MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-18 ta' Novembru, 2005

Rikors Numru. 229/2004/1

Fl-atti tal-Mandat ta’ Sekwestru Numru 1509/04 fl-ismijiet:-

Eliza Company Ltd

vs

Angelo Portelli, Giovanni Portelli, Martin Portelli, Francis Cutajar, Grezzju Cutajar, Paul Dimech, Joseph Tanti, Carmelo Giordimaina u Joseph Schembri.

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tar-rikors** li permezz tieghu ir-rikorrenti ppromettew illi:

Illi l-esponenti gew notifikati u allura nhareg kontra taghhom mandat ta' sekwestru numru 1509/04 fl-ismijiet premessi li gie milqugh fl-20 ta' Awissu, 2004 fl-ammont ta' hamsin elf lira maltin (Lm50,000).

Illi jidher manifestament car li dan il-mandat inhareg mis-socjeta' attrici kontra l-esponenti b'mod ghall kollox irragonevoli u ma hux mehtieg u hu ghal kollox mhux gustifikabbli (artikolu 836 (1) (f) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi l-ewwel ma' jrid jigi osservat hu, li dan il-mandat inhareg cirka sena u xaharejn wara li bdiet il-kawza. Il-verita' hi, li qatt ma kien hemm sa mill-bidu tal-kawza, htiega jew suspett li l-ammont li qatt ma gie likwidat sal-lum mis-socjeta' attrici ma kienx ser ikun suffecjentement kawtelat. Illi c-cirkostanzi tal-esponenti huma tali li ma jaghtux lok ghal xi dubju ragonevoli dwar il-likwidita' taghhom jew il-kapacita' finanzjarja taghhom.

Illi tajjeb li jinghad li l-kawza qieghda ssir kontra mhux inqas disa' (9) persuni li ghall-ammont indikat fil-mandat, huma qieghdin jaghmlu tajjeb bi hwejjigihom kollha prezenti u futuri. Ammont li per kapita huwa ta' cirka erbat elef lira maltin (Lm4,000). Illi di piu' tajjeb li jigi rilevat, li s-socjeta' attrici, biex tikkawtela l-pretenzjonijiet taghha diga' ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra taghhom biex ma jersqux lejn it-territorju taghhom, implikazzjoni allura li l-esponenti jipposjedu jew jokkupaw it-territorju in kwistjoni.

Illi di piu', johrog car kemm hu irragonevoli u mhux gustifikat dan il-mandat, anke jekk wiehed jaghti daqqa t'ghajn superficjali lejn ic-citazzjoni li la fiha xi rendikont tal-quantum tad-danni u lanqas xi lista ta' nies ta' xerrejja prospettivi li tnaffru mill-bejgh, jekk fid-danni dawn huma inkluzi, apparti l-allegazzjonijiet ta' xogholijiet li qieghdin jghidu li sar b'abbuz fuq din l-art. Lanqas mac-citazjoni ma tindividwa r-responsabbilita' individwali ta' kull konvenut, jew il-livell tal-allegat partecipazzjoni ta' kull wiehed minnhom dwar dak li qieghed jigi pretiz fic-citazzjoni. Li kull wiehed minnhom huwa kolpit b'ammont

ta’ Lm50,000 hu ghal kollox ingust u irragjonevoli fic-cirkostanzi.

Illi aktar minn hekk, l-iktar haga stramba u bla sens hi, li fl-imsemmija citazzjoni imkien ma hu qieghed jintalab li l-esponenti qeghdin jokkupaw minghajr ebda titolu u li allura ghandhom jigu zgumbrati, meta l-esponenti qieghdin jiddikjaraw u kif diga’ eccepew li huma ghandhom titolu u qieghdin jokkupaw dawn l-artijiet b’titolu validu. Anke l-istess att ta’ akkwist da parti tas-socjeta’ jiddikjara li l-art kollha jew il-parti l-kbira taghha hija mqabbla, u dan kontra kull raguni l-kawza odjerna tirrigwarda l-parti kbira minn din l-art !!

Illi ciononostante li fit-talba numru sebgha (7) tac-citazzjoni is-socjeta’ attrici qieghdha titlob li jigu konfermati l-effetti tal-mandat – dan ma jistax isir, mhux biss ghax illum gie stabbilit mill-Qorti taghna li din it-talba ma tistax tintlaqa’, izda wkoll t-talba f’dak il-mandat biex ma jersqux lejn dik l-art ma tistax tigi sostenuta peress li fic-citazzjoni odjerna ma hemm xejn sostanzjali li jassoddaha , ghax kull min hu qieghed jintalab huma d-danni u rimozzjoni ta’ xi xogholijiet, kwindi wara l-kawza, ikun xi ikun ir-rizultat huma jipposjsedu kienu, u jippossjedu ser ikomplu ciononostante d-danni allegatament mitluba mis-socjeta’ attrici. Dan qieghed jinghad li ciononostante li hemm mandat ta’ inibizzjoni biex izomm lill-esponenti milli jidhlu fit-territorju in kwistjoni fic-citazzjoni imkien ma hemm xi talba biex jigi dikjarat li l-esponenti qieghdin jokkupaw bla titolu, ghalkemm jigi implikat fil-premessi, u li allura qieghdin jizgombraw fi zmien li tipprefiggi l-Qorti.

Illi tant dan il-mandat ma hux mehtieg u mhux gustifikabbli li jigi osservat ghal dan li gej: li s-socjeta’ attrici ottjeniet il-hrug tieghu wara li ftit tal-gimghat li l-esponenti kienu pprezentaw appell minn decizjoni parzjali ta’ dina l-Onorabbli Qorti. Huwa car, li dan il-hrug ta’ mandat kien b’reazzjoni ghal dan l-appell u mhux tassew biex jigu kawtelati l-pretenzjonijiet tas-socjeta’ attrici.

Kif intqal fid-decizjoni “**Josephine Sammut vs Emmanuel Sammut pro et”** (Deciza Prim’ Awla 3 ta’

Lulju, 2003 per Imhallef Tonio Mallia: **’’Il- mandati ma ghandhomx jintuzaw bhala magna ta’ estorsjoni, izda bid-debita prudenza, u l-abbuz jista’, u ghandu, jigi sanzjonat bl-imposizzjoni tal-penali.’’** Illi aktar minn hekk, apparti li dan il-mandat ma hux mehtieg u mhux gustifikabbli, lanqas hemm *prima facie* raguni biex jinzamm (art. 836 (1) (d) tal-Kap .12 tal-Ligijiet ta’ Malta). Mhux biss ghal dak li ntqal aktar ‘il fuq, izda wkoll ghax ic-citazzjoni per se hija ghal kollox nieqsa minn fatti specifici , generika fil-konfront ta’ kull konvenut u vaga. F’dan ir-rigward qieghda ssir referenza ghad-digriet tal-Prim Awla tal-Qorti Civili mill-Onor. Imhallef G. Caruana Demajo fl-ismijiet **’’Bettina Vossberg –vs i World Group Holdings plc et’’** datat 16 ta’ Settembru, 2004 fejn dik il-qorti ciononostante c-cahda ghar-revoka ta’ mandat, espremiet il-preokkupazjoni taghha ghall-mod kif jinhargu mandati kontemporanji mac-citazzjoni li jkunu hekk generici u vagi. F’dak id-digriet ittiehed kont tal-provi dikjarati u tad-dokumenti esebiti, haga li fil-kawza odjerna huma inezistenti.

Illi b’konsegwenza ta’ dan il-mandat din il-Qorti ghandha tikkonsidra wkoll liema huma l-akbar *hardships* – tenut kont li disgha minn nies qeghdin jiggarantixxu bi hwejjighom kollha prezenti u futuri l-pretenzjonijiet tas-socjeta’ attrici. L-esponenti huma kollha nies tax-xoghol, min ghandhom attivita’ ekonomika jew penzjonanti. Dawn qeghdin ghaddejjin minn sofferenzi esagerati u f’dan ir-rigward is-socjeta’ attrici qeghdha minn issa tigi mizmuma responsabbli ghad-danni. Bizzejjed jinghad li s-socjeta’ Eliza Company Limited fir-rigward ta’ wiehed mill-esponenti u cioe Angelo Portelli issekwestrat u diga’ otteniet mandat ta’ sekwestru fl-ammont ta’ mitt elf lira maltin (Lm100,000) f’kawza simili izda separata minn dik odjerna fuq parti mill-istess territorju. Dato ma non concesso li din il-Qorti thoss li ghandha zzomm il-mandat in vigore, ghandha pero’ tordna lis-socjeta’ attrici ggib garanzija tajba ghad-danni li jistghu isofru l-esponenti.

Illi jekk din il-Qorti thoss li ma ghandhiex tnehhi l-mandat, ta’ l-inqas ghandha tordna lis-socjeta’ attrici sabiex fi zmien li jigi lilha ordnat, iggib garanzija tajba skond il-ligi u

ghandha tikkundanna lill-istess socjeta' thallas il-penali ta' l-artikolu 836 (8) tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta mhux biss fl-eventwalita' ta' tali ordni izda wkoll anke jekk tordna t-tnehhija tal-mandat tenut kont tac-cirkostanzi.

Illi ghal kull buon fini jigi dikjarat li dan l-att qed jigi prezentat f'dina l-Onorabbli Qorti in vista ta' dak li jiddisponi l-art. 836 (1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe li jekk tkun saret kawza ir-rikors odjern ghandu jsir quddiem il-Qorti li qed titrattaha u dan fid-dawl li prezentament l-atti ta' din il-kawza jinsabu quddiem din l-Onorabbli Qorti peress li kien sar appell minn decizjoni parzjali.

Ghaldaqstant l-esponenti qieghdin bil-qima jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha ghar-ragunijiet fuq imsemmija: (1) tordna r-revoka u t-thassir tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 1509/04 fl-ismijiet ta' Eliza Company Limited -vs- Angelo Portelli et (Prim Awla tal-Qorti Civili) fil-konfront tar-rikorrenti kollha jew ta' uhud minnhom skond kif jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi u/jew (2) tordna lis-socjeta' attrici sabiex iggib garanzija tajba biex taghmel tajjeb ghal kull danni eventwali li jistghu isofru l-esponenti u dan fi zmien li jigi prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti u fin-nuqqas tordna l-hrug tal-kontro-mandati opportuni u, (3) tikkundanna lis-socjeta' attrici dawk il-penali li jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi, kemm jekk tilqa' l-ewwel talba jew tilqa' t-tieni talba.

Rat ir-risposta ta' Eliza Company Limited a fol. 13 fejn issottomettiet:

Illi permezz ta' rikors is-socjeta' rikorrenti talbet li din l-Onorabbili Qorti joghgobha inter alia tirrevoka l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju de quo;

Illi l-pretensjoni tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt;

Illi preliminarjament ir-rikors sar f'Qorti mhux idonea biex tiehu konjizzjoni tieghu. Ghalkemm huwa minnu li sar appell minn sentenza parzjali, huwa car li l-proceduri quddiem l-ewwel Qorti ghadhom pendenti u kien

hemmhekk li kellu jsir dan ir-rikors. Ghalhekk, l-esponenti qed teccepixxu n-nuqqas ta’ gurisdizzjoni ta’ din l-Onorabbili Qorti.

Illi fil-fatt is-socjeta esponenti qeghdha ssofri danni bl-agir ta’ l-intimati. Bizzejjed li wiehed jaghmel riferenza ghal numru ta’ konvenji ghax-xiri ta’ proprjeta’ mertu tal-kawza li ma jistghux jimmaterjalizzaw f’bejgh minhabba li l-intimati, bi ksur tal-mandat ta’ inibizzjoni mahrug kontra taghhom, qeghdin jokkupaw porzjonijiet mill-istess art;

Illi b’raguni, l-akkwirenti prospettivi tnaffru milli jikkonkludu l-bejgh minhabba li l-intimati qeghdin jidhlu fuq l-immobbli u jaghmluh qisu taghhom, inkluz billi jonsbu u jikkaccjaw fix-xaghri;

Illi hemm htiega li l-mandat jibqa’ fis-sehh peress illi hemm biza car li fi tmiem il-proceduri l-konvenuti jistghu ma jkunux f’posizzjoni li jissaldaw il-kundanna ghad-danni kbar li qeghdha ssofri s-socjeta esponenti;

Illi dan kollu ser jingieb bhala prova fil-proceduri li hemm pendenti quddiem l-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili, izda jista’ wkoll jingieb bhala prova f’dawn il-proceduri jekk ikun il-kaz;

Ghaldaqstant in vista tas-suespost, l-esponenti jitlob umilment li dina l-Onorabbili Qorti joghgobha tichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat id-decizjoni tal-Qorti ta’ l-Appell (ara fol 55) fejn gie deciz li r-rikors de quo ghandu jinstema u jigi deciz mill-Prim Awla tal-Qorti Civili li qed tittratta l-kawza Citaz. 614/03GV u ghalhekk l-atti gew rimessi lill dina l-Qorti biex ir-rikors jigi trattat u deciz.

Rat il-verbal a fol 71 fejn l-Avukati difensuri qablu li l-mandat kif inhareg huwa intizi biex jinqabdu Lm5,000 kull wiehed mill-intimati.

Rat il-verbal a fol 140;

Rat l-atti kollha tar-rikors u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw:

KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti qed jitolbu r-revoka tal-mandat ta’ sekwestru fuq imsemmi a bazi tas-subartikolu (1)(f) tal-artikolu 836 tal-Kap 12 li jipprovvdi li:

"(1) Minghajr ebda pregudizzju ghal kull jedd iehor taht dan il-Kodici jew kull ligi ohra, l-intimat li jkun inhareg att kawtelatorju kontrih jista' jaghmel rikors lill-Qorti li tkun harget l-att kawtelatorju, jew inkella, jekk tkun saret kawza, jista’ jaghmel rikors lill-Qorti li tkun qeghda tittratta dik il-kawza li fih jitlob li l-att kawtelatorju jigi revokat, sew ghal kollox jew f'parti minnu, ghal xi wahda minn dawn ir-ragunijiet li gejjin:

(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”

Biex il-Qorti tista tqis jekk ghandiex tilqa’ t-talba jew le, il-pretensjoni tar-ragjonevolezza li l-mandat kawtelatorju jinzamm fis-sehh trid tirrizulta minghajr ma ssir indagini fil-mertu, u indipendentement minn jekk il-pretensjoni hijiex fondata jew le. Ir-rikorrenti jridu juru x’kienet ic-cirkostanza li sehhet wara li nhareg il-mandat li llum qeghda taghmlu mhux izjed ragjonevoli jew mehtieg li jinzamm fis-sehh.

Illi l-ezami li trid taghmel dina l-Qorti huwa wiehed prima facie u dan ghaliex il-mertu kollu jrid jigi investigat fil-kawza proprja bejn il-partijiet u ghalhekk hemm limitazzjonijiet sinifikanti fl-ezami li trid taghmel il-Qorti f’dan l-istadju. Dak li trid taghmel il-Qorti huwa li tezamina jekk prima facie min hareg il-mandat kellux pretensjoni legali ghall-istess u dan indipendentement jekk tali

pretensjoni hijiex fondata jew le peress li dan l-ahhar ezami jifforma l-mertu tal-kawza.

Il-Qorti ghandha tistharreg li r-rekwiziti mitluba mill-Ligi ghall-hrug tal-mandat jidhru mill-att innifsu u li l-mandat ma jkunx nhareg b'mod abbusiv.

Fil-kaz in ezami, dwar il-formalita' tal-att ma saret ebda kontestazzjoni. Dwar l-element l-iehor ir-rikorrenti semmew diversi ragunijiet fir-rikors taghhom ghaliex dan il-mandat ghandu jigi revokat kwantu ghar-ragjonevolezza u g-gustifikabilita' tieghu.

Ir-rikorrenti allegaw li dan il-mandat inhareg mill-intimati sena u nofs wara li bdiet il-kawza u nhareg b'ritalljazzjoni ghax ir-rikorrenti kienu appellaw minn decizjoni parzjali ta' dina l-Qorti. Illi dina l-allegazzjoni hija wahda gratwita u bhala tali mhux ser tigi konsidrata minn dina l-Qorti.

Ir-rikorrenti jsemmu fir-rikors taghhom ukoll li ma kien hemm ebda dubbju dwar il-likwidita' taghhom izda huma ma gabu l-ebda prova dwar dana, anzi mill-provi emersi, partikolarment b'riferenza ghall ammonti li gew maqbuda mis-sekwestru, jirrizulta li dawn l-ammonti mhux ser ikopru l-ammont totali sekwestrat.

Kwantu ghall fatt li nhareg mandat ta' inibizzjoni kontra r-rikorrenti mill-intimati biex ma jidhlux fl-art kontestata (liema mandat mhux il-mertu ta' dawn il-proceduri) dan mhux necessarjament ifisser li r-rikorrenti jippossjedu b'xi titolu legali l-art kontestata li huma qed jokkupaw.

L-intimati qed jissottomettu li huma xtraw dan it-territorju ta' xi 1500 tommna li skond huma 600 minnhom biss huwa bi qbiela u li dawk li huma riedu jbieghu, liema biegh l-intimati jallegaw li gie sfrattat mir-rikorrenti, kienu 45 tommna, li m'humiex dawk li r-rikorrenti qed jallegaw li ghandhom qbiela fuqhom. Din il-pretensjoni ta' l-intimati hija l-mertu tal-kawza li jrid jigi investigat fil-kawza proprja. F'dan l-istadju il-Qorti ma tistax tiddeciedi jekk l-intimati jew ir-rikorrenti ghandhomx ragun, imma trid tara jekk hemm xi cirkostanza li sehhet wara li nhareg il-mandat li

llum qeghda taghmel il-mandat mhux izjed ragjonevoli jew mehtieg li jinzamm fis-sehh. Jirrizulta li meta l-intimati talbu l-hrug tal-mandat, it-talba taghhom kienet bazat fuq pretenzjoni taghhom li huma sofrew danni ghax negozju li kellhom fuq art li xtraw gie sfrattat mir-rikorrenti. It-talba tal-intimati ma kienitx wahda frivola jew abbusiva. Huma gabu provi – ara xhieda tan-Nutar A. Abela u tan-Nutar Tonio Spiteri – li kellhom diversi konvenji (ta' Kalcidon Attard; J.Aquilina 16/10/03; G.Scicluna 7/8/03; Maxi Trade 31/10/03) li jew thassru, jew skaddew bla ma regghu ggeddu, jew ghadhom qed jigu mgedda, u dana proprju minhabba dina l-kwistjoni li hemm bejn ir-rikorrenti u l-intimati, dwar il-propjeta' akkwistata mill-intimati, u li bl-agir taghhom ir-rikorrenti qed inaffru xerrejja prospettivi.

Ir-rikorrenti allegaw ukoll li l-ammont mitlub fil-mandat ta' Lm50,000 kontra taghhom huwa wiehed eccessiv, izda l-Qorti ma taqbilx u dana in vista tal-ammont ta' art li l-intimati riedu jbieghu, u li jidher li ma jistghux ghax il-biegh qed jigi sfrattat.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti ma gabux provi li hemm xi cirkostanza, wara li nhareg il-mandat, li timmilita favur ir-revoka tal-mandat, u jidher li l-intimati kellhom u ghandhom pretensjoni legali fuqhiex talbu l-hrug tal-mandat ta' sekwestru.

Penali

Ir-rikorrenti talbu penali a bazi ta' l-artikolu 836(8) tal-Kap 12. Dina l-penali tista' tinghata jekk tavvera ruhha wahda mill-ipotesijiet imsemmija f'dana l-artikolu. Ir-rikorrenti fir-rikors taghhom ma jispecifikaw ebda wahda minn dawn l-ipotesijiet bhala l-bazi tat-talba taghhom, ghalhekk mhux il-kompitu tal-Qorti li taghzel hija minflok ir-rikorrenti liema ipotesi tapplika fil-kaz in ezami. Ghalhekk dina t-talba qed tigi michuda.

Garanzija

Ir-rikorrenti talbu ukoll li l-intimati jigu mgieghla jaghmlu garanzija ghad-danni li huma qed isofru minhabba l-hrug

ta’ dan il-mandat u dana a bazi ta’ l-artikolu 838(A) tal-Kap 12 li jipprovvdi li:

Il-qorti tista’, meta tintwera kawza gusta ghal dan, malli ssirilha talba b’rikors mill-persuna li kontriha jkun inhareg att kawtelatorju, tordna lil dik il-parti li tkun talbet il-hrug ta’ l-att kawtelatorju sabiex taghti, fi zmien stabbilit mill-qorti, garanzija xierqa ghall-hlas tal-penali li tista’ tigi mposta u ta’ danni u imghax, u, fin-nuqqas, li tnehhi l-att kawtelatorju.

Il-fatt li jinhareg mandat kawtelatorju kontra persuna mhux bizzejjed biex hu jitlob din il-garanzija. Dan il-fatt wahdu mhux il-kawza gusta li trid il-ligi. Li kieku kien hekk il-ligi kienet tghid li kull min inhareg mandat kontra tieghu ghandu jinghata garanzija, izda l-ligi trid ukoll, barra l-hrug tal-mandat, li jkun hemm kawza gusta. It-tifsira tal-kawza gusta ma tehodiex minn dak li jghid l-art 836 tal Kap 12. ghax jekk ikun hemm dawk ir-ragunijiet, il-mandat ghandu jithassar,u mhux jinzamm fis-sehh sakemm tinghata garanzija. Il-kawza gusta li jrid l-art 838A hija xi haga anqas mir-ragunijiet ghat-thassir tal-mandat migjuba fl-art. 836.

Dan ifisser illi min jitlob il-garanzija ghandu juri ghall anqas li hemm possibilita’ illi huwa jgarrab danni ingustament minhabba l-hrug tal-mandat kontra tieghu.

Fil-kaz in ezami d-danni li r-rikorrenti semmew fix-xhieda taghhom li huma qed isofru, huma dawk id-danni rizultanti mill-hrug tal-mandat ta’ sekwestru, cjoe li l-flus li kien hemm fil-bank gew mizmuma, u l-konsegwenza naturali li huma ma setghux juzaw il-flus liberament kif riedu, li kieku ma kienx hemm il-mandat. Anzi jidher mill-provi li hemm xi uhud mir-rikorrenti li nonostante s-sekwestru, baqghu joperaw in-negozju taghhom u anke jircievu pagamenti. Ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li f’dan il-kaz, l-intimati m’ghandhomx, ghax hargu dan il-mandat biex jipprotegu l-interessi taghhom, jigu mghobbija piz ulterjuri ta’ garanzija favur ir-rikorrenti, oltre l-flus li diga hargu s’issa.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li mhux il-kaz li l-intimati jigu mgieghla jaghmlu garanzija.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billli tichad it-talba tar-rikorrenti
Bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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