FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

Rikors Nru. 569/16JRM

Fl-atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Kontro-Mandat għall-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1756/11 fl-ismijiet:

J & C CONTRACTS LIMITED (C – 1836)

vs

Maria **CAMILLERI**, armla minn Bartholomeo Camilleri, bint Salvatore Muscat u Maddalena nee' Pullicino, mwielda l-Għargħur u redisenti l-Qawra, San Pawl il-Baħar; u wliedha Joseph, *driver*, Sylvana, mart Carmelo *sive* Charles Gauċi, u Charmaine ġja' mart Christopher Ċini li ż-żwieġ tagħha ġie annullat, ulied il-mejjet Bartholomeo Camilleri u Maria nee' Muscat, imwielda kollha l-Għargħur u residenti kollha l-Għargħur

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fis-6 ta' Lulju, 2016, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti eżekutata Maria Camilleri (aktar 'il quddiem imsejħa "l-eżekutata") talbet li din il-Qorti (a) tħassar l-effetti tal-Mandat kawtelatorju ta' Inibizzjoni maħruġ kontriha u wliedha mill-kumpannija intimata eżekutanti (aktar 'il quddiem imsejħa l-"eżekutanti") fid-9 ta' Jannar, 2012[1], fuq bosta ġid immobbli, u dan limitatament safejn dak il-

[1] Rik. Inib. 1756/11GC

Mandat jirreferi għall-fond bl-isem ta' "*Fiat House*", fi Vjal ir-Repubblika, fil-Għargħur, u dan għaliex il-pretensjonijiet li l-eżekutanti għandha kontriha f'kawża li għadha qiegħda tinstema' huma mħarsin biżżejjed bil-ġid l-ieħor li nżamm bl-istess Mandat; (b) tagħti kull ordni ieħor, magħdud dak li jħalli jsir il-kuntratt tal-bejgħ tal-imsemmi fond bil-kundizzjoni li d-dħul mill-bejgħ jitqiegħed b'ċedola fir-Reġistru tal-istess Qorti; u (ċ) li tagħti l-provvediment dwar it-talba tagħha bil-ħeffa, ladarba l-konvenju li sar biex jinbiegħ l-imsemmi fond wasal biex jagħlaq;

Rat id-degriet tagħha tal-20 ta' Lulju, 2016, li bih ordnat in-notifika lill-intimata eżekutanti u tatha żmien biex tressaq is-sottomissjonijiet tagħha;

Rat id-degriet tagħha tal-25 ta' Awwissu, 2016[2], fuq rikors tal-eżekutata tal-24 ta' Awwissu, 2016, li bih ordnat li ssir in-notifika lill-eżekutanti bil-proċedura tal-affissjoni u tal-pubblikazzjoni;

Rat l-atti li juru n-notifika tal-eżekutanti bil-pubblikazzjoni u l-affissjoni;

Rat li l-eżekutanti ma ressqet l-ebda Nota bis-sottomissjonijiet fiż-żmien mogħti lilha mill-artikolu 836(3) tal-Kap 12;

Rat l-atti tal-Mandat kawtelatorju li għalih jirreferi r-Rikors tal-lum, magħduda l-atti ta' Rikors ieħor għar-revoka tal-istess Mandat dekretat fit-12 ta' Jannar, 2015[3];

Rat ir-Rikors tal-eżekutata tal-10 ta' Ottubru, 2016;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni maħsuba taħt l-artikolu 836 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. L-eżekutata trid li b'mod limitat jitneħħew l-effetti ta' Mandat kawtelatorju ta' Inibizzjoni maħruġ kontriha u kontra wliedha mill-eżektanti fl-14 ta' Diċembru, 2011, biex iħares pretensjoni ta' danni għal telf ta' valur ta' ġid lilha mibjugħ li l-eżekutanti ressqet permezz ta' kawża[4] miftuħa fis-27 ta' Jannar, 2012. Hija trid li minn fost il-ġid immobbli kollu miżmum bl-istess Mandat hija tkun tista' tbiegħ il-post li jġib l-isem ta' "*Casa Fiat*" f'numru tlieta u tletin (33) Triq ir-Repubblika

[2] Paġ. 13 tal-atti
[3] Rik. Nru. 1756/11/2LM
[4] Rik. Nru. 85/12JRM imħollija għat-3.11.2016 għall-eżami tar-Rapport Peritali

kantuniera ma' Triq Vendome, Ħal Għargħur, magħduda żewġ (2) *garages* li jagħmlu minnu u bl-arja ta' fuqhom u l-art ta' taħthom, u dan kif miftiehem f'att ta' konvenju li hija u wliedha għamlu ma' terza persuna fit-2 ta' Ottubru, 2015[5];

Illi bis-saħħa tal-imsemmi Mandat, l-eżekutanti riedet tikkawtela pretensjoni ta' mija u sebgħa u disgħin elf disa' mija u sitta u disgħin euro (€ 197,996) rappreżentanti telf ta' valur ta' proprjeta' ta' żewġ (2) *garages* "minħabba li, kuntrarjament għal dak dikjarat fil-kuntratti tal-akkwist tagħhom li permezz tagħhom il-kumpannija rikorrenti akkwistat l-istess immobbli, irriżulta illi dawn mhumiex koperti bil-permess tal-MEPA";

Illi l-kawża miftuħa mill-eżekutanti u li qiegħda tinstema' quddiem din il-Qorti, hija kawża għal-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni mġarrbin minnha minħabba l-bejgħ tal-imsemmija żewġ *garages* li ma kenux koperti bil-permessi meħtieġa tal-iżvilupp;

Illi l-fond li l-eżekutata qiegħda titlob li jinħalla mill-effetti tal-Mandat huwa sewwasew fond li bis-saħħa tiegħu hija (u wliedha) seħħilhom jiksbu l-ħruġ tal-Kontro-Mandat relattiv fuq xi ġid ieħor li nżamm meta ntlaqgħet it-talba tal-eżekutanti għall-ħruġ tal-Mandat;

Illi l-prezz miftiehem fil-konvenju li sar mill-eżekutata u wliedha (liema wlied l-eżekutata dehret f'isimhom fuq dak l-att) huwa ta' ħames mitt elf euro (€ 500,000), liema somma hija anqas mill-valur ta' ħames mija u sbatax-il elf tmien mija u sittin euro (€ 517,860) stmat dwar l-istess post mill-perit tekniku mqabbad minn din il-Qorti (diversament presjeduta) meta saret it-talba tal-istess eżekutata u wliedha għat-tħassir tal-Mandat f'Awwissu tal-2013[6], iżda ogħla mill-istima ta' tliet mija u sebgħin elf euro (€ 370,000)[7] magħmula fl-imsemmija atti mill-periti addizzjonali fl-istess atti;

Illi r-raġunijiet imressqin mir-rikorrenti biex titlob il-ħelsien tal-post imsemmi mill-effetti tal-Mandat huma li l-eżekutanti tista' tinqeda b'ġid ieħor minn tagħha li nżamm bis-saħħa tal-ħruġ tal-Mandat u li huwa aktar minn biżżejjed biex bih tista' tiggarantixxi l-kreditu pretiż minnha fil-kawża li għadha miexja;

---

[5] Dok "A", f'paġġ. 3 – 7 tal-atti
[6] Paġ. 55 tal-Atti tar-Rikors 1756/11/2LM
[7] Paġ. 102 tal-Atti tar-Rikors 1756/11/2LM

Illi, kif ingħad bosta drabi fi proċeduri bħal dawn, l-istħarriġ li għandha tagħmel il-Qorti huwa biss wieħed *prima facie* u dan għaliex il-mertu jmissu jiġi mistħarreġ fil-kawża proprja bejn il-partijiet[8]. Għalhekk, hija l-fehma tal-Qorti li mhuwiex meħtieġ li toqgħod tifli l-mertu tal-kwestjonijiet li nqalgħu bejn il-partijiet u li wasslu għall-ħruġ tal-Mandat;

Illi minn dak li jirriżulta mill-atti u li huwa rilevanti għad-determinazzjoni ta' dawn il-proċedimenti, joħroġ li l-Mandat relattiv inħareġ mill-eżekutanti għall-finijiet tal-artikolu 874 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, fuq pretensjoni ta' mija u sebgħa u disgħin elf disa' mija u sitta u disgħin euro (€197,996) rappreżentanti telf ta' valur ta' proprjeta' ta' żewġ (2) *garages* "minħabba li, kuntrarjament għal dak dikjarat fil-kuntratti tal-akkwist tagħhom li permezz tagħhom il-kumpannija rikorrenti akkwistat l-istess immobbli, irriżulta illi dawn mhumiex koperti bil-permess tal-MEPA". Fir-rikors għall-ħruġ tal-Mandat, jissemmew b'mod partikolari tliet (3) fondi b'mod speċifiku. Il-post li l-eżekutata qiegħda titlob li jinħeles mir-rabta tal-Mandat ma kienx wieħed mill-fondi msemmija espressament fil-Mandat;

Illi, kif ingħad, din il-Qorti (diversament presjeduta) laqgħet it-talba għall-ħruġ tal-Mandat b'degriet tagħha tad-9 ta' Jannar, 2012;

Illi l-Qorti issa sejra tgħaddi biex tqis l-aspetti ta' dritt li jsawru l-każ u dan skond il-kawżali speċifiċi tal-liġi li fuqhom ir-rikorrenti eżekutata ssejjes it-talba tagħha;

Illi qabel xejn, il-Qorti ttenni li l-Mandat inħareġ taħt l-artikolu 874(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregola l-għamla ta' Mandat partikolari. Huwa minnu li l-liġi (kemm kif kienet meta nħareġ il-Mandat u kif ukoll illum wara l-bidliet li saru bis-saħħa tal-Att IV tal-2016) tgħid li Mandat hekk maħruġ jolqot "il-proprjeta' li tiġi indikata fir-rikors". Madankollu, minħabba l-kliem "xi proprjeta'" li tinsab fil-Formola tal-Mandat, jidher li l-prattika hi li kull ġid immobbli ta' kull min ikun intimat f'Mandat bħal dak jinżamm b'effett tal-ħruġ innifsu tal-Mandat. Kemm hu hekk, jidher li l-post li l-eżekutata trid li jinħeles tqies u għadu jitqies bħala post li diġa' huwa maqbud bl-effetti tal-Mandat maħruġ;

Illi ladarba l-prattika hija dik li hi, il-Qorti ser ikollha tqis it-talba tal-eżekutata dwar il-ġid li tixtieq li teħles minn taħt l-effetti tal-Mandat daqslikieku dak il-ġid kien issemma speċifikatament mill-eżekutanti meta talbet il-ħruġ tal-Mandat;

---

[8] Ara P.A. RCP **7.2.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Visa Investments Ltd. vs Blye Engineering Co. Ltd***

Illi minbarra dan, għandu jingħad li dak li din il-Qorti trid tasal għalih f'din il-proċedura m'għandu bl-ebda mod jitqies li jkun qiegħed isir xi ġudizzju fil-mertu dwaru. L-istħarriġ meħtieġ fi proċedura bħal din huwa marbut ma' eżami x'aktarx formali tal-att li tiegħu qiegħed jintalab it-tħassir. Il-Qorti għandha tistħarreġ li r-rekwiżiti mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat jidhru mill-att innifsu u li dan ma nħariġx jew ma jinżammx fis-seħħ b'mod abbużiv[9];

Illi bħala raġuni għaliex qiegħda titlob il-ħelsien tal-post imsemmi mill-effetti tal-Mandat, ir-rikorrenti eżekutata ssemmi hemm biżżejjed ġid ieħor li jagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet li l-eżekutanti għandha fil-kawża li qiegħda tinstema';

Illi għalkemm ma tgħidx b'mod speċifiku liema kawżali msemmija mil-liġi qiegħda tressaq it-talba tagħha, u minkejja li huwa mistenni li l-parti eżekutata ssemmi taħt liema waħda mis-sitt kawżali misjuba fl-artikolu 836(1) tal-Kap 12 tkun qiegħda tressaq it-talba tagħha, jidher li l-eżekutata ssejjes it-talba tagħha taħt l-artikolu 836(1)(ċ) tal-imsemmi Kodiċi;

A) <u>L-eżistenza ta' garanzija xierqa oħra biex tagħmel tajjeb għall-pretensjoni ta' min talab il-ħruġ tal-Mandat</u> [Art. 836(1)(ċ)]. Ir-rikorrenti eżekutata tgħid li din il-garanzija alternativa għall-pretensjonijiet tal-eżekutanti intimata tinsab fil-ġid immobbli l-ieħor li kemm hi u kemm uliedha nżammu milli jitrasferixxu bis-saħħa tal-istess Mandat ta' Inibizjoni li l-eżekutanti ħarġet kontrihom;

Illi l-eżekutata ma ta l-ebda tagħrif dwar is-siwi tal-ġid l-ieħor li jissemma, lanqas stimi tal-valur tagħhom jew imqar jekk dak il-ġid huwiex mgħobbi b'xi djun jew ipoteki favur terzi. Min-naħa l-oħra, fil-proċeduri li hi u wliedha kienu mexxew qabel dan tal-lum biex jitolbu l-ħelsien ta' ġid ieħor ta' binha, kienet illimitat ruħha fuq il-valur tal-post li llum qiegħda titlob li jinħeles, dwar liema ġid din il-Qorti (diversament presjeduta) kienet qabbdet esperti tekniċi biex jiddeterminaw il-valur tagħha;

Illi huwa aċċettat li t-tiftix tal-garanzija xierqa għall-finijiet ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi jrid isir fi ħdan l-istess eżekutat, ukoll jekk tali garanzija hija kostitwita "bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor". Huwa wkoll mistenni li l-garanzija offerta tkun magħmula minn "assi żguri" li ma jistgħux ikunu kapriċċożament jew arbitrarjament manipulati mill-parti

[9] Kumm GMA **23.6.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Ħili et vs Dr. Joselle Farruġia noe et*** (mhix pubblikata)

eżekutata jew minn terzi bi ħsara tal-parti eżekutanti[10]. Il-ġid garantit irid ukoll ikun tali li, f'każ li l-eżekutant ikollu jdur għalih biex jesegwixxi l-pretensjoni tiegħu[11], dak il-ġid ikun disponibbli u rejalizzabbli[12]. Fil-każ ta' ġid immobbiljari, il-garanzija trid taħseb ukoll għall-fatt li, minbarra xi djun li jkunu jgħabbu lil dak il-ġid, il-bejgħ tiegħu bi proċess ġudizzjarju jaf ikun bi prezz sostanzjalment anqas mill-valur li jinġieb li kieku dak il-ġid jinbiegħ skond il-mixja tas-suq[13];

Illi b'żieda ma' dan kollu, f'materja ta' garanzija xierqa alternativa, l-piż tal-prova li jeżisti ġid ieħor li jista' jagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet tal-intimat eżekutant jaqa' biss fuq il-parti eżekutata rikorrenti[14];

Illi f'każ bħal dak li jirrigwarda l-Mandat tal-lum, fejn il-parti eżekutanti tressaq Mandat kawtelatorju kontra aktar minn debitur intimat wieħed, il-Qorti hija tal-fehma li kull wieħed mill-imsemmija partijiet eżekutati trid tagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet tal-eżekutant fil-Mandat li jkun u t-tressiq tal-garanzija xierqa minn waħda biss mill-partijiet intimati ma sservix biex jinħelsu l-intimati l-oħrajn fir-rabta li jridu jagħtu biex jikkawtelaw il-pretensjonijiet tal-eżekutant f'dak il-Mandat;

Illi f'dan il-każ, il-Qorti tosserva li fl-ewwel lok l-eżekutata ma semmietx il-ġid l-ieħor tagħha taħt liema titolu żżommu u jekk hemmx fuqu jeddijiet ta' terzi jew piżijiet oħrajn. Fit-tieni lok, l-eżekutata ma ħalfitx il-kontenut tar-rikors tagħha u d-dokument mehmuż miegħu u l-Qorti ma tistax, għalhekk, toqgħod fuq dak li huwa sempliċement allegat u mhux debitament pruvat. Fit-tielet lok, l-atti mehmuża mal-Mandat juru li l-ġid li jissemma fl-istess Mandat huwa diġa' mgħobbi bi djun jew kawżi ta' preferenza favur terzi li jippreċedu kull pretensjoni tal-eżekutanti[15] u ma ntweriex li dawk il-kawżi ta' preferenza tneħħew jew tħassru;

Illi fit-tieni talba tagħha, l-eżekutata titlob li din il-Qorti tawtorizzaha tbiegħ il-post imsemmi u tordnalha biex ir-rikavat tqiegħdu b'ċedola taħt l-awtorita' tal-Qorti għall-ħarsien tal-pretensjoni tal-eżekutanti;

Illi l-Qorti jidhrilha li din l-istedina tal-eżekutata turi (i) li hemm dubji dwar kemm il-ġid l-ieħor li hi jista' għandha jservi tassew ta' garanzija għall-pretensjonijiet tal-eżekutanti; (ii) li r-rikavat li jista' jidħol mill-bejgħ tal-post mhuwiex ġid diġa' rejalizzabbli u fis-setgħa tal-eżekutata u (iii) jiddependi minn bejgħ li jkun għad irid isir (bil-klawsoli kondizzjonali li

[10] P.A. TM **18.9.2002** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***John Żarb vs Port Cottonera Ltd***
[11] P.A. TM **5.6.2003** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Emanuel Sammut et vs Josephine Sammut***
[12] P.A. TM **20.3.2003** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Ranger Company Ltd vs Euro Imports Ltd***
[13] P.A. TM **13.1.2004** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Maltese Cross Company Ltd vs Mark Schembri et***
[14] Ara P.A. MCH **25.9.2014** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Management Support Services Ltd vs JPM Brothers Ltd***
[15] Ara Paġġ. 111 – 7 tal-Atti tar-Rik. Nru. 1756/11/2LM

hemm fil-konvenju) u (iv) li jista' jsir biss wara li jitħassru l-effetti tal-Mandat dwar dak l-istess post u għalhekk qabel ma tkun teżisti l-garanzija alternattiva mitluba taħt din il-kawżali;

Illi meta wieħed iqis dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, joħroġ li ma ngħatatx raġuni tajba biżżejjed biex il-Qorti tilqa' t-talba għat-tħassir tal-Mandat fuq dak il-ġid imsemmi fir-rikors tal-eżekutata;

Illi l-Qorti tqis ukoll li, filwaqt li l-konvenju jidher li sar mill-eżekutati kollha, it-talba fir-rikors tal-lum saret biss mill-eżekutata Maria Camilleri, u għalhekk l-aktar li setgħet tagħmel il-Qorti huwa li tilqa' t-talba safejn jirrigwarda lilha u mhux ukoll lil uliedha l-eżekutati l-oħrajn;

Illi ladarba l-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li l-ewwel talba mhijiex mistħoqqa ma tarax għalfejn għandha tqis it-tieni talba, lil hinn mill-osservazzjonijiet li għamlet aktar 'il fuq dwar dik l-għamla ta' talba;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tipprovdi dwar ir-Rikors tar-rikorrenti eżekutata billi:

Tiċħad it-talba tagħha għat-tħassir tal-Mandat billi ma jeżistux ir-raġunijiet biex il-Qorti tilqagħha. Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti eżekutata.

Mogħti kameralment illum, il-Hamis is-27 ta' Ottubru, 2016.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.
Imħallef

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

Komunika: Dr. Edward Gatt LL.D. – għall-eżekutata
(Kopja għan-notifika lill-partijiet)