MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2014

Rikors Numru. 813/2014

Fl-atti tar-rikors guramentat Numru 578/2014 JPG wara l-mandat ta' sekwestru 992/14 fl-ismijiet

Mariana Portelli (385388 M)

VS

Garra Rufa Ltd (C55169)

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors tas-socjeta' Garra Rufa Ltd ai termini ta' l-artikolu 836 (1)(d) u (f) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta tas-17 ta'Settembru 2014 li jaqra hekk:

1. *"Kontestwalment mal-prezentata ta' din il-kawza, ir-rikorrenti talbet, u ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' sekwestru (numru 992/14).*

2. *Il-mandati kawtelatorji gew dikjarati 'odjuzi'*[1] *mill-Qorti tal-Appell ghaliex jinhargu qabel gudizzju. Bir-rispett wiehed ghandu jmur oltre dan u jghid li f'Malta huma partikolarment odjuzi ghaliex jinhargu fuq ir-responsabbilti ta' min jitlobhom, minghajr skrutinju tal-Qorti u minghajr il-bzonn effettiv li jintwera dritt car u risku ta' dissipazzjoni ta' assijew ta' ghejbien tal-konvenut.*[2]

3. *Mhux ta' xejn li, kif ser naraw, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem biddlet il-gurisprudenza taghha dwar mandati kawtelatorji proprju f'kawza minn Malta, u dan biex tghid li anki f'tali proceduri hemm lok ghall-applikazzjoni tad-dritt ta' smigh xieraq.*

4. *Dwar il-kaz partikolari, jinghad li l-mandat li tieghu qed tintatab ir-revoka jistrieh fuq kuntratt li, fic-cirkustanzi, altru milli jaghti pretensjoni lir-rikorrenti kontra s-socjeta' esponenti, jobbliga lir-rikorrenti thallas penali lis-socjeta' esponenti, flimkien ma' rifuzjoni ta' depozitu u ta' spejjez ghal xoghgolijiet.*

5. *Is-socjeta' esponenti thoss li hemm ragunijiet validi skont l-Artikolu 836 (1)(d) u (f) tal- Kap 12 li titlob li dan il-mandat jigi revokat ghar-ragunijiet li ser jigu spjegati hawn taht.*

Smigh xieraq u provi

6. *Il-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, fil-kawza Micallef v Malta (App 17056/06) sabet (f'sentenza li biddlet il-gurisprudenza ta' dik il-Qorti) li mandat kawtelatorju, minhabba fl-effetti duraturi tieghu fis-sistema taghna, ghandu effett ta' decizjoni li fir-rigward taghha tapplika l-protezzjoni tal-art 6 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

---

[1] *Angelo Joseph Said v. Ronold Said deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fit-8 ta' Marzu 1968*

[2] *Meta wiehed jqabbel il-ligi taghna ma dik f'pajjizi ohra, id-distinzjoni tohrog b'mod manifest. Jekk bhala ezempju jittiehedil-European Account Preservation Order, proposta ghal forma ta' sekwestru li japplika fuq baii cross-border fl-UE, biex wiehed jottjeni sekwestru mhux bizzejjed il-gurament tal-kreditur. Hu jrid jipprova li (i) hemm riskju serju ta' dissipazzjoni ta'assi jew ta'ghejbien tal-kreditur; u (ii) probabbilment jirnexxi fuq il-mertu. Hu biss fil-mandat t'inibizzjoni li nqarrbu lejn dawn it-testijiet.*

7. *Ghalhekk, biex ir-rikorrent jinghata smigh xieraq anki f'dan il-proceduri ta' revoka, jitlob riverentement li, minbarra d-dokumentazzjoni pprezentata ma' dan ir-rikors, jithalla jipprezenta provi permezz ta xhieda sabiex isostni l-kaz tieghu. ilprovi jikkonsistu f'dan li gej:*

a. *Dokumenti: dokumentazzjoni li l-esponenti m'ghandiex fil-pussess taghha, inkluz dokumenti li jirrelataw ghal applikazzjonijiet ghal permessi ghal class 4 shop u ghall-installazzjoni ta' canopy*

b. *Xhieda: (i) diretturi, impjegati u rapprezentanti tas-socjeta' esponenti; (ii) ir-rikorrenti; u (iii)Joseph Portelli, missier ir-rikorrenti, ilkoll sabiex jixhdu dwar il-fatti.*

<u>Relazzjoni Kuntrattwali Bejn il-Partijiet</u>

8. *Is-socjeta' esponenti topera negozju ta' fish spa gewwa Malta u xtaqet tiftah hanut iehor ghal dan l-iskop gewwa Bugibba.*

9. *Ir-rikorrenti offriet fond gewwa Bugibba ghall-kera lis-socjeta' esponenti.*

10. *Permezz ta' kuntratt ta' kera bejn il-partijiet datat 1 ta' Frar 2012 ("il-Ftehim" kopja annessa u mmarkata 'Dok A') ir-rikorrenti kriet il-fond lis-socjeta' esponenti sabiex jintuza ghal skop partikolari (ghan-negozju tas-socjeta' esponenti, li jirrikjedi licenzja ta' Class 4 shop jew bhala Class 4 Shop in generali)*[3]*. L-obbligu tas-socjeta' esponenti li tithallas il-kera maqbula fil-Ftehim kien ukoll suggett ghal numru ta' kundizzjonijiet/obbligi li kellhom jigu sodisfatti mir-rikorrenti.*

11. *Ladarba s-socjeta' esponenti riedet il-fond sabiex minnu topera n-negozju taghha, li jilhaq il-qofol tieghu lejn is-sajf il-kirja kellha tkun effettiva mill-l ta' April 2012 u l-obbligi principali tar-rikorrenti, li kienu kienu jikkonsistu f'li r -rikorrenti tottjeni permess maghruf bhala class 4 permit u xoghlijiet marbutin ma canopy, kellhom jigu*

[3] *Klawsola 2.3.1 tal-Ftehim*

mwettqa sal-15 ta' Marzu 2012.[4] *Fin-nuqqas, ir-rikorrenti ntrabtet li thallas penali ghad-dewmien, sakemm ls-socjeta' esponenti taghzel li tittermina l-Ftehim.*[5]

12. *Kundizzjoni essenzjali tal-Ftehim kienet li s-socjeta' esponenti ma jkollha ebda obbligu li thallas il-kera sakemm ir-rikorrenti tlesti x-xoghlijiet u taghti hand over tal-fond lill-esponenti.*[6]

<u>Fatti u Terminazzjoni tal-Ftehim</u>

13. *Sal-15 ta'Marzu 2012 la kienu lesti x-xoghlijiet u lanqas ma ngieb il-permess, u ghalhekk l-esponenti ma setghetx topera n-negozju taghha mid-data miftiehema, b'rizultat ta' telf sostanzjali. Minhabba fin-nuqqas tar-rikorrenti, is-socjeta' esponenti kellha sahansitra tikri fond iehor sabiex timmitiga l-effetti tat-telf ta' negozju. Dan il-fondinkera ghal zmien qasir, bl-intenzjoni li sa dak iz-zmien il-fond tar-rikorrenti jkun inghata lilhom lest, skond il-Ftehim.*

14. *Minkejja li kienet taf sewwa li kien hemm diffikulta jew sahansitra impossiblita' li tottjeni l-permess u twettaq ix-xogholijiet miftiehema, ir-rikorrenti tramite missierha baqghet tipprometti li dan kien ser isehh 'ftit gimghat wara'- illum huwa owju li dan kien qed isir biss biex izzomm lill-esponenti milli taqbad u tittermina l-Ftehim kif kellha d-dritt li taghmel skond l-istess Ftehim. Kien sahansitra sar xoghol da parti tar-rikorrenti minghajr it-permessi mehtiega, li minhabba fih il-fond gie soggett ghal enforcement notice mill-awtorita kompetenti, b'hekk illi x-xoghol kellu jieqaf, u dak li sar kellu jitnehha.*[7]

15. *Wara li ntitef sajf shih ta' operat mill-fond tar-rikorrenti, l-esponenti gew infurmati (informazzjoni li qatt ma giet sostanzjata) li kien gie approvat permess, izda x-xogholijiet li kienet intrabtet taghmel ir-rikorrenti, b'mod partikolan il-canopy li kienet tikkonsisti f'parti sostanzjali mill-fond, kienu ghadhom ma gewx imwettqa. Mhux biss, izda l-esponenti giet ukoll mgharrfa li r-rikorrenti ma setghetx tkompli jew tlesti dawn ix-xogholoijiet, u li l-permess dam aktar xhur biex jinhareg, ghaliex ir-*

---

[4] *Klawsola 2.2.1 u 2.2.2 tal-Ftehim*
[5] *Klawsola 2.2.3 tal-Ftehim*
[6] *Klawsola 2.2.4 tal-Ftehim*
[7] *Dan anke bi ksur ta'klawsola 4.4.1 tal-Ftehim*

rikorrenti la kienet nehhiet l-izvilupp li kien sar illegalment, u lanqas hallset il-penali relatata ma' dak l-izvilupp illegali. Qabel dan il-permess ma kienx ser jinhareg.

16. *Is-sistwazzjoni baqghet l-istess, bir-rikorrenti inadempjenti fl-obbligi assunti minnha, sakemm, wara kwazi sena dewmien u promessi fiergha, l-esponenti gew mgharrfa li l-fond kellu jibqa taht class 6 permit sabiex tkun tista ssir il-canopy li kienet krucjali ghall-operat tal-esponenti.*

17. *L-esponenti ma setghetx topera n-negozju taghha minn fond bi class 6 permit (li kien intiz ghall-ikel u li allura qatt ma kien ser jigi approvat li jsir fish spa fih) u lanqas setghet topera minghajr il-conopy li kien miftiehem li tigi nstallata mir-rikorrenti. Ghalhekk is-socjeta' esponenti, b'kull rieda tajba ttentat tidhol f'diskussjonijiet mar-rapprezentant tar-rikorrenti, sabiex jintlahaq xi forma ta' ftehim alternattiv. Altru milli diskussjonijiet in buona fede, anka wara li qarrqet bihom ghal sena shieha, l-esponenti gew rinfaccati b'kundizzjonijiet godda, fosthom ta' kera mizjuda minn dik fil-Ftehim u li jassumu r-responsabitita' ghall-hlas tal-canopy liema valur kien diga nkorporat fil-kera indikata fil-Ftehim. Ghalhekk, f'dan il-kuntest, meta rat li r-rikorrenti ma riedetx tasal ghal xi forma ta' soluzzjoni, is-socjeta' esponenti tterminat il-Ftehim permezz ta' ittra fit-2 ta' April 2013 (kopja annessa u mmarkata 'Dok B').*

<u>Pretensionijiet tar-Rikorrenti u tas-Societa Esponent</u>i

18. *It-terminazzjoni tal-Ftehim la qatt giet kontestata u lanqas kien hemm xi talba ghall-hlas mir-rikorrenti, sakemm l-esponenti kitbet sabiex tirkupra d-depozitu li kienet hallset fuq il-Ftehim, u l-ispejjez li nkorriet f'xogholijiet - hekk kif jipprovdi l-Ftehim[8] (kopja annessa u mmarkata 'Dok C').*

19. *Wara din l-ittra l-esponenti giet rinfaccata b'ittra mimlija allegazzjonijiet inveritjieri u qarrieqa, flimkien ma' talba ghall-hlas ta' 15 -il xahar kera (kopja annessa u mmarkata 'Dok D') u minghajr ebda spjegazzjoni abbazi ta' xiex kienet qed issir din it-talba, minkejja li l-Ftehim jipprovdi b'mod l-aktar car [9]li ebda kera ma tkun dovuta mill-esponenti sakemm jitlestew ix-xogholijiet miftiehema u l-fond jinghata lill-*

[8] *Klawsoli 3.2.4, 5.2.3, 8.3.1 u 8.4.1 tal-Ftehim*
[9] *Klawsoli 2.2.4 u 3.1.3 tal-Ftehim*

esponenti. Sad-data tat-terminazzjoni, ix-xoghgolijiet kienu ghadhom mhux lesti, u wisq anqas inghata handing over tal-fond skond il-Ftehim.

20. *Skond il-Ftehim* [10] *ir-rikorrenti hija wkoll suggetta ghall-hlas ta' penali ghad-dewmien fit-tlestija tax-xogholijiet, sad-data tat-terminazzjoni.*

21. *L-esponenti ndikat b'mod car li kienet lesta sahansitra ccedi l-hlas tal-penali, kemm 'il darba tinghata lura d-depozitu mhallas u kumpens ghax-xoghol imwettaq gewwa l-fond, u dan kif kienet intitolata ghalih skond il-Ftehim (kopja tal-ittra annessa u mmarkata 'Dok E').*

22. *Ir-rikorrenti baqghet inadempjenti u l-esponenti kellha tintavola ittra uficcjali a tenur tal-artikolu 1564 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, liema talba giet respinta mir-rikorrenti (kopji annessi u mmarkati 'Dok F'). Ftit jiem wara r-rikorrenti rribadiet it-talba ghall-hlas ta' kerha, liema talba hija ghal kollox infondata, u ghal darb' ohra minghajr ebda bazi jew spjegazzjoni ghaliex kienet qed issir din il-pretensjoni, li tmur kontra d-dispozizzjonijiet miftiehema mill-partijiet (kopja annessa u mmarkata 'Dok G').*

23. *Fit-30 ta' Gunju r-rikorrenti intavolat rikors ghall-hrug tal-mandat ta' sekwestru surriferit, flimkien ma' proceduri kontra l-esponenti.*

<u>Gustifikazzjoni tal-Pretensioni u Ragonevolezza</u>

24. *Kif jidher mis-suespost, l-ammont li ghalih gie mahrug il-mandat ta' sekwestru mhux dovut u mhux prima facie gustifikat.*

25. *Barra minn hekk, il-mandat in kwistjoni qieghed jirreka dannu konsiderevoli lis-socjeta' esponenti u jtellifha milli topera n-negozju taghha kif tixtieq u fl-ahjar interess tan- negozju stess. Dan id-dannu mhux gustifikat u lanqas gustifikabbli, partikolarment meta ma hemm xejn li jista juri li s-socjeta esponenti qieghda f'xi diffikulta finanzjarja, jew f'pozizzjoni li tahrab minn xi obbligu li jista' jkollha. Ghalhekk fic-cirkostanzi mhux ragonevoli li jinzamm fis-sehh il-mandat kawtelatorju.*

[10] *Klawsoli 2.2.3 tal-Ftehim*

26. *Kif jidher ampjament car kemm min-nuqqas ta' buona fede tar-rikorrenti, kif ukoll minn kif zvolgew il-fatti tal-kai, it-talba tar-rikorrenti ghall-hrug tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju in kwistjoni m'hi xejn hlief azzjoni frivola u malizzjuza u da parti tar-rikorrenti, intiza biss biex tivvessa lis-socjeta' esponenti. Dan jikkostitwixxi abbuz flagranti tal-ghodda li l-ligi tipprovdi sabiex kreditur jikkawtela d-drittijiet tieghu, izda f'dan il-kaz ma hemm ebda dritt x'jigi kkawtelat hlief dak tas-socjeta' esponenti. Ghaldaqstant, is-socjeta' esponenti hija tal-fehma li r-rikorrenti ghandha tkun responsabbli ghall-hlas ta' penali ai termini tal-artikolu 836(8) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.*

27. *In otre, kemm'il darba r-rikorrenti mhix f'pozizzjoni li, wara din it-talba ghar-revoka tal-mandat in kwistjoni, tiggustifika li l-mandat kellu jinhareg, jew li fi zmien hmistax-il jum qabel ma sar ir-rikors ghall-hrug tal-mandat kawtelatorju, b'xi mod talbet lill-esponenti thallas id-dejn, l-esponenti hija wkoll tal-fehma li r-rikorrenti ghandha tkun responsabbli ghall-hlas ta' penali ai termini tal-artikolu 836(8) tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta.*

28. *Minhabba l-hrug tal-mandat ta' sekwestru in kwistjoni, is-socjeta' esponenti soffriet danni, inkluzi penalijiet u interessi ghal hlasijiet li saru, jew ser ikollhom isiru tard, inkluz hlas ta' kera ghal hwienet ohrajn operati minnha, li jistghu sahansitra jwasslu ghat-terminazzjoni tal-kirja u d-danni kollha li dan jista jgib mieghu.*

29. *Flimkien ma dan ir-rikors, l-esponenti qed tipprezenta affidavits ta' Leonard Bonello, Matthew Gatt, Stefan Jones, Caroline Jones u Frank Morcke.*

<u>Talbiet</u>

30. *Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet suesposti, u kif ser jidher aktar car mill-provi ulterjuri li joghgobha tisma din l-Onorabbli Qorti, is-socjeta' esponenti titlob lill-Onorabbli Qorti joghgobha:*

a. *tordna r-revoka tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju (numru 992/14) ai termini tal-artikolu 836 (1)(d) u (f) tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta;*

b. *tikkundanna lir-rikorrenti thallas penali ai termini tal-artikolu 836(8) tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta;*

c. *tillikwida d-danni li l-esponenti garrbet bil-hrug tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju u tikkundanna lir-rikorrenti thallas id-danni hekk likwidati ai termini tal-artikolu 836(9) tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta;*

d. *sussidjarjament, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, tordna li r-rikorrenti taghti garanzija xierqa ghall-hlas tal-penali li tista' tigi mposta u ta' danni u imghax, u dan fi zmien li joghgobha tistabilixxi din l-Onorabbli Qorti u, fin-nuqqas,li l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju jigi revokat, u dan ai termini tal-artikolu 838A tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta."*

Rat id-digiet taghha tas-19 ta' Settembru 2014 fejn appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghad-9 ta'Ottubru 2014 fl-12:30pm;

Rat illi l-atti tar-rikors, digiret u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lil partijiet skond il-ligi;

Rat in-nota ta' Mariana Portelli tal-1 t'Ottubru 2014 ghar-rikors revoka numru 813/14 ai termini tal- arikolu 836(3) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta Malta, (afol. 54 et seq.) li taqra hekk:

"Illi fl-ewwel lok l-esponenti m'hijiex sejra tiddilunga wisq dwar dak miktub fl-ewwel paragrafi tar-rikors revoka de quo. Huwa minnu li l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem huwa applikabbli ghal proceduri tal-mandati kawtelatorji. Dan fil-fatt kien il-bazi tal-argument fil-kawza fl-ismijiet Tarciso Borg vs L-Onorevoli Prim Ministru et (61/2011) deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-28 ta' April 2014.

Illi pero b'kull dovut rispett dan huwa kollu rrelevanti ai finijiet tal-artikolu 836(1)(d) u (f) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Dak li dawn l-artikoli jirrikjedu huwa biss u limitatament ezami dwar jedd a bazi tal-grad tal-prima facie.

Illi ghalhekk b'kull dovut rispett dak kollu kontenut u ezebit mar-rikors de quo u s-sottomissjonijiet hemm dedotti huma totalment irrelevanti ai finijiet ta' rikors ghar-revoka ta' mandat. L-esponenti fil-fatt hija kemm xejn perplessa dwar jekk hawnhekk si tratta ta' rikors ai termini tal-artikolu 836(1)(d) u (f) tal-Kapitolu 12 jew jekk din m'hijiex risposta guramentat fil-kawza propja. Dak hemm kontenut huwa biss sottomissjonijiet fil-mertu, li ghandhom jigu deciza fil-kawza proprja. L-esponent seta' facilment jirribatti l-affidavits esebiti b'affidavit tieghu. Pero ma jhossx illi huwa dan huwa l-forum gust fejn ghandu jsir dan. Tali ezami tal-mertu ser isir fil-kawza proprja. Li hu cert u illi l-esponent qieghed jikkontesta id-dikjarazzjonijiet guramentati tar-rikorrenti.

Illi huwa ormaj ampjament stabbilit fil-gurisprudenza illi f'rikors ghal revoka ta' mandat il-Qorti ghandha biss tezamina jekk il-mandat huwiex prima facie gustifikat minghajr ma b'xi mod tidhol biex tezamina l-mertu tal-kawza. Issir referenza f'dan is-sens ghad-digriet fl-ismijiet Alfred Borg vs Glen Debattista et (mandat numru 1213/12) u Alfred Borg vs George Tabone et, (mandat numru 1212/12) it-tnejn moghtija minn din il-Qorti presjeduta mill-Onor. Imhallef Tonio Mallia.

Illi jekk din il-Qorti tilqa' s-sottomissjonrjiet maghmula fir-rikors odjern tkun qieghda effettivament tiddeciedi l-kawza jew parti sostanzjali minnha.

Illi ssir referenza wkoll fdan il-kuntest ghas-sentenza fl-ismijiet Associated Supplies Ltd vs Joseph Mizzi [11] *fejn intqal hekk:*

> *"Il-Qorti tibda biex ittenni l-principju li jirregola proceduri ta'din ix-xorta, u cioe' li l-iskrutinju li jehtieg li jsir minn din il-Qorti f'dan l-istadju huwa essenzjalment wiehed fuq livell ta' prima facie. Il-mertu jigi mistharreg u evalwat fil-kawza bejn il-partijiet. Dan ifisser illi dawn il-proceduri, il-Qorti ma tkun bl-ebda mod qed tippronunzja ruhha fuq fatti u fehmiet dwar il-vertenza, kemm jekk tigi milqugha t-talba odjerna, kemm jekk tigi michuda."*

---

[11] *Deciza fis-6 ta'Frar, 2013; Rikors Numru. 1006/2012*

Illi in oltre din il-Qorti f'sentenza fl-ismijiet: Fl-Atti tal-Mandat ta' Sekwestru Numru 1379/12 fl-ismijiet: (Sekwestrant) L-Avukat Adrian Delia detentur tal-Karta ta ' l-identita ' bin-numru 299369(M) bhala Mandatarju specjali ta ' Giovanni Sidoti ta' nazzjonalita' taljana, delentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru AS0368168 vs (Sekwestrat) European Insurance Group Limited (C35708)[12] *qalet hekk:*

> *"Skond l-Artikolu 836(d) u (f) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, Mandat kawtelatorju jista' jigi revokat jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie gustifikat jew ikun eccessiv, jew jekk jintwera li fic-cirkostanzi ma jkunx ragjonevoli li jinzamm fis-sehh l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar mehtieg jew gustifikabbli.*
>
> *L-ezami li trid taghmel il-Qorti f'dan il-kuntest huwa wiehed prima facie u l-Qorti m'ghandhiex tidhol fi kwistjonijiet li jirrigwardjaw il-mertu tal-kawza bhal jekk is-sekwestrat huwiex legittimu kontradittur tas-sekwestrant";*
>
> *Illi fis-sentenza fl-ismijiet* ***Visa Investments Ltd v. Blye Engineering Co. Ltd*** *datat s-7 ta' Frar 2001 inghad ukoll hekk:*
>
> *"L-ezami li trid taghmel il-Qorti f'dan il-kuntest huwa dak biss ta' prima facie, u dan ghaliex il-mertu kollu jigi nvestigat fil-kawza propja bejn il-partijiet.*
>
> *Illi l-punti jekk hijiex is-socjeta' rikorrenti li ghandha thallas tal-istess, jekk tapplikax il-preskrizzjoni... jolqtu il-mertu tad-difiza tas-socjeta' rikorrenti fil-kawza proprja, u ghalhekk ghandhom jigu trattati u deciza proprju fil-kawza nnifisha, u mhux fil-kuntest ta' rikors ghar-revoka ta' Mandat Kawtelatorju, ghaliex altrimenti wiehed necessarjement ikun irid jidhol fil-mertu tal-kawza stess, u*

[12] *Deciza fl-4 ta'Frar 2013 Rikors Numru 1125/2012*

> *dan imur oltre l-gudizzju prima facie li l-Qorti hija tenuta li taddotta";*
>
> *Illi l-esponenti jissottometti illi, kif jidher mill-argumenti mressqa fir-rikors tas-sekwestrata, l-istudju li s-socjeta' sekwestrata qieghda titlob lil din l-Onorabbli Qorti taghmel, imur oltre minn analizi prima facie;*

Illi finalment dwar dak kontenut fil-paragrafi 26 sa 28 tar-rikors de quo, l-esponent jirrimarka li altro che milli r-rikorrenti kien gew interpellati sabiex ihallsu l-pretensjoni kontenuta fil-kawza propja. L-esponenti hawnhekk qieghda tezebixxi ittri li kienu ntbaghtu ferm qabel il-prezentata tal-mandat (Dawn qeghdin jigu ezebiti u mmarkati bhala Dok MP1 u MP2). Apparti minn hekk kienet saret laqgha fl-ufficcju tal-Avukat Dr. Jose A. Herrera meta kien ghadu jaqdi bhala konsulent leagli fl-ufficcju tieghu u jippratika ta' avukat.

Illi l-mandat odjern kien kjarament rikjest sabiex l-esponent jikkawtela l-pretenzjoni tieghu. Ta' min jghid illi din ghandha mhix kawtelata totalment ghaliex kull ma nstab fil-banek kieent is-somma ta' circa €5,000 mentri l-pretensjoni ta' l-espoent hija ta' €36,000. L-esponenti kellu jipprocedi minhabba illi huwa kien kera l-fond in kwistjonmi lis-socjeta' rikorrenti permezz ta'kuntratt datat 2012 liema kuntratt diga jinsab ezebit bhala Dok. A mar-rikors. L-ammont pretiz huwa arretrati ta' kera skond l-istess kuntratt u dan kif ser jigi ampjament ipprovat waqt is-smiegh u t-trattazjzoni tal-kawza."

Rat il-verbal tal-partijiet tas-16 t'Ottubru 2014 li bih estendew it-terminu legali;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

It-talba tas-socjeta Garra Rufa Limited hija wahda ghar-revoka tal-Mandat ta' Sekwestru 992.14 ai termini tal-Artikolu 836(1) (d) u (f) tal-Kapitolu 12.

Illi mill-provi migjuba jirrizulta illi l-intimati li joperaw negozju ta’ Fish Spa riedu jifthu hanut fil-Qawra. Ir-rikorrenti offriet fond f’Bugibba u permezz ta’ **kuntratt tal-1 ta’Frar 2012 – Dok. A**, ir-rikorrenti kriet l-hanut lis-socjeta’ Garra Rufa Limited **b’effett minn l-1 ta’April 2012.**

Skond il-ftehim, Portelli **kellha tikseb licenzja Class 4** (vide klawsoli 2.2.1 u 2.2.1 u 2.2.2 tal-kuntratt) **u tikkostruwixxi Canopy sal-15 ta’ Marzu 2012.**

Fin-nuqqas, r-rikorrenti kellha thallas penali cioe’ renta doppja ta’Eur 160 kull jum, sakemm is-socjeta’ Garra Rufa tittermina l-kuntratt – vide klawsola 2.2.3.

Is-socjeta’ Garra Rufa kienet obbligata thallas il-kera ta’ Eur 80 kull jum u thallas depositu ta’ Eur 3,000.

Mix-xhieda tas-socjeta’ Garra Rufa – vide affidavit ta’ Leonard Bonello a fol. 33 et. seq., Stefan Gavin Jones a fol. 40 et. seq, Matthew Grech a fol.43 et. seq, Frank Morcke a fol. 45 et. seq, Caroline Jones a fol. 51 et. seq, jirrizulta illi x-xogholijiet ndikati f’Annexe 2 anness mal-kuntratt ma kienux tlestew sal-15 ta’ Marzu 2012 wisq anqas ma kien gie akkwistat il-permess ghal Class 4.
Jirrizulta illi s-socjeta’intimata Garra Rufa qatt ma operat minn dan il-hanut.

Fil-fatt mix-xhieda prodotta mis-socjeta’ Garra Rufa, jirrizulta illi bit-tama li x-xogholijiet jitlestew fiz-zmien qasir, is-socjeta’ kienet kriet hanut iehor ghas-sitt xhur u kellha terga testendi l-kirja ghaliex x-xogholijiet ma kienux tlestew, u l-permess ta’Class 4 kien ghadu ma hargitx.

Il-partijiet skambjaw diversi ittri u korrispondenza u zammew diversi laqghat biex jilhqu ftehim izda minkejja dan, r-rikorrenti ghazlet li tipprocedi b’Mandat ta’Sekwestru Kawtelatorju.

Mariana Portelli ghazlet li ma tixhidx izda pprezentat l-affidavit ta’Joseph Mary Portelli u ittra Dok MP1 u 2 a fol 59 u 60 datati tat-13 ta’Settembru 2013 u 12 ta’Mejju 2014 li fihom gie allegat li x-xogholijiet kien ilhom lest, u li r-rikorrenti kienet *“in the process of obtaining a class 4 permit”*

Fl-affidavit tieghu a fol. 86 Joseph Mary Portelli, xhed illi ghalkemm bintu Mariana, ffirmat il-ftehim Dok. A, kien hu illi nnegozja mas-socjeta' Garra Rufa Limited.

Joseph Portelli xhed illi kien applika ghall-permess tal-MEPA ghax-xogholijiet mehtiega u ghal-konverzjoni tal-permess minn Class 6 ghal Class 4 ghal-hanut meritu tar-rikors.

Kif hareg il-permess tal-MEPA, il-mastrudaxxa (St Anthony Woodworks) beda x-xogholijiet fuq il-canopy – vide fol. 86.

Nelfrattemp Garra Rufa kienu krew post iehor izda *"insistew li jzommu il-post tieghi ukoll ghaliex ma riedux jitilfuh."*- fol. 87.

Wara li tlestiet il-canopy li swiet Eur 25,000 s-socjeta' Garra Rufa riedu *"jitterminaw il-kirja minhabba li ma kellhomx flus biex jarmaw in-negozju."*

Il-Permess tal-MEPA (ghal bdil ta' klassifikazzjoni tal-hanut minn Class 6 ghal Class 4), <u>gie approvat biss fil-1 ta'Marzu 2013</u> – vide fol. 67 , u dan gie konfermat minn Oliver Magro rapprezentant tal-MEPA li ezebixxa kopja formali tal-istess permess u cioe' Dok. OM1. L-applikazzjoni ghal dan il-permess iggib id-data ta' 1 ta'Novembru 2011 u gie ezebit bhala Dok. OM2 a fol. 76.

Ikkonsidrat:

Illi l-**artikolu 836 (1) (d) u (f)** jipprovdi li:-

> ***"(1) Minghajr ebda pregudizzju ghal kull jedd iehor taht dan il-Kodici jew kull ligi ohra, l-intimat li jkun hareg 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 titratta dik il-kawza li fih jitlob li l-att kawtelatorju jigi revokat, sew ghal kollox sew f'parti minnu, ghal xi wahda minn dawn ir-ragunijiet li gejjin:-***

> ***(d) jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie gustifikat jew ikun eccessiv;***
>
> ***(f) jekk jintwera li fic-cirkostanzi ma jkunx ragonevoli li jinzamm fis-sehh l-att kawtelatorju jew parti minnu jew dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar mehtieg jew gustifikabbli".***

Qabel ma tezamina, il-kawzali fuq indikati, din il-Qorti sejra isemmi uhud mill-principji elementari illi fuqhom jissejsu kawzi dwar Revoka ta' Mandati Kawtelatorji.

Il-Qrati enuncjaw principji mportanti fir-rigward ta' kawzi dwar revoka ta'Mandati Kawtelatorji fejn l-ezami li hija mistennija illi taghmel il-Qorti huwa wiehed prima facie. Illi fil-kawza fl-ismijiet **"Castelli Av. Carmelo noe vs Focal Maritime Services Ltd et"** tas-**26 t`April 2002** per **Onor Imhallef Dr. G. Camilleri** intqal hekk:-

> ***"Skond l-artikolu 836 (d) u (f) tal-Kap 12 jista' jigi revokat jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx 'prima facie' gustifikat jew ikun eccessiv jew jekk jintwera li fic-cirkostanzi ma jkunx ragonevoli li jinzamm fis-sehh l-att kawtelatorju jew parti minnu mhuwiex aktar mehtieg jew gustifikabbli. L-ezami li trid taghmel il-Qorti f`dan il-kuntest huwa wiehed 'prima facie'."***

Illi fid-digriet fl-ismijiet**"Joseph Camilleri et vs Anthony Gove' et"** tal-**10 ta' Mejju 2001** per **Onor Imhallef Dr. R. C. Pace** , u **"Josephine Sammut vs Emanuel Sammut et" tad-29 ta' Novembru 2001** per **Onor Imhallef Dr. R. C. Pace** inghad ukoll ***"li mid-dispozizzjoni tal-istess Artikolu 836 jidher li l-unika ezami li trid taghmel din il-Qorti huwa dak biss ta' 'prima facie', u dan ghaliex il-mertu kollu jigi nvestigat fil-kawza propja bejn il-partijiet, u ghalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-ezami li trid taghmel l-Qorti f'dan l-istadju, u dan tenut kont li hawn 'si tratta' dejjem ta' procedura preliminari, li ghad qed tistenna l-ezitu finali tal-kawza proprja.***

Hekk ukoll fid-decizjoni fl-ismijiet **"Tanya Chetcuti proprio et nomine vs Hugo Chetcuti"** tas- **27 ta' Gunju 2002** per **Onor Imhallef Dr. R. C. Pace** inghad:-

> ***"Illi fil-fatt jista' jinghad li dak li trid taghmel il-Qorti f'din il-procedura huwa biss sabiex tezamina 'prima facie' jekk 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, li din il-Qorti bil-procedura premessa, ovvjament ghandha thalli fil-gudizzju taghha, jew ta' Qorti ohra, ghall-ezitu tal-kawza. ("P.J. Sutters Company Limited vs Concept Limited" – P.A. (RCP). 10 ta' Mejju 2001; "Visa Investments Ltd vs Blye Engineering Co. Ltd" P.A. (RCP) 7 ta' Frar 2001)".***

Vide ukoll (**"Yorkie Clothing Industry Ltd" u "Calleja Cremona Dr. Lilian**" –tat-**30 ta ` Mejju 2002** per **Onor Imhallef Dr. R. C. Pace**) kif ukoll "**John Zarb vs Port Cottonera Ltd**" tas-**16 ta` Settembru 2002** per **Onor Imhallef Dr. T. Mallia**).

Ikkonsidrat:

Illi mill-provi migjuba a konjizzjoni ta' din il-Qorti jirrizulta illi ghalkemm Mariana Portelli jista' prima facie jkollha xi pretensjonijiet in virtu' tal-kuntratt Dok. A, s-sekwestru kawtelatorju moghti fuq talba taghha mhuwiex gustifikat u lanqas m'hu gustifikabbli. Dan qieghed ghal diversi ragunijiet fosthom l' ghaliex l-ispjegazzjoni moghtija mir-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kuntratt da parti ta' Garra Rufa Limited u cioe li *"ma kellhomx flus biex jarmaw in-negozju"* m'hijiex soretta mill-provi anzi hija kontradetta mill-istess xhieda tar-rikorrent.

Jidher car illi s-socjeta’ Garra Rufa kellha tikri hanut iehor ghal sitt xhur u terga testendi dik il-kirja ghal perjodu ulterjuri ghaliex x-xogholijiet li kellhom jsiru mir-rikorrenti, fosthom il-canopy u xi xogholijiet ohra, ma kienux twettqu.

Dan jfisser illi Garra Rufa Limited kienet <u>gia armat il-hanut l-iehor</u> li minnu kienet ilha tahdem ghal kwasi sena sakemm jitlestew ix-xogholijiet. Dan l-istess armar kellu biss jigi spustjat ghal hanut meritu tal-kawza. In oltre il-korrispondenza prodotta mis-socjeta’ attrici u xhieda prodotta jxejnu din l-allegazzjoni.

Il-Qorti tifhem illi l-pern tal-kwistjoni, **kienet illi l-permess tal-MEPA** ghax-xogholijiet indikati f’Annexe 2 anness mal-kuntratt, u ghal bdil tal-licenzja minn Class 6 ghal-Class 4, **hareg <u>wara</u> sena (nieqsin hmistax–il gurnata) mid-data miftema fil-kuntratt.**

Joseph Portelli fix-xhieda tieghu iddikjara illi x-xogholijiet tal-kostruzzjoni tal-canopy bdiet wara il-hrug tal-permess tal-MEPA – vide fol. 86, waqt illi fil-korrispondenza minnu ezebita Dok. MP1 u MP2 jsostni illi x-xogholijiet kienu ilhom lesti ghal zmien konsiderevoli.

Dana kollu fl-isfond tax-xhieda konsiderevoli tas-socjeta’ intimata u l-korrispondenza minnha ezebita jikkonduci lil Qorti taghraf li l-Mandat ta’Sekwestru Kawtelatorju fl-ammont ta’ sitta u tletin elf Ewro (Eur 36,000) m’huwiex gustifikat u certament m’huwiex gustifikabbli.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi l-ewwel talba attrici ghar-revoka tal-Mandat 992/14 ai termini tal-Artikolu 836 1 (d) u (f) tal-Kapitolu 12 ghandha tigi milqugha.

Ghar-rigward tal-hlas ta’ penali ai termini tal-Artikolu 836(8) tal-Kapitolu 12 u cioe’ ghall-impozizzjoni tal-penali, din l-Qorti taghraf illi din hija sanzjoni fakoltattiva, imholliha fid-diskrezzjoni tal-istess Qorti wara li jintwera ghas-sodisfazzjoni taghha, li sehhet wahda mic-cirkostanzi mahsuba mill-ligi ghall-impozizzjoni tal-istess sanzjoni, u cioe’ is-subincizi (a) sa (d), tal-Artikolu 836(8) tal-Kap.12.

Il-Qorti hija tenuta li timponi dawn il-penali fejn jirrizultaw l-estremi tal-ligi fuq indikati. Dan huwa artikolu ta’ ordni pubblika bl-iskop li jigi assikurat is-serjeta tal-process

gudizzjarju u sabiex l-istitut ta' mandati kawtelatorji ma jigix uzat abbusivament - Vide sentenzi fl-ismijiet **"Carmel Farrugia u martu Lucija Farrugia vs Charmaine Farrugia f'isimha proprju u f'isem binha minuri Francesco"** deciza fit-**2 t'Awissu 2012** per **Onor Imhallef Dr. J.R. Micallef**, **"Cole Foods Limited vs Euro Imports Limited"** deciza fit-**13 ta' Marzu 2003**, per **Onor Imhallef Dr. T. Mallia** u **"Joseph Rapa vs Raymond Sammut" Appell Civili** deciza fit-**13 ta' Marzu 2001**.

Illi fil-kaz odjern il-Qorti ma jidhirlix li is-socjeta' intimata ipprovat ir-rekwiziti tal-ligi tali li jwassal lil din il-Qorti tinfliggi din it-tip ta' sanzjoni.

Din il-Qorti taghraf ukoll illi l-socjeta intimata Garra Rufa Limited naqset illi tressaq provi konkreti, dwar xi danni minnha subiti insegwitu tal-hrug tas-sekwestru meritu ta' din il-procedura.

Ghar-rigward tar-raba' talba il-Qorti tastieni milli tiehu konjizzjoni taghha in vista tal-pronunzjament dwar l-ewwel talba attrici ghar-revoka tal-Mandat 992/14.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet ta' Mariana Portelli, tilqa' l-ewwel talba tas-socjeta'Garra Rufa Limited u tordna r-revoka mmedjat ta' Mandat ta'Sekwestru Kawtelatorju 992/14, tichad t-tieni u t-tielet talba ghal penali u danni rispettivament, tastieni milli tiehu konjizzjoni tar-raba' talba in vista ta' l-akkordar tal-ewwel talba.

Bi spejjez kontra Mariana Portelli.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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