MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tas-17 ta' Mejju, 2012

Mandat Numru. 261/2012/1

Blye Engineering Co. Ltd.
vs
Visa Investments Ltd.

Il-Qorti

Rat ir-rikors ghal hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni tat-28 ta’ Frar 2012;

Rat li dan il-mandat intlaqa’ provvizorjament b’digriet tal-Qorti tal-istess jum;

Rat ir-risposta tas-socjeta intimata tal-10 ta’ April 2012;

Semghet lil partijiet fis-seduta tal-15 ta’ Mejju 2012;

Rat li r-rikors gie sospiz ghad-digriet finali.

Ikkunsidrat

Dan il-mandat hu wiehed fejn it-talba teccedi s-somma ta' €11,646.86. Is-socjeta rikorrenti qed titlob il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra s-socjeta intimata peress li qed tivvanta allegat kreditu ta' €30,000 konsistenti fi €3,108 prezz ta' oggetti mibjugha u xogholijiet ezegwiti u kwantu ghal bilanc ghal finijiet tal-mandat bhala danni/penali kif gie mitlub f'kontrotalba fl-atti tal-kawza fl-ismijiet inversi numru 1859/2000SM. Ghalhekk hi talbet li s-socjeta intimata tigi inibita milli tbiegh il-parti kummercjali ta' bini fuq tlett sulari bl-isem 'De Tigne', f'Tigne Seafront, Sliema u blokk ta' bini konsistenti f'ufficini mibni fuq erba' sulari Fawwara Lane, Sliema.

Is-socjeta intimata qed topponi ghal hrug ta' dan il-mandat billi qed tikkontendi li l-kawza kienet giet kancellata u kienet is-socjeta intimata (rikorrenti f'dawn il-proceduri) li talbet ir-riappuntament kontra dak li jiddisponi l-artikolu 199 tal-Kapitolu 12, liema talba pero giet milqugha mill-Qorti.

Il-Qorti tqis li din is-sottomissjoni hi bla raguni. Kontrotalba minnha nfisha hi kawza ghal rasha li timxi flimkien mal-kawza principali ghax konnessa fil-mertu u ghalhekk jigu evitati duplicita ta' kawzi bejn l-istess partijiet. Is-socjeta intimata, rikorrenti f'dawn il-proceduri, kellha kull dritt u interess qua attrici fil-kontrotalba illi titlob ir-riappuntament tal-kawza li giet kancellata anki fil-konfront taghha. Ma kien hemm xejn illegali fir-riappuntament li jista' josta ghal din il-procedura ghat-talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni.

Premess li l-ghan ta' talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista tkun ta' hsara jew pregudizzju lil parti li titlob il-hrug tal-mandat. Bil-ligi jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti tant li bin-nuqqas ta' hrug tieghu ir-rikorrenti ser isofri pregudizzju; it-tieni haga hi li r-rikorrent ikun jidher li ghandu prima facie dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg elementi huma kumulativi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg

elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta’ mandat bhal dak; inoltre huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju isir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

Din il-Qorti mhix is-sede biex tara jekk il-kreditu pretiz mis-socjeta rikorrenti hux ben fondat u f’liema ammont izda jekk jezistix prima facie prova ta’ jedd pretiz. Dan il-jedd pretiz jirrizulta mill-pretensjoni tas-socjeta rikorrenti fil-kawza 1859/2000 in parti bhala prezz ta’ oggetti mibjugha u xogholijiet ghalkemm hemm parti sostanzjali li hi meqjusa bhala danni/penali u spejjez gudizjarji. Din il-Qorti mhix ser tidhol biex tara fid-dettall il-prospett ta’ tali danni pretizi jew spejjez inkorsi jew li jistghu jigu inkorsi. Hu bizzejjed ghal din il-Qorti li hemm gustifikazzjoni da parti tas-socjeta rikorrenti li t-talba tas-socjeta rikorrenti teciedi l-ammont minimu stabbilit mill-ligi. Is-socjeta rikorrenti qed tippretendi €30,000 u dan imur oltre l-minimu rikjest ghal hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni.

In kwantu pero ghal pregudizzju li l-Qrati taghna sostnew li jrid jirrizulta irrimedjabbli ghar-rikorrenti jekk il-mandat ma jintlaqghax, din il-Qorti hadet in konsiderazzjoni s-segwenti sottomissjonijiet maghmula quddiem il-Qorti mid-difensuri tal-partijiet.

Is-socjeta rikorrenti gabet prova illi s-socjeta intimata ghandha debitu mal-bank fl-ammont ta’ Lm650,000 oltre l-imghax. Dan id-debitu ilu pendenti mill-2003 u z-zewg proprjetajiet mertu ta’ dan ir-rikors huma ipotekati mill-bank. Is-socjeta intimata ma cahditx dan id-debitu. Inoltre s-socjeta rikorrenti allegat illi avolja saru sekwestri kontra s-socjeta intimata, instab li ma kellha ebda assi fil-bank. Is-socjeta rikorrenti irrilevat li ma kienitx ingiebet prova li anki jekk jezisti konvenju ghal bejgh dwar il-fond De Tigne, x’kien il-prezz tal-vendita u jekk il-prezz hux ser imur ghal hlas tad-debitu mal-bank.

Is-socjeta intimata irribadiet illi l-proprjeta De Tigne hi valutata aktar minn €5,000,000 u hemm bizzejjed biex jithallas id-dejn mal-bank u jibqa' bilanc favur is-socjeta intimata. Il-kuntratt finali kellu jsir f'Lulju 2012. Il-konvenju ma giex esebit minhabba kunfidenzjalita tal-akkordju. Is-socjeta intimata ziedet illi l-blokk bini konsistenti f'ufficini hu valutat xi €1,000,000 u ghalhekk il-mandat hu eccessiv paragun mad-dritt vantat.

Din il-Qorti tqis illi dak li jirrizulta lil Qorti bhalissa hu illi s-socjeta rikorrenti ma ghandhiex garanzija ta' hlas jekk hi tkun vincenti fil-kawza kontra s-socjeta intimata. Il-proprjetajiet huma ipotekati mal-bank u hemm dejn kbir favur il-bank. Ma hemmx certezza dwar il-konvenju u jekk fil-fatt dan hux ser isarraf f'kuntratt.

Wara li hasbet fuq din il-kwistjoni din il-Qorti hi tal-fehma illi s-socjeta rikorrenti tista' ssofri pregudizzju irrimedjabbli jekk ma jkunx hemm xi haga li trazzan lis-socjeta intimata milli jkollha l-possibilita li tiddisponi mill-assi u s-socjeta rikorrenti tibqa' bla salvagwardja ghal kreditu pretiz. Maghdud dan, jekk hemm possibilita li s-socjeta intimata tbiegh parti mill-assi biex jithallas id-dejn, dan jista jkun ta' utilita prattika ghal kull parti billi l-garanzija tal-bank fuq il-proprjeta l-ohra cioe l-ufficini tispicca.

Ghalhekk hu konsiljabbli u prudenti illi l-mandat ta' inibizzjoni jintlaqa' biss fuq dik il-proprjeta li mhix in vendita u ghalkemm il-valur tal-istess proprjeta jidher gholi hafna paragunat mal-kreditu pretiz, f'kull stadju, is-socjeta intimata tista' titlob revizjoni tal-kejl tal-proprjeta milquta bil-mandat kommisurat mal-kreditu pretiz, u dan jekk tinbiegh il-proprjeta soggetta ghal konvenju u jithassru l-ipoteki fuq il-proprjetajiet tas-socjeta intimata.

Decide

Ghalhekk din il-Qorti qed tilqa' t-talba tas-socjeta rikorrenti ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra s-socjeta intimata in kwantu jolqot il-proprjeta enumerat (b) fir-rikors ghal hrug tal-mandat ta' inibizzjoni konsistenti fi blokk ta' ufficni mibni minflok it-tliet idjar bin-numri sebgha u

sebghin (77), tmienja u sebghin (78) u disgha u sebghin (79), Fawwara Lane, Sliema, liema blokk jikkonsisti f'erba' sulari ta' ufficini bl-entratura principali minn Fawwara Lane, inkluz l-arja sovvrastanti, liberu u frank, bid-drittijiet u pertinanzi kollha tieghu, u tichdu in kwantu tolqot il-proprjeta enumeat (a) fir-rikos ghal hrug tal-mandat ta' inibizzjoni konsistenti fi parti kummercjali tal-blokk ta' bini fuq tliet sulari bla numru u bl-isem "De Tigne", mibni minflok iz-zewg fondi bin-nukmru wiehed u ghoxrin u tnejn u ghoxrin (21 u 22), u tlieta u ghoxrin u erbgha u ghoxrin (23 u 24), Tigne Seafront, Sliema u f'dan is-sens qed tbiddel dak degretat fit-28 ta' Frar 2012 meta intlaqa' l-hrug provvizorju tal-mandat ta' inibizzjoni fuq iz-zewg proprjetajiet.

L-ispejjez jithallsu mis-socejta intimata

< Sentenza Finali >

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