MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2015

Rikors Numru. 153/2015

Fl-atti tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju bin-numru 105/15 fl-ismijiet:-

Anthony Abela (KI 707255M), Josephine Abela (KI 325451M), Ruben John Abela (KI 99678M), Rutger George Abela (KI 489290M), Ramon Abela (KI 471475M), Valerie Abela Fava (KI 323161M) u Joseph Baldacchino (KI 364053M)

vs

Michael Spiteri (KI 478085M) u Eileen Spiteri (KI 257170M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors (minn issa 'il quddiem "ir-Rikors") tas-sekwestrati **Michael Spiteri** u **Eileen Spiteri** (minn issa 'l quddiem "is-sekwestrati") għar-revoka tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 105/15 (minn issa 'l quddiem "il-Mandat") ai termini tal-Artikolu 836 u tal-Artikolu 838A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li ġie ppreżentat fit-18 ta' Frar, 2015, fejn ippremettew u għamlu s-segwenti talbiet:

1. *Illi fit-23 ta' Jannar 2015, is-sekwestranti talbu l-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru kawtelatorju kontra s-sekwestrati fl-ammont ta' tmenin elf euro (€80,000). Il-kawżali indikati mis-sekwestranti għal din it-talba jirreferu għall-kontrotalbiet fir-rikonvenzjoni mressqa għar-rikors ġuramentat bin-numru 1182/14LM, u għalhekk wieħed irid jagħti ħarsa lejn dawn il-kontrotalbiet imressqa fir-rikonvenzjoni;*

2. *Illi l-esponenti qegħdin jintavolaw dan ir-rikors b'talba għar-revoka 'in toto' tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 105/15 abbażi tas-subinċiżi (d) u (f) ta' l-Artikolu 836 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi:*

L-att kawtelatorju, fiċ-ċirkostanzi mhux raġjonevoli li jinżamm fis-seħħ u mhux ġustifikabbli

(a) *Fl-ewwel lok, l-esponenti jirrilevaw illi din hija kwistjoni dwar konvenju bejn il-partijiet redatt fid-19 ta' Diċembru 2013, liema konvenju kien jiskadi fit-30 ta' Novembru 2014. L-azzjoni illi tipprefiġġi l-Liġi fi kwistjoni bħal din hija waħda skont l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema azzjoni trid issir "fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien", li fil-każ tal-konvenju inkwistjoni kellha ssir sal-31 ta' Diċembru 2014. Għaldaqstant, jirriżulta 'prima facie' illi t-talba tas-sekwestranti, li saret fit-23 ta' Jannar 2015, hija perenta in kwantu illi saret tardivament u konsegwentement dan il-mandat mhuwiex prima facie ġustifikat;*

(b) *Fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, is-sekwestranti qegħdin jippretendu s-somma ta' tmenin elf euro (€80,000) depożitu*

akkont tal-prezz finali mingħajr ma jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara u konsegwentement tordna l-addivjeniment għall-att ta' bejgħ finali u f'każ li dan ma jistax iżjed iseħħ tiddikjara u tordna l-ħlas tad-danni minn min għall-ebda raġuni valida fil-liġi ma resaqx għall-att ta' bejgħ finali. Mingħajr tali talba, skont l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jistgħux is-sekwestranti jippretendu d-depożitu akkont tal-prezz imwiegħed fuq l-istess konvenju u għalhekk il-mandat de quo mhuwiex prima facie ġustifikat. Il-kawża inkwistjoni hija dwar wegħda ta' bejgħ. Għalhekk, kieku għas-saħħa tal-argument l-effett ta' din il-wegħda ma kienx laħaq spiċċa għax it-talba ġiet intavolata tardivament, it-talba tas-sekwestranti ma kinitx tista' tissussisti waħidha mingħajr talba dwar x'jippretendu s-sekwestranti li jseħħ mill-wegħda ta' bejgħ, u ċioè jekk hux qed jitolbu li din il-wegħda għandha sseħħ jew jekk humiex qegħdin jitolbu dikjarazzjoni minn dina l-Onorabbli Qorti li l-bejgħ ma għadux jista' iżjed iseħħ u għalhekk tordna l-ħlas tad-danni;

<u>*L-ammont mhuwiex prima facie ġustifikat*</u>

(c) Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, jeħtieġ illi jiġi rilevat illi skont il-konvenju, id-depożitu ta' tmenin elf euro (€80,000) akkont tal-prezz kien maqsum fi tnejn – tletin elf euro (€30,000) li ġew iddepożitati man-Nutar dakinhar tal-konvenju stess fil-preżenza tas-sekwestranti u li kellhom jgħaddu lis-sekwestranti biss meta "ir-riċerki jkunu in order", u ħamsin elf euro (€50,000) "bħala parti mill-prezz u akkont tal-prezz" li kellhom jgħaddu lis-sekwestranti fi żmien ta' bejn wieħed u ieħor erba' (4) xhur mid-data tal-konvenju. Is-sekwestranti ma jiġġustifikawx il-pretensjoni tagħhom, imqar fuq livell ta' prima facie, fuq żewġ binarji: la jiġġustifikaw ir-raġuni għalfejn qegħdin jitolbu l-ammont indikat u lanqas jiġġustifikaw l-quantum tal-ammont indikat. Dan qiegħed jingħad primarjament għal żewġ raġunijiet:-

(i) L-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000) ġie ddepożitat man-nutar dakinhar stess tal-konvenju fil-preżenza tas-sekwestranti, u dan proprju kif iddikjarat fuq l-istess konvenju. In-Nutar kellu jgħaddi dan il-pagament lis-

sekwestranti biss meta r-riċerki jkunu "in order". Għalhekk, l-istess nutar ġustament, kif kien maqbul fuq il-konvenju, ma għaddiex dan l-ammont lis-sekwestranti peress illi r-riċerki ma kinux in order u dan wara li ġie skopert li s-sekwestranti ma kinux f'pożizzjoni illi jbigħu u jittrasferixxu l-proprjetà kif imwiegħda fuq il-konvenju. Is-sekwestranti fuq il-konvenju wegħdu illi ser jittrasferixxu l-proprjetà hemm imsemmija bil-bitħa interna li tkun soġġetta għal żewġ servitujiet ta' twieqi. Ġie skopert mis-sekwestrati fil-mori tal-konvenju illi din l-istess bitħa interna fil-fatt hija soġġetta għal tliet servitujiet ta' twieqi u mhux tnejn, hekk kif jidher fuq il-kuntratt li bih s-sur Alex Darmanin akkwista il-fond li jgawdi dawn is-servitujiet;

(ii) *L-ammont ta' ħamsin elf euro (€50,000) kellu jgħaddi lis-sekwestranti fi żmien erba' xhur mid-data tal-konvenju bħala pagament "parti mill-prezz u akkont tal-prezz". Dan ifisser illi dan il-pagament kellu l-iskop li jkompli jissiġilla l-wegħda ta' bejgħ fuq il-pattijiet u l-kundizzjonijiet miftiehma fuq il-konvenju. Fil-mument illi l-esponenti skoprew illi s-sekwestranti ma kinux aktar f'pożizzjoni illi jittrasferixxu l-proprjetà inkwistjoni kif wegħduha, l-iskop ta' depożitu akkont tal-prezz intilef ipso facto.*

<u>*Nuqqas ta' prova prima facie*</u>

(d) *Fir-raba' lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, in ogni każ is-sekwestranti ma ġabu l-ebda prova dokumentarja, imqar fuq livell prima facie, sabiex isostnu t-talbiet tagħhom. L-istitut tal-mandat, għalkemm wieħed kawtelatorju u għalhekk jeħtieġ biss lil dina l-Onorabbli Qorti teżaminah fuq livell ta' prima facie, ma jistax jittieħed b'mod leġġer u proprju għalhekk il-leġislatur jeħtieġ illi l-mandati għandhom "jiġu maħruġa u eżegwiti taħt ir-responsabbiltà" ta' min jitlob il-ħruġ tiegħu[1]. Fin-nuqqas ta' tali prova da parti tas-sekwestranti, l-mandat ma għandux jinżamm fis-seħħ;*

[1] Artikolu 829 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta

Talba għall-ħlas ta' penali ai termini tal-Artikolu ai termini tal-Artikolu 836(8) (b) u (d) tal-Kap. 12

3. *Illi fid-dawl tas-suespost, għandu jirriżulta illi tali mandat inħareġ mis-sekwestranti sempliċiment u unikament sabiex jivvessa lis-sekwestrati, b'abbuż lampanti tal-provvedimenti tal-liġi dwar l-atti kawtelatorji, wara li l-istess sekwestrati għamlu talba sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet illi tagħtihom il-liġi.*

   Aktar minn hekk is-sekwestranti jonqsu milli jiġġustifikaw li l-att kawtelatorju kellu jinħareġ u s-sekwestranti ma għamlu l-ebda talba lis-sekwestrati fi żmien ħmistax-il jum qabel ma sar ir-rikors għall-ħruġ tal-att kawtelatorju sabiex jitħallas l-ammont mitlub.

   Għalhekk, l-esponenti huma tal-umli fehma illi dina l-Onorabbli Qorti għandha tikkundanna lis-sekwestranti sabiex iħallsu lis-sekwestrati penali ta' mhux inqas minn elf mija u erbgħa u sittin euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€1,164.69) u mhux iżjed minn sitt elef disa' mija u tmienja u tmenin euro u tnax-il ċenteżmu (€6,988.12) stante illi għandu jirriżulta illi t-talba tas-sekwestranti saret biss b'vendikazzjoni u b'malizzja u hija frivola u vessatorja;

Talba għall-ħruġ ta' garanzija a tenur tal-Artikolu 838A tal-Kap. 12

4. *Illi l-esponenti qegħdin jinkorru danni inġenti kawża tal-mandat de quo, stante illi qiegħed jimpedihom serjament fin-negozju tagħhom ta' kuljum fil-qasam tal-proprjetà, liema negozju huwa s-sors ewlieni ta' għajxien tagħhom. Għalhekk f'każ illi dina l-Onorabbli Qorti tgħaddi sabiex tiċħad it-talba għat-tħassir tal-mandat de quo, jeżistu raġunijiet validi sabiex s-sekwestranti jiġu ordnati jagħmlu garanzija suffiċjenti a tenur tal-Artikolu 838A;*

Għaldaqstant, u in vista tas-suespost, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u provvediment illi jidhrilha xierqa u opportuna, jogħġobha tilqa' t-talbiet tal-esponenti b'dan illi:

(i) Tħassar u tirrevoka l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju tat-23 ta' Jannar 2015 fl-ismijiet premessi bin-numru 105/15, a tenur tal-Artikolu 836(1) (d) u / jew (f) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta; u

(ii) Tikkundanna u tordna lis-sekwestranti sabiex iħallsu penali ta' mhux inqas minn elf mija u erbgħa u sittin euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€1,164.69) u mhux iżjed minn sitt elef, disa' mija u tmienja u tmenin euro u tnax-il ċenteżmu (€6,988.12) lis-sekwestrati li kontrihom ħareġ l-att kawtelatorju de quo, u dan ai termini ta' l-Artikolu 836(8) (b) u / jew (d) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta; u

(iii) Fin-nuqqas illi tilqa' l-ewwel u / jew it-tieni talba 'in toto', jogħġobha tordna lis-sekwestranti sabiex fi żmien stabbilit jagħtu garanzija xierqa a tenur tal-Artikolu 838A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għal danni li diġà soffrew u li ser ikomplu jsofru s-sekwestrati minħabba l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju tat-23 ta' Jannar 2015 fl-ismijiet premessi bin-numru 105/15, u fin-nuqqas tneħħi l-imsemmi mandat.

Bl-ispejjeż kontra s-sekwestranti u b'riserva għal kwalsiasi proċeduri ulterjuri spettanti lill-esponenti kontra s-sekwestranti.

Rat ir-Risposta tal-intimati **Anthony Abela et** (minn issa 'l quddiem "is-sekwestranti") ippreżentata fis-6 ta' April 2015 fejn ippremettew u eċċipew illi:

1. It-talba tar-rikorrenti Michael Spiteri u Eileen Spiteri biex din il-Qorti tħassar il-mandat ta' sekwestru fl-ismijiet premessi hija legalment u fattwalment infondata u għandha tiġi miċħuda.

Ir-rikorrenti qed jibbażaw it-talba tagħhom għar-revoka tal-mandat ta' sekwestru msemmi abbażi tal-Artikolu 836(1)(d) u (f) tal-Kodiċi ta' Proċedura Ċivili. Huma jgħidu li (i) t-talba tal-esponenti hija perenta minħabba li kellhom jaġixxu fi żmien tletin jum fit-termini tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili; (ii) l-esponenti ma talbux l-eżekuzzjoni tal-bejgħ u fin-

nuqqas il-kundanna għad-danni; u (iii) l-esponenti ma jiġġustifikawx ir-raġuni għalfejn qegħdin jitolbu l-ammont indikat minnhom fis-sekwestru.

2. F'dan l-istadju, din il-Qorti trid teżamina biss jekk prima facie l-esponenti għandhomx bażi ġuridika għall-pretensjonijiet tagħhom fil-kontrotalba tagħhom kontra r-rikorrenti, u mhumiex ġustifikati jikkawtelaw dawn il-pretensjonijiet bil-mezz tas-sekwestru għall-eventwali eżekuzzjoni ta' sentenza favorevoli għalihom. F'dan ir-rigward, kif spjegat din il-Qorti diversament presjeduta, '[w]ieħed m'għandu qatt jinsa li f'dan il-kuntest, il-Qorti trid tkun gwidata mill-prinċipju li d-dritt għall-azzjoni ġudizzjarja m'għandux jiġi mfixkel jew imwarrab b'leġġerezza, u l-ieħor daqstant siewi li huwa dritt li persuna tħares l-interessi tagħha fil-milja tagħhom sakemm il-jedd sostantiv lilha kontestat jiġi definit minn Qorti.'[2]

<u>*Il-fatti*</u>

3. L-esponenti ser jagħtu kwadru qasir tal-fatti li taw lok għal dawn il-proċeduri u għall-kawża fl-ismijiet **Michael Spiteri et vs Anthony Abela et** *(Rik. Gur. 1182/14LM).*

B'konvenju datat 19 ta' Diċembru 2013, l-esponenti intrabtu li jbigħu lir-rikorrenti il-fond 'St Anthony', Triq is-Salini, Marsascala, bil-prezz komplessiv ta' €360,000. Ir-rikorrenti suppost li ħallsu depożitu ta' €30,000 fuq il-konvenju biex jinżammu min-nutar u jgħaddihom lill-esponenti ladarba "r-riċerki jkunu in order". Il-konvenju kien jagħlaq fit-30 ta' Novembru 2014.

4. Wara l-konvenju r-rikorrenti kienu applikaw għall-permess tal-bini u dan ħareġ kif mitlub fid-9 ta' Mejju, 2014. Wara li ħareġ il-permess, ir-rikorrent Michael Spiteri kien talab il-kunsens tal-esponenti biex ikun jista' jibda x-xogħol billi jwaqqa' l-post u jqatta' il-blat qabel jidħol is-sajf. L-esponenti rrifjutaw għaliex ma riedux li jsir xogħol qabel jagħmlu l-kuntratt. Fil-frattemp ir-rikorrent qatt ma indika li kellu xi problema mal-ġar, ħlief li darba qal li dan kien semmielu li l-bitħa kienet proprjetà tiegħu, u l-esponenti kienu rriferew lir-rikorrenti għand l-awturi tagħhom. Ir-rikorrenti kienu sodisfatti u fuq it-titolu qatt ma kien hemm problema. Lanqas ma kien

[2] **Therese Mangion Galea vs. Desmond Stanely Lewis**, Prim'Awla (JRM), 29.7.2005 u deċiżjonijiet oħra hemm ċitati.

hemm kwistjoni dwar it-twieqi. Ir-rikorrenti raw il-post u l-esponenti ntrabtu li jgħadduhulhom kif rawh. Il-kwistjoni tat-tieqa li fetaħ il-ġar wara li nqalgħu il-problemi qatt ma ssemmiet u safejn jafu l-esponenti r-rikorrenti kienu f'kuntatt mal-ġar dwar l-iżvilupp propost minnhom.

5. Kien biss fl-aħħar ta' Ġunju 2014 li r-rikorrenti allegaw l-ewwel darba li t-titolu tal-esponenti kien difettuż. B'ittra datata 27 ta' Ġunju 2014[3] *huma kienu infurmaw lin-nutar li Bartolomeo Micallef li ma ridux jipproċedu bl-akkwist tal-fond inkwistjoni u talbuh lura d-depożitu ta' €30,000. Qalulu wkoll li kienu qed jippretendu r-rifużjoni tal-ispejjeż tal-permess tal-bini.*

Din però kienet messa in scena għaliex fil-verità wara lill-esponenti rriżultalhom li r-rikorrenti qatt ma ħallsu it-€30,000 għaliex in-nutar ma kienx sarraf iċ-ċekk u meta kitbulu biex jirritornalhom il-flus iċ-ċekk kien ġa skada. Ir-rikorrenti lanqas ma kienu ħallsu it-tieni parti tad-depożitu (€50,000) li kellhom iħallsu sal-aħħar ta' Marzu 2014. Minflok, dakinhar flok il-ħlas kienu wegħdu lill-esponenti li jħallsu l-imgħax.

6. Minn dan kollu l-esponenti fehmu li r-rikorrenti kellhom diffikultajiet finanzjarji u li mhux veru li kellhom il-flus biex jixtru, iżda riedu jinnegozjaw bi ħwejjeġ l-esponenti stess. Sfrattalhom kollox meta l-esponenti rrifjutaw li jagħtuhom permess jibdew ix-xogħol qabel isir il-kunratt.

<u>L-att kawtelatorju mhuwiex raġonevoli li jinżamm fis-seħħ u mhuwiex ġustifikabbli</u>

7. L-esponenti ser jitrattaw punt punt il-kwistjonijiet imqajma mir-rikorrenti.

Bl-ewwel sottomissjoni tagħhom ir-rikorrenti jgħidu li l-azzjoni tal-esponenti hija perenta. Huma jgħidu li l-esponenti kellhom jaġixxu skont l-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili fi żmien tletin jum minn meta jiskadi l-konvenju.

8. L-esponenti ma jaqblux ma din is-sottomissjoni. L-artikolu 1357 jittratta l-eżekuzzjoni tal-wegħda ta' bejgħ. L-esponenti mhumiex qed jaġixxu biex il-bejgħ jigi eżegwit ladarba r-rikorrenti stess iddikjaraw li ma ridux (jew ma setgħux) jersqu għall-kuntratt. L-esponenti qegħdin jitolbu il-ħlas tad-depożitu sħiħ li l-kontendenti kienu qablu li ma kienx 'rifondibbli kemm-il darba l-kumpratur ma jersaqx għall-att finali ħlief għal raġuni valida skont

[3] Ara Dok RA1

il-liġi'. L-esponenti jippretendu li għandhom dritt għall-ammont miftiehem bħala depożitu billi r-rikorrenti naqsu li jersqu għall-kuntratt mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi.

9. Ir-rikorrenti donnhom jippretendu li biex huma jitilfu d-depożitu favur l-esponenti, kellha ssir kawża għall-eżekuzzjoni tal-kuntratt. Din mhijiex il-pożizzjoni legali u lanqas mhija l-ġurisprudenza stabbilita.

F'kull każ, il-kwistjoni għad trid tiġi trattata u deċiża fil-meritu u b'mod sħiħ fil-kawża fuq imsemmija bejn il-kontendenti. Żgur li prima facie mill-konvenju nnifsu, jirriżulta li l-esponenti għandhom dritt jippretendu l-ħlas tad-depożitu.

Għalhekk lanqas ma jista' jingħad li prima facie d-dritt tal-esponenti li jipproċedu jinsab preskritt.

10. It-tieni sottomissjoni tar-rikorrenti hija elaborazzjoni ulterjuri tal-ewwel sottomissjoni. Ir-rikorrenti jippretendu li l-esponenti kellhom jipproċedu b'kawża għall-eżekuzzjoni tal-wegħda ta' bejgħ sabiex ikunu jistgħu jippretendu l-ħlas tad-depożitu kif miftiehem fil-konvenju.

L-esponenti jtennu li l-pożizzjoni legali fir-rigward hija li ma kellhomx għalfejn jitolbu l-eżekuzzjoni tal-bejgħ, ladarba r-rikorrenti naqsu li jersqu għall-kuntratt finali mingħajr raġuni valida fil-liġi. Naturalment il-kwistjoni tiġi ttrattata fil-kors tal-kawża u sta għar-rikorrenti li jippruvaw li kellhom raġuni valida biex ma jersqux għall-kuntratt finali u mhux bil-maqlub. Għalhekk fuq bażi prima facie ma jistax jingħad li t-talba tal-esponenti mhijiex ġustifikata jew ġustifikabbli.

11. It-tielet sosttomissjoni tar-rikorrenti hija li l-esponenti ma ġġustifikawx ir-raġuni għaliex qed jitolbu l-ħlas ta' €80,000 u lanqas il-quantum tal-ammont indikat.

Huma jżidu li l-ewwel €30,000 ġew depożitati għand in-nutar li min-naħa tiegħu ma għaddiex dan il-ħlas lill-esponenti minħabba li r-riċerki ma kinux 'in order' għaliex skont huma l-fond kien suġġett għal servitù ta' tliet twieqi flok tnejn.

Kwantu għad-depożitu ta' €50,000 jgħidu li l-iskop ta' dan il-ħlas intilef meta huma skoprew li l-esponenti ma kinux f'pożizzjoni li jittrasferixxu l-proprjetà kif wegħduha.

12. *Kontra dak li jgħidu r-rikorrenti, il-pożizzjoni li tirriżulta prima facie mill-konvenju hija li dawn il-ħlasijiet kienu dovuti. L-allegazzjoni li r-riċerki ma kinux 'in order' trid tiġi pruvata. Ir-rikorrenti sal-lum ma ppreżentaw ebda riċerki. Minkejja dan huma jibbażaw is-sottomissjoni tagħhom fuq il-pretiża li għandhom raġun huma kemm fuq il-fatti kemm fuq il-liġi.*

13. *Anke dwar it-tieni depożitu mhumiex jgħidu l-verità. Dan il-ħlas skont il-konvenju, kellu jsir sal-aħħar ta' Marzu 2014. Ir-rikorrenti dan il-ħlas ma għamluhx minkejja li ex admissis, sa dakinhar ma kellhomx diffikultajiet.*[4] *Kif diġà ngħad il-permess ħareġ fid-9 ta' Mejju, 2014 u wara dakinhar ir-rikorrenti talbu lill-esponenti sabiex jibdew ix-xogħol ta' demolizzjoni. Kien biss fl-aħħar ta' Ġunju 2014 li ppretendew għall-ewwel darba li ma jersqux għall-kuntratt.*

14. *Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li l-esponenti ma ġabux prova prima facie għall-pretensjonjiet tagħhom.*

Fir-rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' sekwestru l-esponenti spjegaw li l-ammont indikat minnhom kien dovut mir-rikorrenti (sekwestrati) 'in linea ta' ħlas ta' depożitu fuq konvenju datat 19 ta' Diċembru 2013, liema pretensjoni tinsab dedotta permezz ta' kontrotalba fil-kawża fl-ismijiet **Michael Spiteri et vs. Anthony Abela et** *(Rik. 1182/14LM) preżentata kontestwalment.'*[5] *Effettivament il-pretenzjoni tal-esponenti tinsab spjegata fil-premessi tal-kontro-talba tagħhom u tirriżulta wkoll mill-konvenju preżentat fl-istess kawża mir-rikorrenti stess.*

15. *F'dan l-istadju l-esponenti għandhom obbligu biss li juru lill-Qorti li għandhom prima facie pretensjoni kontra r-rikorrenti. Din il-pretensjoni u l-ammont pretiż jirriżultaw spjegati fil-kawża msemmija.*

Għalhekk il-pretensjoni tar-rikorrenti in kwantu bbażata fuq l-artikolu 836(1)(d) tal-Kap 12 għandha tigi miċħuda.

16. *Kwantu għall-applikazzjoni tal-artikolu 836(1)(f) tal-Kap. 12 l-esponenti jixtiequ jżidu li din id-dispożizzjoni "timplika li, wara l-ħrug tal-Mandat, tkun tbiddlet xi ċirkostanza li minħabba fiha ma jkunx xieraq li l-istess*

---

[4] Fil-verità sussegwentement irriżulta li lanqas l-ewwel pagament ta' €30,000 ma kienu għamlu.

[5] Ara l-kawżali fuq ir-rikors ta' sekwestru.

Mandat jibqa' (għalkollox jew in parti) fis-seħħ."[6] *Kif tgħallem din il-Qorti, sabiex tapplika din id-dispożizzjoni jeħtieġ li dak li qabel kien jiġġustifika l-ħruġ u ż-żamma fis-seħħ tal-Mandat ma jkunx għadu jissussisti. Dan mhux il-każ preżenti.*

Ebda raġuni għall-impożizzjoni ta' penali

17. Ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll li din il-Qorti timponi penali fuq l-esponenti fit-termini tal-artikolu 836(8) (b) u (d) tal-Kap 12. Huma jibbażaw din it-talba tagħhom fuq l-allegazzjoni tagħhom li l-pretensjoni tal-esponenti hija vessatorja għaliex saret wara li huma pproċedew bil-kawża biex jissalvagwardjaw id-drittijiet li jgħidu li għandhom. Jgħidu wkoll li l-esponenti ma għamlu ebda talba fi żmien ħmistax-il jum qabel ma talbu l-ħruġ tas-sekwestru sabiex jitħallas l-ammont mitlub minnhom.

Fl-ewwel lok u għal kull buon fini jingħad li dan mhux minnu; l-esponenti talbu l-ħlas u dak li kellhom dritt għalih skont il-konvenju. L-aħħar twissija saret b'ittra uffiċjali tat-28 ta' Novembru 2014.

18. Ir-rikorrenti donnhom jippretendu li l-fatt biss li l-esponenti qed jikkawtelaw il-pożizzjoni tagħhom jagħti lok biex jitolbu li jiġu kundannati jħallsu penali. Apparti li talba simili hija prematura, kif jingħad fil-kawża **Zarb vs Port Cottonera Limited**,[7] *din il-Qorti (diversament presjeduta), ippreċiżat li "Il-prinċipju assodat mill-ġurisprudenza lokali hija li eżerċizzju ta' dritt ma jista' qatt iwassal għar-responsabbiltà għad-danni, sakemm dak id-dritt ma jkunx abbużat u jkun eżerċitat fil-limiti permissibbli mil-liġi. Għalhekk, ġie deċiż li min jiftaħ il-kawża u jitlifha, ma jkunx responsabbli għad-danni, sakemm il-ftuħ tal-kawża ma jkunx sar b'mod vessatorju (ara* **Farrugia vs. Sammut,** *Kollez Vol. XXXVIII.i.223) u* **Barbara vs Fleri** *(Kollez. Vol. XXVIII.iii.695). Huwa meta persuna taġixxi kapriċċosament jew b'mala fede, li hija tista' tkun responsabbli għad-danni li jsegwu l-aġir irresponsabbli tagħha".*

B'hekk, "ir-responsabbilità għad-danni naxxenti minn proċeduri ġudizzjali ssib il-limitazzjoni tagħha fl-artikolu 836(8) tal-Kap. 12, b'żieda li tista'

[6] Fl-atti tar-Rikors għall-ħurġ ta' Kontro-Mandat ta' Sekwestru Numru 1208/13 fl-ismijiet **Rita Agius vs Nutar Joseph Vassallo Agius**: PA (JRM), 19.9.2013; ara wkoll PA (GC 3.8.2001) fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet **Dr. Tonio Fenech noe vs Dr. Patrick Spiteri et noe et**.

[7] **John Zarb vs Port Cottonera Limited**: PA (TM), 18.9.2002

wkoll tiddependi mill-vessatorja u/jew il-mala fede ta' dak li jkun nieda dawk il-proċeduri ai termini tal-artikolu 1031 tal-Kap. 16".

Konsegwentement, "dak li l-Qorti trid tara f'dan l-istadju tal-kawża ... huwa jekk l-intimat kellux prima facie bażi guridika li fuqha seta' jaġixxi sabiex joħroġ mandat kawtelatorju, u dan fid-dawl tal-prinċipju li d-dritt per se għall-azzjoni ġudizzjarja ma għandu l-ebda mod jiġi preġudikat, u wisq anqas id-dritt ta' persuna li tipproteġi l-interess tagħha sakemm id-dritt sostantiv jiġi finalment determinat mill-istess Qorti".[8]

19. *L-esponenti ma mxewx kapriċċożament. Fl-atti tal-kawża diġà jirriżulta tal-anqas fuq bażi prima facie li huma għandhom dritt li jfittxu għall-ħlas pretiż minnhom u li jikkawtelaw dan id-dritt tagħhom. Għalhekk l-esponenti għażlu li jipproċedu b'kontrotalba.*

In vista tal-premess lanqas ma huwa l-każ li l-esponenti jiġu kkundannati jħallsu xi penali.

<u>Ebda raguni għall-impożizzjoni ta' garanzija</u>

20. *Ir-rikorrenti qed titlob ukoll li din il-Qorti timponi garanzija fuq l-esponenti fit-termini tal-artikolu 838A tal-Kap. 12. Huma jibbażaw din it-talba tagħhom fuq l-istess argumenti u fuq il-fatt li huma sabu tfixkil fin-negozju tagħhom. Din l-allegazzjoni ma jissostanzjawiex.*

Irid jingħad li kienu l-istess rikorrenti li għażlu li jħassru l-ftehim u qed jippretendu mingħand ir-rikorrenti anke ħlasijiet li qatt ma saru. Kienu r-rikorrenti li arbitrarjament iddeċidew li ma jkomplux bin-negozju. F'dan ir-rigward għalhekk l-esponenti kienu ġustifikati li jipproteġu l-pożizzjoni tagħhom, aktar u aktar meta rrealizzaw li l-ħlas ta' €30,000 li suppost sar man-nutar, fil-verità qatt ma kien sar. L-esponenti kienu ġustifikati li jipproteġu l-interessi tagħhom.

Ma dan l-esponenti jżidu wkoll li sal-lum, ir-rikorrenti ma wrewx li 'in konkret [għandhom] assi żguri li jistgħu jagħmlu tajjeb għall-pretensjoni tal-esponenti'.[9]

[8] **John Zarb vs Port Cottonera Limited**: PA (TM), 18.9.2002
[9] **John Zarb vs Port Cottonera Limited**: PA (TM), 18.9.2002

21. Din il-Qorti (diversament presjeduta) tgħallem li "Meta l-liġi tipprovdi dwar l-għoti ta' garanzija min-naħa ta' min ikun kiseb il-ħruġ favurih ta' mandat kawtelatorju, min jagħmel it-talba għal garanzija bħal dik (il-persuna eżekutata li kontiriha jkun inħareg il-Mandat li jkun) irid juri tajjeb biżżejjed lill-Qorti li jkun hemm "kawża ġusta" biex twassalha tqiegħed fuq il-parti eżekutanti ta' Mandat kawtelatorju l-piż li toffri garanzija tajba. Il-fatt waħdu li jkun inħareġ il-Mandat ma jitqiesx (recte) bħala "kawża gusta" għall-finijiet ta' dan l-artikolu. Irid ikun hemm raġunijiet oħrajn, iżjed serji u impellenti, li jwasslu lill-Qorti tagħti dik is-sanzjoni, x'aktarx imsejsin fuq il-ħtija kif imfissra fl-artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili." Inoltre "d-danni li għalihom jirreferi l-artikolu taħt eżami huma dawk li l-intimat eżekutant jista' jipprova li jkun ġarrab direttament minħabba l-ħruġ tal-att kawtelatorju u bħala konsegwenza ta' tali ħruġ, u dment li jikkonkorru l-elementi mitluba mil-liġi għal tali likwidazzjoni."[10] Ebda prova f'dan is-sens ma saret mir-rikorrenti.

L-esponenti jerġgħu jagħmlu riferenza wkoll għall-brani ċitati supra mill-kawża ***Zarb vs Port Cottonera Limited***.[11]

22. L-esponenti ma għamlu xejn b'mala fede jew b'kapriċċ, u kif diġà ssottomettew, is-somma reklamata hija prima facie ġustifikata. Għalhekk it-talba għal garanzija hija wkoll legalment insostenibbli."

Rat l-atti kollha tal-Mandat u l-atti ta' dan ir-Rikors.

Semgħet lill-avukati tal-partijiet jittrattaw ir-Rikors.

Rat id-digriet tagħha tat-18 ta' Mejju, 2015 fejn ħalliet ir-Rikors għall-provvediment għas-seduta tat-12 ta' Ġunju, 2015.

Ikkunsidrat:

Tqis illi dan huwa rikors fejn is-sekwestrati qegħdin jitolbu r-revoka tal-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju Nru 105/2015 ai termini tal-Artikolu 836 u tal-

[10] Fl-atti tar-Rikors għall-Hurg ta' Konro-Mandat ta' Sekwestru Numru 1208/13 fl-ismijiet **Rita Agius vs Nutar Joseph Vassallo Agius**: PA (JRM), 19.9.2013).
[11] **John Zarb vs Port Cottonera Limited**: PA (TM), 18.9.2002.

Artikolu 838A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Mandat inħareġ inkawtela tal-ħlas tas-somma ta' €80,000 (tmenin elf Euro) "ammont dovut mis-sekwestrati lis-sekwestranti in linea ta' ħlas ta' depożitu fuq konvenju datat 19 ta' Novembru, 2013, liema pretensjoni tinsab dedotta permezz ta' kontrotalba fil-kawża fl-ismijiet **Michael Spiteri et vs Anthony Abela et** (Rik. Ġur. 1182/14LM)"[12].

Tqis illi fir-rigward tal-proċeduri li jsiru *ai termini* tal-imsemmi Artikolu 836 tal-Kap. 12, din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara illi hija b'ebda mod ma għandha tidħol fil-fond tal-vertenza għaliex kif irritjenew diversi drabi l-Qrati tagħna, l-proċedura maħsuba fl-Artikolu 836 tal-Kap. 12 għandha tkun waħda sommarja, u l-eżami tagħha għandu jkun biss ta' *prima facie*[13]. Dan qalitu din il-Qorti kif diversament ippresjeduta fil-kawża **Camilleri vs Govè et** deċiża fl-10 ta' Mejju 2001 b'dan il-mod:

> *"mid-dispożizzjoni tal-istess Artikolu 836 jidher li l-uniku eżami li trid tagħmel din il-Qorti huwa biss dak ta' prima facie u dan għaliex il-mertu kollu jiġi investigat fil-kawża proprja bejn il-partijiet, u għalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-eżami li trid tagħmel il-Qorti f'dan l-istadju u dan tenut kont li hawn si tratta dejjem ta' proċedura preliminari li għad qed tistenna l-eżitu finali tal-kawża proprja."*[14]

Tqis illi fl-ambitu tal-eżami *prima facie* li jrid isir minn din il-Qorti skont din il-proċedura sabiex jiġi aċċertat jekk l-ammont mitlub li jiġi kkawtelat bil-Mandat huwiex ġustifikat jew le u/jew huwiex raġonevoli li l-Mandat jinżamm fis-seħħ, ikun xi jkun l-eżitu ta' dan l-eżami ta' aċċertament *prima facie*, kemm jekk tiġi milqugħha t-talba għar-revoka tal-Mandat u kemm jekk ma tiġix milqugħha, dan bl-ebda mod ma għandu jinċidi fuq l-eżitu tal-kawża dwar il-mertu.

---

[12] Il-Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju Nru. 105/15.

[13] **J.V. & S. Developments Limited (C28790) vs. Scala Developments Limited,** PA deċiża 9 ta' Jannar, 2012.

[14] Ara wkoll is-sentenza **Emanuel Sammut vs Josephine Sammut**, PA deċiża fil-5 ta' Ġunju, 2003.

Tqis illi f'każ li tiġi milqugħha t-talba għall-ħruġ ta' kontromandat wara l-aċċertament *prima facie* li jrid isir skont din il-proċedura, xorta waħda t-talbiet fil-mertu jistgħu jirnexxu wara li jkunu nstemgħu l-provi kollha fil-kawża proprja bejn il-partijiet.

Bl-istess mod f'każ li t-talba għall-ħruġ ta' kontromandat tiġi miċħuda wara l-eżami *prima facie* li jsir skont l-Artikolu 836(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, dan ma jfissirx li t-talbiet fil-mertu bilfors se jirnexxu. Eżami *prima facie* huwa wieħed preliminari, mhux fil-fond u jirreferi għal dak li jirriżulta mad-daqqa ta' għajn.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Is-sekwestrati jikkontendu *inter alia* illi fiċ-ċirkostanzi l-Mandat mhux raġonevoli li jinżamm fis-seħħ u mhuwiex ġustifikabbli 'il għaliex l-azzjoni tas-sekwestranti, li skont is-sekwestrati hija bbażata fuq l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hija perenta peress li saret tardivament u għalhekk il-Mandat *prima facie* mhuwiex ġustifikat. Is-sekwestrati jsostnu li s-sekwestranti kellhom jaġixxu skont l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 fi żmien tletin jum minn meta jiskadi l-konvenju. Barra minn hekk skont is-sekwestrati, mingħajr talba biex il-Qorti tiddikjara u konsegwentement tordna l-addivjeniment għall-att finali ta' bejgħ u f'każ li l-bejgħ ma jistax iseħħ, tiddikjara u tordna l-ħlas tad-danni minn min għall-ebda raġuni valida fil-liġi ma jersaqx għall-att finali ta' bejgħ, is-sekwestranti ma jistgħux jippretendu l-ħlas tad-depożitu akkont tal-prezz kif imwiegħed fuq il-konvenju inkwistjoni.

Min-naħa tagħhom is-sekwestranti jsostnu li l-pretensjoni tagħhom kif dedotta fil-kontrotalba mar-Risposta Maħlufa tagħhom għar-Rikors Maħluf[15] tas-sekwestrati, mhijiex imsejsa fuq l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16, li jittratta l-eżekuzzjoni tal-wegħda ta' bejgħ, imma hija talba għall-ħlas tad-depożitu sħiħ kif kellu jsir skont l-imsemmi konvenju, liema depożitu *"ma kienx rifondibbli kemm-il darba l-kumpratur ma jersaqx għall-att finali ħlief għal raġuni valida skont il-liġi"*.

Is-sekwestranti jsostnu li s-sekwestrati ma resqux għall-att finali ta' bejgħ mhux għax kien hemm xi problema fit-titolu tal-proprjetà inkwistjoni jew għax kien hemm xi servitù li s-sekwestrati ma kinux jafu bih meta ffirmaw il-konvenju, imma r-raġuni vera u proprja kienet li s-sekwestrati kellhom problemi ta' nuqqas ta' finanzjament u għax is-sekwestranti ma kinux tħallew mis-sekwestrati jibdew ix-xogħlijiet ta' żvilupp fil-fond inkwistjoni qabel l-iffirmar tal-kuntratt finali.

Il-kwistjoni dwar jekk is-sekwestrati kellhomx raġuni valida fil-liġi biex ma jersqux għall-kuntratt ta' bejgħ finali, il-kwistjoni dwar jekk is-sekwestrati kinux jafu qabel l-iffirmar tal-konvenju bit-tielet servitù li skont ma ngħad hija soġġetta għaliha l-proprjetà inkwistjoni, il-kwistjoni dwar jekk ġewx ordnati r-riċerki biex ikun magħruf jekk il-pożizzjoni legali tal-proprjetà inkwistjoni kinitx *in order*, il-kwistjoni dwar jekk effettivament is-sekwestrati kellhomx problemi ta' finanzjament meta ma ġietx aċċettata t-talba tagħhom biex jinbdew ix-xogħlijiet fuq il-fond inkwistjoni qabel ma jiġi ffirmat l-att finali ta' bejgħ – dawn huma kollha kwistjonijiet li jistgħu jiġu stabbiliti u determinati biss meta jinstemgħu l-provi kollha fil-mertu u żgur mhuwiex il-każ li din il-Qorti tippronunzja ruħha dwarhom fi proċeduri sommarji bħal dawn fil-livell ta' *prima facie*.

---

[15] Rikors Maħluf 1182/14LM.

Din il-Qorti tqis ukoll li permezz tal-konvenju msemmi kien ġie miftiehem illi d-depożitu ta' €80,000 allavolja kien akkont tal-prezz *"ma kienx rifondibbli kemm-il darba l-kumpratur ma jersaqx għall-att finali ħlief għal raġuni valida skont il-liġi"*.

Tqis ukoll li hija materja kkontestata mill-partijiet jekk fil-fatt is-sekwestrati kellhomx raġuni valida skont il-liġi biex ma jersqux għall-konvenju.

Din il-Qorti għalhekk tikkonkludi li s-sekwestranti għandhom *prima facie* jedd x'jikkawtelaw permezz tal-Mandat u li finalment s-sekwestrati ma rnexxilhomx juru li fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li l-Mandat jinżamm fis-seħħ jew li l-Mandat mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli.

Kwantu għat-talba tas-sekwestrati sabiex fi żmien stabbilit is-sekwestranti jiġu ordnati jagħtu garanzija xierqa a tenur tal-Artikolu 838A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għal danni li diġà soffrew u li ser ikomplu jsofru minħabba l-Mandat, fi kliem din il-Qorti diversament ippresjeduta, *"il-fatt waħdu li jkun inħareġ il-Mandat ma jitqiesx bħala 'kawża gusta' għall-finijiet ta' dan l-artikolu. Irid ikun hemm raġunijiet oħrajn, iżjed serji u impellenti, li jwasslu lill-Qorti tagħti dik is-sanzjoni, x'aktarx imsejsin fuq il-ħtija kif imfissra fl-artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili."*[16]

Din il-Qorti tqis li s-sekwestrati ma rnexxilhomx fil-kors ta' din il-proċedura juru li hemm kawża ġusta li tiġġustifika l-ħruġ ta' garanzija xierqa mis-sekwestranti għal danni li s-sekwestrati allegatament soffrew u li ser ikomplu jsofru minħabba l-Mandat.

<u>**Decide**</u>

[16] **Zarb vs. Port Cottonera Limited**, ċitata aktar qabel.

Għaldaqstant għar-raġunijiet suesposti din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-talbiet tas-sekwestrati kif dedotti fir-Rikors tagħhom.

L-ispejjeż ta' din il-proċedura huma a karigu tas-sekwestrati.

Moqri.

< Sentenza Finali >

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