MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta ta' l-10 ta' Gunju, 2008

Rikors Numru. 879/2007

Fl-atti tac-Citazzjoni Numru 747/06 fl-ismijiet :
Laylay Company Limited (C4534)

vs

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

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ipprezentat fil-21 ta’ Awissu, 2007, mis-socjetajiet Polidano Holdings Limited u Modern Design Properties Limited, li in forza tieghu issottomettew is-segwenti :

Illi preliminarjament l-esponenti jaghmlu referenza ghad-digriet ta' din il-Qorti kif preseduta tat-12 ta' Lulju 2007 (rik. Nru 884/2006) fejn din il-Qorti laqghet l-eccezzjoni

preliminari tas-socjeta attrici li tali talba ghar-revoka tal-mandat ghandha ssir fl-atti tal-kawza;

Illi ghalhekk huma qed jaghmlu talba taghom ghar-revoka tal-mandat ta' sekwestru 1225/06 fl-atti ta' din il-kawza;

Illi preliminarjament huma qed jaghtu ruhhom notifikati bil-Mandat Kawtelatorju ta' Sekwestru Nru 1225/06 fl-ismijiet Laylay Company Limited (C-4532) vs Polidano Holdings Limited (C-15143) u Modern Design Properties Limited (C-14871) (Dokument A anness) fejn is-socjeta Laylay Company Limited qed tippretendi li ghandha kreditu di fronte s-socjetajiet esponenti ta' LM115,000 ghall-allegati danni minnha sofferti;

1. Illi s-socjeta LayLay Company Limited ottjeniet l-hrug tal-mandat ta' sekwestru fil-konfront tal-esponenti u dana skond il-kopja legali tal-istess mandta ta' sekwestru numru 1225/06 hawn annessa u markata Dok A;

2. Illi l-mandat ta' sekwestru odjern hu bla ebda bazi legali ma hu sorrett minn ebda prova certa u inekwivoka u qed jikkawza pregudizzju kbir u ingust liz-zewg socjetajiet esponenti stante li ma jistghux jibqghu joperaw bil-mandat ta' sekwestru fuq rashom;

3. Illi inoltre l-mandat huwa vessatorju stante li l-proprjeta mertu ta' din il-kwistjoni hija aktar minn sufficjenti sabiex tikkawtela l-pretensjoni tas-sekwestrant;

4. Illi inoltre l-istess mandat ta' sekwestru huwa bla bazi stante li l-bazi li fuqha gew kalkolati d-danni u cioe "mid-differenza bejn il-prezz li biha s-socjeta sekwestranta akkwistat l-proprjeta in kwistjoni u l-valur effettiv tal-proprjeta in kwistjoni hija ghal kollox bla bazi u vessatorja stante li l-prezz tal-proprjeta jitla jista u mhux jinzel u ghalhekk s-sekwestrant mhu ser isofri ebda danni;

5. Ghaldaqstant in vista tas-suespost u filwaqt s-socjetajiet esponenti jirrizervaw li jresqu l-provi u li jaghmlu s-sottomissjonijiet mehtiega l-istess socjetajiet esponenti jitolbu li din il-Qorti joghgobha:

a) sabiex a fini ta' speditezza huma jitolbu wkoll li l-process fl-atti tar-rikors numru 884/2006 AL deciz fit-12 ta' Lulju 2007 jigi allegat ma' dawn l-atti;
b) tirrevoka u tannulla l-mandat ta' sekwestru fl-ismijiet u bin-numru premessi a tenur tal-artikolu 836(1)(a)(b)(c)(d) u (f) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili;
c) tikkundanna lis-sekwestrant ihallas penali skond il-ligi liz-zewg socjetajiet esponenti stante li l-mandat mhux gustifikat skond il-ligi (artikolu 836(8)(b)(c)(d) tal-Kap.12;
d) In difett li tilqa l-ewwel zewg talbiet tal-esponenti, tapplika d-disposizzjonijiet tal-artikolu 838A tal-Kap.12 tal-ligijiet ta' Malta u tordna lil dik il-parti li tkun talbet il-hrug tal-att kawtelatorju biex taghti, fit-terminu qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tipprefiggi, fi zmien stabilit mill-Qorti, garanzija xierqa ghall-hlas ta' penali li tista' tigi mposta u ta' danni mghax u fin-nuqqas li tnehhi l-mandat premess.

Bl-ispejjez u b'rizerva ghal kull azzjoni spettanti lill-esponenti ghad-danni naxxenti mill-mandat premess.

Rat id-digriet taghha tat-30 ta’ Awissu 2007;

Rat it-twegiba tas-socjeta’ kummercjali Lay Lay Company Limited li in forza taghha sostniet :

1. Illi s-socjeta' esponenti giet awtorizzata minn din il-Qorti halli hija tressaq din t-twegiba taghha ghar-rikors imressaq mis-socjetajiet kummercjali Polidano Holdings Limited u Modern Design Properties Limited ai termini ta' l-Art. 836 et seq. tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi bir-rispett kollu s-socjeta' esponenti filwaqt li taghmel riferenza ghat-tieni premessa fir-rikors promotorju, tirrileva illi dak li ghandha thares lejh din il-Qorti m'huwix il-pregudizzju li jistghu b'xi mod isofru s-socjetajiet rikorrenti f'dawn il-proceduri (hekk kif qed jipprovaw jimpostaw l-argumenti taghhom l-istess zewg socjetajiet rikorrenti) izda l-Qorti ghandha tara biss ai termini ta' l-istess Artikolu 836 jekk jissussistux xi bazi elenkata fl-Artikolu 836 liema

raguni ai termini ta' l-istess disposizzjoni zgur ma jregghux fil-kaz in dizamina;

3. Illi s-socjeta' esponenti taghmel riferenza ghat-tielet u r-raba' premessa tar-rikors promotorju u ghandu jinghad li din m'hi xejn cara u hija adirittura ambigwa. Jidher li r-rikorrenti donnhom qed isostnu li se mai u fl-aghar ipotesi l-art in kwistjoni hi sufficjenti biex taghmel tajjeb ghall-eventwali danni. F'dan is-sens pero' ghandu jigi enfasizzat li dan l-argument non sequitur peress illi l-art de quo tappartjeni lis-socjeta' esponenti u m'hux lir-rikorrenti f'dawn il-proceduri. Ghalhekk kif tista' qatt l-art in kwistjoni isservi bhala garanzija a favur is-socjeta' esponenti ai termini tal-ligi?;

4. Illi ghal dak li jikkoncerna l-allegazzjoni da parti tas-socjetajiet rikorrenti li l-mandat in kwistjoni huwa wiehed ta' natura vessatorju essendo li huwa ezorbitanti ghal dak li qed jikkawtela. F'dan is-sens ir-rikorrenti esekutati jikkontendu li l-manjera ta' kif gew komputati d-danni f'dan l-istadju ma jreggix stante li realta' hija li l-valur ta' l-art jawmenta u m'hux jonqos. B'danakollu ghandu jinghad fl-ewwel lok li din ukoll hija konsiderazzjoni li tincidi strettament fuq il-mertu u ghalhekk tispetta wkoll gudizzju finali fil-kawza. Fit-tieni lok id-danni reklamati jridu jkunu attwali u ghalhekk x'jista' jigri fil-futur huwa rrilevanti. Apparti dan kollu d-danni pretizi mill-esponent jikkonsistu fil-fatt illi minhabba l-ipoteka specjali ezistenti tar-rikorrenti la jistghu jiddisponu mill-art u wisq anqas jizviluppaw l-istess. B'hekk ghal ta' l-inqas id-danni ta' l-esponenti huwa rifless fil-qliegh li jistghu jirrealizzaw attwalment. Is-socjeta' esponenti tirrileva wkoll li issa hareg ukoll il-permess ghall-izvilupp fuq l-imsernrnija art u ghalhekk id-danni huma akbar minn dak li gja' irnexxiela tipprova fl-atti tar-rikors bin-numru 884/2006/AL. Dan is-socjeta' esponenti lesta illi tipprovah waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

5. Illi ghal dak li jikkoncerna l-ilment tas-socjeta' rikorrenti fit-termini ta' l-artikolu 836(1)(a) hawn ghandu jinghad li dan l-ilrnent huwa ghal kollox infondat fil-fatt u fid-dritt

stante li l-kawza opportuna giet intavolata entro t-termini perentorji stabbiliti fil-ligi;

6. Illi l-istess ghandu jinghad ghall-ilrnent tas-socjeta' rikorrenti inkwadrat fit-termini ta' l-artikolu 836(1)(b). Hawn ghandu jinghad illi ma kien hemrn l-ebda bdil fic-cirkostanzi minn meta gie ntavolat il-mandat ta' sekwestru in kwistjoni;

7. Illi ghal dak li jikkoncerna l-artikolu 836(1)(c) ma jirrizultax li s-socjeta rikorrenti ipproponiet xi garanzija alternattiva idoneja;

8. Illi ghal dak li jikkoncerna l-Artikolu 836(1)(d), is-socjeta' esponenti tirrileva illi l-ezercizzju li ghandha taghmel din il-Qorti huwa wiehed purament fuq grad ta' 'prima facie' tiddeciedi illi I-mandat hekk kif imressaq huwix wiehed eccessiv fic-cirkostanzi [Ara Art. 836[1][d] tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta];

Illi s-socjeta' esponenti taghmel riferenza ghal digrieti moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili diversament ippresjeduta illi gja' ippronunzjaw ruhhom dwar dan il-punt fl-ewwel lok gie ippronunzjat mill-Qorti illi l-ezercizzju li ghanda taghmel il-Qorti dwar proceduri ghar-revoka ta' mandat ai termini ta' l-Artikolu 836 hawn fuq citat huwa wiehed "prima facie" [Ara digriet tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili per Onor. Imhallef R. C. Pace datat 7 ta' Frar 2001 fl-ismijiet 'Visa Investments Limited v. Blye Engineering Co. Limited']. F'din il-procedura l-gudizzju li ghandha taghmel din il-Qorti huwa m'hux gudizzju dwar il-mertu izda gudizzju marbut ma' ezami x'aktarx formali ta' I-att innifsu li tieghu qed jintalab it-tahsir. Il-Qorti ghandha tistharreg li r-rekwiziti mitluba mill-ligi ghall-hrug tal-mandat jidhru mill-att innifsu u li dan ma nharigx b'mod abbusiv. [Ara digriet datat 23 ta' Gunju 1994 mahrug mill-Qorti tal-Kummerc per Onor. Irnhallef Dr. G. Muscat Azzopardi fl-ismijiet 'Paul Hili et v. Dr. Joselle Farrugia noe et'. Fit-tieni lok biex jigi iddeterminat jekk mandat hekk kif mahrug huwa wiehed eccessiv jew le jrid ikun wiehed oltre milli eccessiv biex il-Qorti f'dawn il-proceduri tiddikjara dan [Ara digriet tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili per

Onor. Imhallef Dr. G. Valenzia datat 6 ta' Dicembru 1999 fl-ismijiet 'Salvino Farrugia noe v. Exalco Holdings Limited'] ghaIiex ghandu dejjem jithares id-dritt Ii persuna thares l-interessi taghha fil-milja ta' proceduri gudizzjarji mressqa minnha sakemm il-jedd sostantiv minnha vantat jigi defini mill-Qorti [Ara fuq dan iI-punt digriet ta' Prim' Awla tal-Qorti CiviIi per Onor. Imhallef Dr. R. C. Pace datat 29 ta' Novernbru 2001 fl-ismijiet 'Vincent Mercieca v. George Galea];

Illi ghalhekk certament Ii f'dan l-istadju l-mandat huwa wiehed 'prima facie' gustifikat u m'huwix eccessiv u ghalhekk ma tezisti l-ebda raguni ghalfejn il-Qorti ghandha taghmel revoka 'in toto od in parte' ta' l-imsemmi mandat;

9. Illi ghal dak Ii jikkoncerna l-artikolu 836(1)(f) ghandu jinghad illi diga saru sottomissjonijiet aktar 'il fuq;

10. Illi ghal dak Ii jirriwardja t-tielet taIba taz-zewg socjetajiet rikorrenti-esekutati, is-socjeta' esponenti tirrileva illi ghalkemm gew iccitati I-Art.836(8)(b)(c) u (d), fir-rikors promotorju ma nsibu l-ebda riferenza fil-premessi ghal xi raguni Ii tista' tinkwadra ruhha fl-Art. 836(8)(b) u (c). Kull ma nsibu allegazzjoni Ii l-mandat in kwistjoni gie mressaq mis-socjeta' esponenti b'mod vessatorju. Is-socjeta' esponenti thoss Ii b'dak Ii hija wiegbet aktar 'il fuq gja' tat ir-ragunijiet taghha il-ghala dan m'huwix minnu;

11. Illi ghal dak Ii jirrigwardja r-raba taIba tar-rikorrenti-esekutati ghalkemm saret tali taIba fil-korp tar-rikors hekk kif imressaq wiehed ma jsib l-ebda premessa f'dan ir-rigward. IlIi s-socjeta' esponenti taghmel riferenza ghall-Artikolu 838A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u tirrileva Ii sabiex din tigi attwata mill-Qorti s-socjetajiet rikorrenti jridu jipprovaw illi hemm 'kawza gusta' halli jitpogga l-piz tal-garanzija fuq is-socjeta' esponenti bhala l-parti esekutanta. Is-socjeta' esponenti thoss li m'hemm ebda ombra ta' raguni ghalfejn ghandu jsir dan. Tant huwa hekk illi z-zewg socjetajiet rikorrenti lanqas biss taw raguni fil-premessi tar-rikors promotorju taghhom ghalfejn huma ressqu tali taIba [Fuq dan iI-punt ara digriet tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili per Onor. Irnhallef Dr. T. Mallia datat 18 ta'

Settembru 2002 fl-ismijiet 'John Zarb v. Port Cottonera Limited' u digriet tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili per Onor. Irnhallef Dr. J. R. Micallef ta' nhar il-31 ta' Lulju 2007 fl-ismijiet 'Charles Darmanin et v. Albert Cachia et'] u dana hekk kif huwa lest illi jipprova waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

12. Illi s-socjeta' esponenti taghmilha cara illi hija ma ssib l-ebda oggezzjoni illi l-atti processwali tar-rikors bin-nurnru 884/2006/AL jigu allegati ma' dawn l-atti u dana sakemm l-istess socjeta' esponenti xorta wahda tinghata l-opportunita' li ittella' provi ohra taghha;

13. Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti tissottometti li t-talbiet tar-rikorrenti esekutati ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra taghhom;

Daqstant is-socjeta' esponenti ghandha l-unur li twiegeb u thalli ghall-gudizzju savju u superjuri ta' din l-Qorti;

Rat id-digriet taghha tas-6 ta’ Novembru, 2007 li permezz tieghu laqghet it-talba sabiex il-provi kollha, li instemghu fl-atti tar-rikors Nru 884/2006 jiffurmaw parti integrali minn dawn il-proceduri, u ordnat l-allegazzjoni ta’ l-atti ta’ l-imsemmi rikors;

Semghet ix-xhieda li tressqu;

Rat id-dokumenti li gew esebiti, il-provi li gew prodotti u l-atti kollha;

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tas-socjetajiet rikorrenti Polidano Holdings Limited u Modern Design Properties Limited tal-5 ta’ Frar 2008;

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tas-socjeta’ kommercjali Laylay Company Limited tad-29 ta’ Frar 2008;

Rat illi r-rikors thalla ghallum ghal digriet;

Ikkunsidrat :

Illi kif qalet il-Qorti fis-sentenza taghha tas-7 ta' Frar 2001 fl-ismijiet "Visa Investements Ltd vs Blye Engineering Co Ltd' "meta l-Qorti jkollha quddiemha rikors intavolat a bazi tal-Artikolu 836 tal-Kap. 12 l-ezami li trid taghmel huwa biss ta' 'prima facie' u dan ghaliex il-meritu kollu jigi investigat fil-kawza proprja bejn il-partijiet …… hawn si tratta dejjem ta' procedura preliminari, li ghad qed tistenna l-ezitu finali tal-kawza proprja".

Illi tenut kont tal-premess, il-Qorti tara illi certament l-ilment tas-socjetajiet rikorrenti ma jirrizultax ai termini tal-artikolu 836 (1) (a), 836 (1) (b), u / jew 836 (1) (c) tal-Kap. 12.

Illi ghal dak li jirrigwarda l-Artikolu 836 (1) (d) tal-Kap. 12 il-Qorti 'prima facie' tara illi l-ammont mitlub fil-mandat ta' sekwestru m'huwiex eccessiv, u tara ukoll illi il-mandat huwa 'prima facie' gustifikat. Is-socjeta' intimata ressqet provi sabiex tiggustifika, sal-grad tal-'prima facie', l-ammont pretiz minnha fil-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju, u ghalhekk il-Qorti tara illi l-ilment tas-socjetajiet rikorrenti lanqas ma jirrizulta ai termini tal-Artikolu 836 (1) (d) tal-Kap. 12.

Illi ghal dak illi jirrigwarda l-ilment tas-socjetajiet rikorrenti ai termini tal-artikolu 836 (1) (f) tal-Kap. 12, il-Qorti tara illi lanqas dan l-ilment ma jirrizulta. Una volta illi gie ippruvat 'prima facie' illi s-socjeta' intimata ghandha dritt x'tikkawtela, il-mandat ghandu jibqa' fis-sehh sakemm il-vertenza tkun deciza permezz ta' sentenza finali.

Illi stabbilit il-premess, il-Qorti ma tarax illi hu il-kaz illi timponi penali fuq is-socjeta' intimata ai termini tal-Artikolu 836 (8) (b) u (c). Kif diga intqal, is-socjeta' intimata kellha dritt tagixxi sabiex tissalvagwardja l-pretensjonijiet taghha u ghalhekk dan id-dritt taghha m'ghandux jigi b'xi mod pregudikat, u dan sakemm id-dritt sostantiv ikun gie deciz finalment.

Illi ma irrizulta, l-ebda ghemil doluz, frivolu jew vessatorju da parti tas-socjeta' intimata u ghalhekk il-Qorti ma thossx

illi ghandha tuza d-diskrezzjoni taghha u timponi penali fuq is-socjeta' intimata.

Illi, finalment, is-socjetajiet rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex tapplika d-disposizzjonijiet tal-artikolu 838 A tal-Kap. 12 fil-konfront tas-socjeta' intimata. Il-Qorti rat illi s-socjetajiet rikorrenti ma ressqux provi illi tezisti 'kawza gusta' sabiex il-Qorti timponi tali piz fuq is-socjeta' intimata, u ghalhekk, anke fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet illi l-Qorti ghamlet aktar 'il fuq f'dan id-digriet, il-Qorti tichad ukoll din it-talba.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija il-Qorti, filwaqt illi tiddikjara illi l-ewwel talba tar-rikorrenti giet milqugha permez tad-digriet taghha tas-6 ta' Novembru 2007 taqta u tiddeciedi billi filwaqt illi tilqa' r-risposta tas-socjeta' intimata, tichad it-talbiet kollha l-ohrajn tas-socjetajiet rikorrenti; Bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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