MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-16 ta' Lulju, 2008

Numru 481/2008

Stefan u Claudia konjugi Falzon
vs
Anton Pace et

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tas-socjeta` Amity Development Limited li bih eccepiet:

Illi Stefan u Claudia konjugi Falzon talbu l-hrug ta’ Mandat ta’ Sekwestru kawtelatorju fl-ismijiet premessi bhala garanzija ghal danni allegatament ikkawzati mis-socjeta` Amity Development Limited fuq il-propjeta ta’ Stefan u Claudia konjugi Falzon.

Illi s-socjeta` Amity Development Limited hija l-propjetarja ta’ ‘***penthouse***’ sovrastanti l-propjeta ta’ Stefan u Claudia konjugi Falzon, appartament numru 4, 17, Triq il-Laring,

Attard, u dana skond att pubbliku datat 1 ta’ Marzu pubblikat quddiem in-Nutar Dr. Nicolette Vella.

Illi permezz ta’ digriet datat 23 ta’ April 2008, din il-Qorti akkordat it-talba ghall-hrug ta’ mandat ta’ sekwestru fil-konfront tas-socjeta’ Amity Development Limited.

Mandat Intempestiv

Illi l-ewwel nett il-hrug ta’ mandat ta’ sekwestru hija wahda intempestiva u ghalhekk frivola u vessatorja meta wiehed jikkunsidra l-fatt li s-socjeta` Amity Development Limited kienet offriet lil Stefan u Claudia konjugi Falzon sabiex jaghmlu x-xogholijiet necessarji sabiex jirrimedjaw id-danni kkawzati mill-perkolazzjoni ta’ ilma mill-fond propjeta` tas-socjeta` Amity Development Limited.

Illi ghalhekk it-talba, li essenzjalment tikkonsisti minn garanzija ghall-hlas ta’ danni allegatament sofferti necessarja minhabba l-fatt li s-socjeta` Amity Development Limited diga qeghda tiggarantixxi u offriet sabiex taghmel ir-riparazzjoni tad-danni sofferti. Hija biss nuqqas min-naha ta’ Stefan u Claudia konjugi Falzon li d-danni ghadhom ma gewx rimedjati. Ghalhekk wiehed jissuspetta li t-talba ghall-hrug ta’ mandat saret b’malizja u dan bi ksur tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta li jirregolaw it-talba ghall-hrug ta’ mandati kawtelatorji.

Illi f’diversi okkazzjonijiet qabel il-hrug tal-mandat id-diretturi u mandatarji tas-socjeta` Amity Development Limited offrew li jaghmlu x-xogholijiet a spejjes taghha, fil-fond fejn gew ikkawzati d-danni. Barra minn hekk is-socjeta` Amity Development Limited kienet offriet l-alternattiva taghhom, pero` bil-kundizzjoni li l-istima tax-xogholijiet tkun approvata minn perit maghzul mis-socjeta` Amity Development Limited.

Illi ghalhekk azzjoni intempestiva bhal dik ta’ Stefan u Claudia konjugi Falzon izzid biss spejjez u danni ghaz-zewg nahat kif ukoll piz zejjed fuq din il-Qorti. Wiehed

ghalhekk jasal ghal konkluzjoni t-talba ghall-hrug ta' mandat ta' sekwestru hija biss frott ta' malizzja.

Stima tad-Danni

Illi bla pregudizzju ghas-suespost Stefan u Claudia konjugi Falzon ipprezentaw rapport ta' perit li jikkwantifika d-danni ghal erbatax-il elf Ewro. Bir-rispett kollu dan l-ammont huwa eccessiv u zgur ma jirriflettix l-ammont ta' danni subiti mill-istess Stefan u Claudia konjugi Falzon. Il-Perit Arkitett David Psaila, imqabbad jelenka hafna danni li ghadhom mhux stabiliti, per ezempju:

1. "*Also water has passed through the eletrical **system and this has now to be tested** in case of a short circuit*",
2. "*The air conditioning **unit has to be tested** since the wall against which it is fixed is all damp with water",*
3. *"**One has to also check** the internal doors to see if these are also damaged*"

Illi bir-rispett kollu wiehed ma jistax jelenka danni li ghadhom ma gewx issustanzjati mill-Perit innifsu meta spezzjona l-fond mertu tal-mandat. Apparti minn dan kollu l-Perit Arkitett azzarda wkoll jaghti parir mediku ukoll fis-sens li sostna li "This young couple has a small baby and the mother is again pregnant. Due to large amount of humidity in this appartment, it is very unhealthy to live in these circumstances as it is a health hazard".

Dan ir-rapport jikkuntrasta mar-rapport ***ex-parte*** imhejji mill-Perit Arkitett Anton Zammit imqabbad mis-socjeta` Amity Development Limited (Dok B). Dan ir-rapport jelenka b'mod dettaljat:
1. Il-post fejn hemm id-Danni
2. Id-Danni
3. L-ispejjez tal-materjal
4. L-ispejjez tax-xoghol involut

Illi l-ammont stabbilit mill-Perit Zammit ghal €1200, liema ammont huwa ferm izjed vicin ghar-realta` u ferm izjed spjegat b'mod dettaljat.

Danni

Illi s-socjeta` Amity Development Limited minhabba dan il-mandat ta' sekwestru qeghda ssofri danni finanzjarji. Amity Development Limited hija socjeta` li tahdem fis-settur tal-kostruzzjoni ta' propjetajiet u ghalhekk kontinwament tuza l-kontijiet bankarji taghha sabiex tixtri proprjeta` gdida jew tixtri materjal ghal kostruzzjoni. L-ammonti involuti f'dawn it-transazzjonijiet huma kbar u li generalment ifisser li socjeta` bhal Amity Development Limited tuza facilitajiet bankarji bhal '***overdraft***' sabiex jkollha '***cash flow***' vijabbli ghax-xoghol li tkun qeghda taghmel.

Illi bhalissa s-socjeta` Amity Development Limited ghandha facilita` ta' '***overdraft***' b' '***excess***' ta' madwar mija u sittax-il elf Euro (€116,000) ekwivalenti ghal hamsin elf lira Maltin (Lm50,000). Bil-progett li ghaddejjin bhalissa certament li ser ikun il-kaz li s-socjeta` Amity Development Limited ser titlob lill-Bank sabiex testendi l-'***excess***' b'madwar sittin elf Euro (€60,000). Bil-mandat ta' sekwestru fuq il-kontijiet bankarji tas-socjeta` Amity Development Limited il-Bank mhux ser jaghti estensjoni ta' din il-facilita` bil-konsegwenza li r-ritmu tax-xoghol tas-socjeta` Amity Development Limited ser jonqos u l-progetti jaqghu lura, b'hekk bl-eventwalita` li jkun hemm riperkussjonijiet finanzjarji.

Konkluzjoni

Illi ghalhekk meta wiehed iqis ic-cirkustanzi kollha l-hrug ta' dan il-mandat assolutament ma kienx necessarju, tenut kont tal-fatt li s-socjeta` Amity Development Limited kienet iddikjarat li lesta taghmel tajjeb ghal kwalunkwe hsara li Stefan u Claudia konjugi Falzon sofrew, pero` dawn qatt ma accettaw l-offerta kemm jekk ix-xoghol attwalment isir mis-socjeta` jew thallas biss ghal dan ix-xoghol.

Illi l-hrug ta’ dan il-mandat hija biss opportunita` sabiex Stefan u Claudia konjugi Falzon jippruvaw jakkwistaw izjed flus mis-socjeta` meta fil-fatt id-danni sofferti ghalkemm jidhru kbar huma biss kwistjoni ta’ moffa minhabba l-perkolazzjoni ta’ l-ilma u hsara fiz-zebgha tal-hitan. Hafna mill-hsarat huma minfuhin, specjalment meta uhud mill-hsarat elenkati mill-Perit ta’ Stefan u Claudia konjugi Falzon ghadhom ma gewx defenitivament stabiliti.

Is-socjeta` Amity Development Limited talbet lill-Qorti in vista tal-fatti elenkati, tad-dokumentazzjoni mehmuza u tar-ragunijiet fuq spjegati:

1. Tirrevoka l-mandat kawtelatorju numru 603/08 akkordat fit-23 ta’ April 2008 fil-konfront tas-socjeta` Amity Development Limited u dan ai termini ta’ Artikolu 836 (1) (d) u (f) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Tikkundanna lil Stefan u Claudia konjugi Falzon hlas ta’ penali peress li t-talba saret b’malizzja u hija frivola u vessatorja u dan ai termini ta’ l-Artikolu 386 (8) (d) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

3. Fin-nuqqas li din il-Qorti tilqa’ t-talbiet hawn fuq premessi tordna lil Stefan u Claudia konjugi Falzon sabiex fi zmien qasir u perentorju jaghtu garanzija xierqa ghall-hlas tal-penali li tista’ tigi imposta u tad-danni u l-imghax li s-socjeta` Amity Development Limited jista’ jsofri u fin-nuqqas li Stefan u Claudia konjugi Falzon jaghmel dan, inehhi l-att kawtelatorju a tenur ta’ l-Artikolu 838A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta tal-konjugi Falzon li biha eccepew:

Illi dwar l-allegazzjoni tas-socjeta` Amity Development Limited illi l-mandat in kwistjoni huwa intempestiv, u dan peress illi s-socjeta` Amity Development Limited kienet allegatament offriet illi taghmel tajjeb ghad-danni li qed isofru Stefan u Claudia konjugi Falzon fil-fond propjeta` taghhom, jigi umilment rilevat illi qabel ma giet intavolata din il-kawza ghaddiet xi korrispondenza bejn il-partijiet, u

wara li s-socjeta` Amity Development Limited talbet lill-Stefan u Claudia konjugi Falzon sabiex tinghata rapport peritali dwar l-allegati hsarat, liema rapport intbghat bil-posta, Stefan u Claudia konjugi Falzon ma semghux aktar ahbar minghand is-socjeta` Amity Development Limited. Illi ghalhekk Stefan u Claudia konjugi Falzon ma jafu bl-ebda garanzija li saret mis-socjeta` Amity Development Limited sabiex taghmel tajjeb ghall-hsara li qed isofru Stefan u Claudia konjugi Falzon, u sigurament ma gie redatt ebda ftehim f'dan is-sens.

Illi fi kwalunkwe kaz, il-mandat odjern gie prezentat kontestwalment mar-rikors guramentat li in forza tieghu Stefan u Claudia konjugi Falzon ghamlu t-talbiet taghhom, u ghalhekk l-allegazzjoni dwar l-intempestivita` tal-mandat ta' sekwestru in kwistjoni hija ghal kollox fiergha; illi in forza ta' dan il-mandat, Stefan u Claudia konjugi Falzon qeghdin jikkawtelaw id-drittijiet taghhom.

Illi dwar l-allegazzjoni sollevata mis-socjeta` Amity Development Limited li d-danni reklamati minn Stefan u Claudia konjugi Falzon, ai termini ta' rapport peritali, "…huwa eccessiv u zgur ma jirriflettix l-ammont ta' danni subiti.." minn Stefan u Claudia konjugi Falzon, hija osservazzjoni ghal kollox gratuwita. Fi kwalunkwe kaz, Stefan u Claudia konjugi Falzon huwa ta' l-umli fehma li b'din l-asserzjoni, is-socjeta` Amity Development Limited qed tirrikonoxxi r-responsabilita` taghha ghad-danni li qed isofru Stefan u Claudia konjugi Falzon, u l-kontestazzjoni taghhom hija sempliciment dwar il-***quantum*****.** Illi dwar l-ammont li jista' jkun dovut mis-socjeta` Amity Development Limited, dan jigi stabbilit wara li jingabru l-provi, u jekk ikun il-kaz jigi nominat espert tekniku.

Illi dwar l-allegati danni li ser issofri s-socjeta` Amity Development Limited konsegwenza tal-hrug tal-mandat ta' sekwestru odjern, tenut kont ta' ***overdraft facilities*** li din is-socjeta` inghatat mill-Bank, gie rilevat illi jekk din is-socjeta` hija realment ***credit worthy*** u twettaq zvilupp ta' proprjeta`, allura ghandu jkollha assi ohra li permezz taghhom tista' tofri garanzija ta' hlas lil Stefan u Claudia konjugi Falzon f'kaz li tigi kundannata taghmel tajjeb ghal

hsarat sofferti minn Stefan u Claudia konjugi Falzon. Illi fin-nuqqas li jsir dan mis-socjeta` Amity Development Limited, allura l-mandat odjern ghandu jibqa' fis-sehh fl-intier tieghu.

Illi fid-dawl tas-suespost, Stefan u Claudia konjugi Falzon huma tal-fehma li t-talba tas-socjeta` Amity Development Limited ghar-revoka tal-mandat odjern, ghandha tigi respinta bl-ispejjez kontra taghha, u dan ghar-ragunijiet msemmija.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Dan ir-rikors sar ghar-revoka tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju fl-ismijiet imsemmija u l-ewwel raguni indikata ghal dan kienet l-intempestivita` tal-mandat. Infatti s-socjeta` Amity Development Limited sostniet li hija kienet offriet lill-intimati biex jaghmlu x-xogholijiet necessarji, izda jigi rilevat li sal-lum dawn ix-xogholijiet ma sarux u li l-konjugi Falzon isostnu li ghalkemm kienet ghaddiet xi korrispondenza bejn il-partijiet b'ebda mod ma nghataw xi garanzija minghand is-socjeta` in kwistjoni biex taghmel tajjeb ghall-hsara li allegatament qed isofru l-konjugi Falzon. Infatti l-istess isemmu li certament ma gie redatt ebda ftehim. Ma gie esebit ebda dokument ta' garanzijia ghar-riparazzjonjiet u infatti jkun utli li kieku dawn ix-xogholijiet ifittxu jsiru u b'hekk forsi anke ma jibqax anke l-iskop aktar tal-kawza.

Il-mandat in kwistjoni kien gie prezentat kontestwalment mar-rikors guramentat u dana bl-iskop li l-konjugi Falzon jikkawtelaw id-drittijiet taghhom. L-offerti tas-socjeta` in kwistjoni biex isiru x-xogholijiet ma gietx pruvata.

Gie sottomess li r-rapport tal-konjugi Falzon huwa eccessiv u ma jirriflettix l-ammont ta' danni izda jinghad li hawnhekk is-socjeta` Amity Development Limited qed

tpoggi l-karru qabel iz-ziemel ghax qed tispera li jigu risoluti kollox bid-decizjoni dwar ir-revoka tal-mandat kawtelatorju, liema provi fil-fatt iridu jsiru fil-kors tal-kawza.

Bl-istess mod qed jigu allegati danni, izda dan ukoll jiddependi mill-ezitu tal-kawza.

F’dan l-istadju l-Qorti ma ssibx li hemm raguni sufficjenti ghar-revoka tal-Mandat taht il-Kap 12 art 836(1)(d) u (f). Certament ma jirrizultawx ragunijiet sufficjenti ghall-applikazzjoni ta’ l-artikolu 836(8)(d) (u mhux 386(8)(d) kif imnizzel fir-rikors, probabbilment zball dattilografu). Anqas ma thoss il-Qorti li ghandu jigi applikat l-artikolu 838A ghall-garanzija minhabba li ma ssibx li hemm il-kawza gusta ghal dan, izda certament jekk ikun il-kaz tista’ dejjem tidhol responsabbilta` tal-konjugi Falzon ghad-danni ikkawzati.

D. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tichad ir-rikors.

Spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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