tenders* tal-Gvern minn Fithome Limited ghal diversi snin, kien fil-fatt sar bejniethom, u fetah kawza (citazzjoni 1672/98/GV) fejn qed jitlob ghalih nofs il-qligh rizultanti minn dak in-negozju. *In kawtela* ta' dak il-pretensjoni, l-istess perit Gambina talab u nghata l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (numru 1408/04) sabiex l-istess socjeta' ma tbieghx art f'Paceville; dan il-mandat gie akkordat avvolja kien jirrizulta li dik l-art ma kienetx tas-socjeta' allegatament debitrici, izda tas-socjeta' Fithome Interiors Ltd. B'dan il-mandat, inholoq ostakolu ghal esekuzzjoni

tal-konvenju ghal-bejgh bejn is-socjeta' Fithome Interiors Ltd u JAD Ltd. Biex jinhall dan l-ostakolu, il-partijiet fuq il-konvenju ftehmu li tigi prelevata somma mill-prezz tal-vendita' (Lm400,000) sabiex biha issir garanzija ghal-pretensjoni tal-perit Gambina u jinhareg kontro-mandat; b'hekk il-kuntratt ta' bejgh ikun jista' jsir.

Wara li dan il-ftehim gie *a konoxxenza* tal-perit Gambina, dan informa lill-kumpanija JAD Ltd, li huwa xorta wahda kien qed jopponi li jigi konkluz il-bejgh tal-art f'Pacevilli, u dan peress li hu kien qed jippretendi sehem ta' nofs indiviz ta' dik l-art. Fil-fatt, bi Protest, imressaq il-Qorti fil-11 ta' Frar, 2005, kontra s-socjeta' Fithome Ltd, il-perit Gambina ressaq formalment din il-pretensjoni fuq sehem indiviz tal-art. Fil-kontro-Protest taghha s-socjeta' Fithome Ltd, irribattiet din il-pretensjoni, u ikkonkludiet billi intimat lill-perit Gambina sabiex jew jirtira l-pretensjoni tieghu jew inkella issirlu kawza ta' jattanza. Il-perit Gambina, allura, fetah kawza (citazzjoni numru 371/05TM) fejn qed jitlob dikjarazzjoni li nofs l-art f'Pacevilli tappartjeni lilu. Is-socjeta' Fithome Interiors Ltd ikkontestat it-talba, u resqet ukoll kontro-talba fejn qed titlob li jigi likwidat u imhallas lilha d-danni derivanti mill-fatt li n-negozju ma JAD Ltd sejjer jithassar minhabba l-pretensjonijiet illegali u infondati tieghu; is-socjeta' Fithome Interiors Ltd. ikkawtelat il-pretensjoni taghha bil-hrug tal-mandat ta' sekwestru numru 569/05. Il-perit Gambina, issa, qed jitlob ir-revoka ta' dan l-ahhar mandat.

Din il-Qorti, fid-dawl ta' dawn ic-cirkustanzai, ma tarax li l-mandat ta' sekwestru huwa irragjonevoli jew ingustifikabbli. Il-Qorti ma tistax, f'dawn il-proceduri, tiddeciedi fuq il-veracita' ta' dawn il-fatti u allegazzjonijiet, u lanqas ma ghandha tiddeciedi dwar min, mill-partijiet, ghandu ragun, ghax il-kwistjoni innifisha trid tigi mistharga u deciza mill-Qorti wara s-smiegh tal-provi. F'dan l-istadju, li qed tghid il-Qorti hu li, mill-fatti kif zvolgew, il-pretensjoni tas-socjeta' Fithome Interiors Ltd ma tistax titqies, almenu *prima facie*, vessatorja jew totalment bla bazi. Fil-fehma tas-socjeta' Fithome Interiors, il-konvenju li ghamlet ma JAD Ltd, jista' jithassar minhabba allegazzjonijiet bla bazi tal-perit Gambina; il-kuntratt tal-

akkwist tal-art f'Paceville ma jirrizultax li jindika lill-perit Gambina bhala xerrej, u, ghalhekk, l-argumenti tas-socjeta' ma jistghux jitqiesu bla bazi. Il-konvenju *in kwistjoni* jiskadi fl-Lulju tal-2006, u mhux probabbli li d-diversi kwistjonijiet bejn il-partijiet jigu determinati sa dak iz-zmien. Mandat kawtelatorju ma jinhareg meta l-krediku hu cert u ammess; jinhareg *in kawtela* ta' pretensjoni, u sakemm dik il-pretensjoni tigi determinata, il-materja tibqa' fir-realm ta' probabilita', u ghal-dan ic-cirkostanza, min jippretendi li hu kreditur, ghandu dritt jitlob li jikawtela dik il-pretensjoni bil-mandati opportuni. Jekk ma jsirx il-bejgh tal-art lill-JAD Ltd., il-kagun ikun biss l-perit Gambina, u jekk jirrizulta li dan ma kellux bazi biex jintrometti ruhu f'dik il-materja, jista' jkun passibbli ghad-danni. Hawnhekk ukoll, il-Qorti mhux qed tikkomenta fuq il-pretensjoni tas-socjeta' Fithome Interiors Ltd. ghad-danni, ghax kollox jiddependi mill-ezitu tal-kawzi pendenti bejn il-partijiet; li qed tghid hu li l-pretensjoni tas-socjeta' mhux wahda frieha jew vessatorju, u *kwindi* l-mandat mhux sejjer jigi revokat.

Subordinament, il-perit Gambina qed jallega li, f'kull kaz, is-somma kawtelata hi eccessiva. L-allegat danni ta' Lm320,000 jirrapresenta d-differenza bejn il-prezz ta' Lm80,000, li bih kienet inxtrat l-art, u l-prezz ta' Lm400,000 pattwit fil-konvenju bejn Fithome Interiors u JAD Ltd. Hawnhekk, il-Qorti taqbel mal-perit Gambina li, jekk in-negozju jithassar, l-art tibqa' f'idejn is-socjeta', b'mod li, meta tigi determinata l-kwistjoni mal-perit Gambina, l-istess art tkun tista' tigi negozjata lill-terzi, probabilment bi prezz ghola minn dak pattwit fil-konvenju. Hu x'inhu, jekk in-negozju jithassar, is-socjeta' mhux se jsofri deprezzament fl-assi taghha. Jista' jkun, kif tissottometti s-socjeta', illi kieku n-negozju jsir kif miftiehem, il-flus ikunu f'idejja dak il-mument, u hi tkun tista' tinvesti dawk il-flus b'*return* tajjeb ghaliha; minhabba dawn ic-cirkustanzi, hi se tkun mcahda minn dan ir-*return* ghaz-zmien mehtieg sakemm il-kwistjonijiet jigu decizi. Is-socjeta' Fithome Interiors Ltd., *pero'*, ma tatx indikazzjoni ta' x'uzu kien kontemplat li jsir f'dawk il-flus u r-*return* progettat. F'kull kaz, meta wiehed jigi mcahhad mill-uzu ta' flusu, sakemm ma jippruvax danni ulterjuri, id-danni

huma ekwivalenti ghal-imghax bi 8% (artikolu 1407 Kodici Civili). Imghax ta’ 8% fuq is-somma ta’ Lm400,000, igib is-somma ta’ Lm32,000, li, fuq medda ta’ 7 snin, ikun ifisser telf potenzjali ta’ Lm224,000. Il-Qorti tqies li, fic-cirkustanzi, il-mandat ghandu jkun ridott ghal-din il-figura.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talba tar-rikorrenti ghar-revoka *in toto* tal-mandat ta’ sekwestru kawtelatorju numru 569/05, izda tilqa’ t-talba ghar-riduzzjoni tal-ammont li ghandu jkun kolpit b’dak il-mandat, u tiddikjara li l-imsemmi mandat numru 569/05 ghandu jkun limitat u jkollu effett biss ghas-somma ta’ Lm224,000 (mitejn u erba’ u ghoxrin elf liri Maltin), u tirrevoka l-istess mandat ghall-kull somma *oltre* din il-figura.

L-ispejjes ta’ dawn il-proceduri jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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