MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Ottubru, 2019

Rikors Numru 369/2019 LM

Fl-atti tal-kawża 611/2016 LM fl-ismijiet:

Carmel u Sylvia konjuġi Grima
(korrezzjoni awtorizzata b'digriet tat-28 ta' Awwissu, 2019)

vs.

Carmelo Gauci, Anthony Gauci, Alfred Gauci u Victor Gauci

u

Fl-atti tal-mandat ta' sekwestru numru 991/2016 fl-ismijiet:

Carmel u Sylvia konjuġi Grima
(korrezzjoni awtorizzata b'digriet tad-29 ta' Awwissu, 2019)

vs.

Carmelo Gauci, Anthony Gauci, Alfred Gauci u Victor Gauci.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' **Carmelo, Anthony, Alfred** u **Victor aħwa Gauci**, minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti", *ai termini* tal-artikolu 836 (1)(d) u (f) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid kif ġej:

1. *Illi, l-esponenti ġew notifikati bil-mandat ta' sekwestru fl-ismijiet premessi, għall-ammont ta' miljun u tliet mitt elf Euro (€1,300,000), 'rappreżentanti ammont dovut għal-likwidazzjoni tad-danni dwar proprjetà ġewwa San Pawl il-Baħar akkwistata mis-sekwestranti in forza ta' kuntratt pubbliku ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt nhar it-30 ta' Settembru, 1991';*

2. *Illi, kontestwalment, qiegħda wkoll tinstema' quddiem din l-Onorabbli Qorti l-kawża fl-ismijiet inversi, Rikors Ġuramentat numru: 197/2016 LM;*

3. *Illi, l-esponenti umilment jissottomettu illi m'hemmx raġunijiet validi li jiġġustifikaw iż-żamma fis-seħħ tal-mandat de quo fil-konfront tagħhom, u dan għas-segwenti raġunijiet; il-bażi tat-talba huma l-art. 836(ċ) illi li jkun hemm garanzija xierqa oħra sabiex tissodisfa l-pretensjoni ta' min ikun talab il-ħruġ tal-att kawtelatorju sew bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor, jew inkella jekk dik il-garanzija oħra tista' għas-sodisfazzjon tal-qorti tassigura biżżejjed il-pretensjoni; (d) li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie ġustifikat jew ikun eċċessiv; jew (f) jekk jintwera li fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli;*

4. *Illi, l-esponenti għandhom fil-pussess tagħhom porzjon raba' li ilha tinħadem minnhom u mill-antenati tagħhom għal kemm għandhom memorja huma. Dan il-pussess dejjem kien tagħhom u tul is-snin qatt ma tressqet ebda pretensjoni minn terzi li vvantaw titolu fuqha. Di fatti, l-esponenti bdew proċeduri quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet* ***Carmelo Gauci et vs Carmel Grima et,*** *Rik. Ġur. Nru. 81/11JA, fejn talbu lill-Qorti tiddikjara li sar att ta' spoll fuq l-art fejn huma ippremettew li huma proprjetarji minn żmien antik u mill-antenati tagħhom f'San Pawl il-Baħar. Din l-art hija l-istess art mertu tal-proċeduri odjerni. Fis-sentenza tas-27 ta' Ottubru, 2017 (annessa u mmarkata Dok. CGY1), il-Qorti rrikonoxxiet il-pussess tal-esponenti u laqgħet it-talbiet attriċi (esponenti f'din il-kawża) fejn qalet illi, 'jidher li kellhom aċċess għall-proprjetà in kwistjoni u kienu b'xi mod jagħmlu użu minnha'. F'ċirkostanzi simili, skont sentenza fl-ismijiet* ***'Fenech vs Fenech'*** *mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Ottubru, 2003, ifisser li*

(l-atturi) għandhom interess ġuridiku li jittutelaw u jipproteġu l-interessi tagħhom.' Qabel din is-sentenza, il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fis-sentenza tas-17 ta' Jannar, 2017, fl-ismijiet ***Il-Pulizija (Spettur Maurice Curmi) vs Salvu Grech et*** *(Dok. CGY2), kienet ukoll diġà rrikonoxxiet dak ikkonstatat mill-Perit Valerio Schembri fir-relazzjoni tiegħu fejn irriżulta li l-kwerelanti kienu ilhom jaħdmu din l-art għal aktar minn 50 sena.*

5. *Illi, kien hemm diversi proċeduri, bejn partijiet differenti, stante li s-sekwestranti daħlu wkoll fi ftehim ta' bejgħ ma' terzi, fejn fl-ebda waħda minnhom ma ġie rikonoxxut ebda titolu tas-sekwestranti fuq din il-porzjon art (Dok. CGY2 u Dok. CGY3);*

   Fosthom, kawża ta' jattanza intavolata mis-sekwestranti fil-15 ta' Diċembru, 2011 fejn huma talbu lill-Qorti sabiex tiffissa terminu li fiha jressqu l-pretensjonijiet tagħhom kif magħmula fl-atti ġudizzjarji li ppreżentaw. Il-Qorti ta' Prim'Istanza ċaħdet it-talbiet tal-atturi u rriteniet li, "Ġialadarba l-atturi ma tawx prova li jgawdu l-pussess materjali ta' xi partijiet mill-art, lanqas ma jistgħu jibbażaw il-pussess tagħhom fuq il-kuntratt ta' akkwist tat-30 ta' Settembru, 1991 meta tqies li:-

   (i) *Il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist ma turix l-art li dwarha hemm il-kwistjoni bejn il-kontendenti bħala parti mill-art li xtraw il-konjugi Grima;*

   (ii) *Għalkemm fil-kuntratt jingħad li l-venditriċi (Bestland Limited) qiegħda "tbiegħ billi hawn ċioe il-kejl li baqalha", din mhijiex prova li l-art in kwistjoni hi inkluża fit-titolu tal-atturi kif qegħdin jallegaw." (Dok. CGY4)*

6. *Illi, għalhekk l-esponenti jikkontendu illi anqas prima facie dan il-Mandat ma għandu jiġi konsidrat ġustifikat, anzi abbużiv. It-talba tas-sekwestranti hija waħda sabiex jiġu likwidati danni allegatament sofferti minħabba l-pretensjoni tal-esponenti fuq l-art mertu ta' din il-kwistjoni, meta l-ammont mitlub waħdu jeċċedi l-valur ta' din l-art fis-suq. Dan huwa biss tentattiv sabiex bl-esaġerazzjoni tat-talba u bl-iskomdu tal-mandat l-esponenti jiġu mġiegħla jċedu d-drittijiet tagħhom fuq il-porzjon art mertu ta' dawn il-proċeduri, meta ġie rikonoxxut mill-Qorti diversament preseduta il-pussess tal-esponenti fuq din l-art. Il-konjugi Grima kellhom diversi rimedji oħra u ma ħadu ebda azzjoni oħra. Waħda mill-possibilitajiet kienet dik illi jintavolaw proċeduri sabiex il-Qorti tkun tista' tistabbilixxi t-titolu tagħhom, iżda din ma saritx. Minflok saret biss din il-kawża għad-danni odjerna, li permezz tagħha qatt ma jista' jiġi stabbilit it-titolu tagħhom.*

Fi kwalunkwe każ, l-esponenti ma ħadux l-art li ma hix tagħhom u huma kemm-il darba f'diversi proċeduri ġabu prova tal-pussess tal-art tul snin twal minn mindu kienu tfal huma u dan ġie ukoll rikonoxxut.

Huwa magħruf l-iskomdu u d-danni potenzjali li jikkawża mandat ta' sekwestru kawtelatorju, bid-diffikultà li jinġiebu danni wara anke jekk jirriżulta mhux ġustifikat, illi mandat ta' sekwestru kawtelatorju huwa fl-aħħar mill-aħħar fakoltattiv. L-esponenti qegħdin tul iż-żamma in vigore ta' dan il-mandat ta' sekwestru, jirċievu sussidju mill-Unjoni Ewropea fuq prodott li jinħadem fuq artijiet oħra tagħhom, liema sussidju qegħdin jiġu mċaħħda minnu minħabba l-effetti tal-mandat ta' sekwestru. L-esponenti għalhekk jgħidu illi fuq bażi ta' fatti u aspetti raġonevoli, ma hemmx bażi li jinħareġ Mandat aktar u aktar meta jidher illi l-pretensjoni tal-konjugi Grima hija mingħajr ebda titolu jew bażi raġonevoli. L-aspettattiva tagħhom hija puramnet spekulattiva u ipotetika;

7. *Illi, għall-istess raġunijiet, l-esponenti iqisu u jissottomettu illi mhux raġonevoli li l-Mandat jibqa' fis-seħħ u diffiċilment ġustifikabbli.*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(i) *Tirrevoka u tħassar il-mandat ta' sekwestru numru 911/2016 fl-ismijiet premessi u dan a tenur tal-artikolu 836(1)(d) u (f) tal-Kap. 12;*

(ii) *Tikkundanna lis-sekwestranti sabiex iħallsu penali u dan a tenur tal-artikolu 836(8)(b) u (d) tal-Kap. 12, u dan taħt dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.*

L-esponenti qegħdin espressament jirriservaw kull dritt, azzjoni u rimedju fil-liġi.

Rat ir-risposta ta' **Carmel Grima** (K.I. 19848G) u ta' **Salvina Grima** (K.I. 351248M), minn issa 'l quddiem "l-intimati", li ġiet ippreżentata fit-28 ta' Mejju, 2019, li biha eċċepew:

1. *Din hija risposta għar-rikors ta' Carmelo, Anthony, Alfred u Victor aħwa Gauci tat-12 ta' April, 2019 li bih talbu r-revoka tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 991/2016 fejn l-esponenti kienu talbu u ottjenew mandat ta' sekwestru kawtelatorju fil-konfront tar-rikorrenti aħwa Gauci fis-somma ta' miljun u tliet mitt elf Euro (€1,300,000) rappreżentanti danni kaġonati lill-esponenti mill-aħwa Gauci in konnessjoni ma' art San Pawl il-Baħar;*

2. *Fir-rikors tagħhom tat-12 ta' April, 2019, ir-rikorrenti Gauci għalkemm jagħmlu referenza għar-revoka tal-mandat hawn fuq imsemmi a tenur tal-artikoli*

836(1)(ċ),(d) u (f) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, talbu li jiġi hekk revokat l-istess mandat a tenur tal-artikoli 836(1)(d) u (f) biss, u talbu li l-esponenti jiġu kkundannati jħallsu penali a tenur tal-artikolu 836(8)(b) u (d) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-esponenti jopponu għat-talba tar-rikorrenti aħwa Gauci kif kontenuta fir-rikors tagħhom tat-12 ta' April, 2019.

3. *Qabel xejn, in kwantu ir-rikors tar-rikorrenti Gauci jagħmel referenza għall-artikolu 836(1)(ċ) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-paragrafu mhuwiex indikat fit-talba tal-istess rikorrenti Gauci u għalhekk din il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni tat-talba għar-revoka in kwantu msejsa fuq dan il-paragrafu.*

4. *F'kull każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, in kwantu bażata fuq il-paragrafu (ċ), it-talba tar-rikorrenti Gauci hija għal kollox infondata. Qabel xejn, ir-rikorrenti Gauci ma jagħmlu referenza għal ebda garanzija fir-rikors tagħhom.*

5. *F'kull każ, l-artikolu 836(1)(ċ) tal-Kap. 12 jgħid hekk:*

   *"**ikun hemm garanzija xierqa oħra** sabiex tissodisfa l-pretensjoni ta' min ikun talab il-ħruġ tal-att kawtelatorju, sew bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor, jew inkella jekk dik il-garanzija oħra tista' għas-sodisfazzjon tal-Qorti tassigura biżżejjed il-pretensjoni."*

6. *Dwar din id-dispożizzjoni tal-liġi, id-deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna huma paċifiċi fis-sens li trid tkun teżisti diġà garanzija xierqa oħra, u mhuwiex biżżejjed lanqas li wieħed merament isemmi li huwa għandu xi proprjetà li tista' tkun garanzija.*

7. *F'dan ir-rigward, din il-Qorti kif diversament preseduta fil-provvediment fl-ismijiet **Anthony Zerafa et vs Joseph D'Amato et** (Rikors numru 687/2014; deċiż per Onor. Imħ. Anna Felice fit-3 ta' Ottubru 2014), tgħid hekk:*

   "Din il-Qorti tqis li d-dispożizzjoni tar-rikorrenti li joffru garanzija permezz tal-garage proprjetà tagħhom ma tissodisfax il-vot tal-liġi. Il-Qorti waslet għal din il-fehma wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

   - *Il-liġi tirreferi għall-garanzija eżistenti, mhux waħda potenzjali;*
   - *Il-Qorti ma tistax tkun, fiċ-ċirkostanzi, ċerta li ma jkunux jeżistu debiti jew pretensjonijiet oħra, eżistenti jew futuri, fil-konfront tar-rikorrenti. Kif irriteniet il-Qorti fil-proċeduri **Maltese Cross Company Limited vs Mark Schembri et** (Imħ. T. Mallia 13 ta' Jannar 2014);*

"Dejn, anke jekk mhux kawtelat b'ipoteka speċjali, xorta waħda għandu jitqies esegwibbli u l-kreditur mhux kawtelat xorta waħda jista' jitlob il-bejgħ bis-subbasta tad-dar proprjetà tar-rikorrenti; l-ipoteka speċjali tagħti diritto di seguito u prior ranking għall-ħlas, iżda kreditur normali xorta waħda jista' jaġixxi fuq il-proprjetà tad-debitur u joħloqlu diversi problemi fir-rigward."

- *Il-Qorti kkunsidrat ukoll illi, għalkemm mhux mikri illum, xejn ma jżomm lis-sidien li jikru l-istess garage jew jippermettu l-użu tiegħu minn terzi, b'dana illi jista' jiġi effettwat il-valur tal-immobbli.*

- *Il-Qorti qieset inoltre li ukoll jekk f'każ ta' eżekuzzjoni il-kreditur odjern jitqies preferut, dan xorta waħda jrid jgħaddi mill-proċedura attwalment laborjuża ta' bejgħ bl-irkant, li ma tagħti ebda garanzija li l-kreditu eventwalment stabbilit ġudizzjarjament jiġi kompletament kopert;*

  Finalment il-Qorti tqis li, il-konjugi individwalment u flimkien jippossjedu diversi biċċiet ta' proprjetà immobbli. Fiċ-ċirkostanzi ma għandux ikun wisq diffiċli għar-rikorrenti li jottjeni garanzija bankarja suffiċjenti. Mhumiex estraneji għan-negozju tal-immobbli."

8. *Konsegwentement, mhux biss il-paragrafu de quo tal-artikolu 836 tal-Kap. 12 mhuwiex indikat fit-talba tar-rikors fl-ismijiet premessi, u mhux biss l-istess raġuni għar-revoka ma ġiet sostanzjata bl-ebda mod fir-rikors tagħhom, iżda lanqas li kieku, l-istess paragrafu ma jistax jiġi akkolt in vista tal-insenjament t'hawn fuq u ġurisprudenza oħra kostanti f'dan ir-rigward.*

<u>L-ammont mitlub huwa wieħed ġustifikat – artikolu 836(1)(a)</u>

9. *L-ammont kawtelat bil-mandat ta' sekwestru tal-esponenti huwa ta' €1,300,000 rappreżentanti danni in konnessjoni ma' proprjetà f'San Pawl il-Baħar akkwistata mill-esponenti b'kuntratt tat-30 ta' Settembru, 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt;*

10. *L-isfond ta' din it-talba tirrigwarda pretensjonijiet (oriġinarjament possessorji) (ara Ċit. Nru. 81/2011 JA) iżda anke petitorji (Rikors 197/2016 LM) li r-rikorrenti Gauci ressqu fir-rigward ta' parti minn art li l-esponenti kienu akkwistaw fl-1991;*

11. *Il-pretensjonijiet tagħhom mhux biss jolqtu l-art li l-esponenti kienu biegħu lil terzi persuni b'kuntratt li imbagħad intavolaw proċeduri għall-ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess (liema proċeduri ma ġewx milqugħa minn din il-Qorti diversament presjeduta) u għal liema proċeduri l-esponenti spiċċaw ħallsu ħafna*

spejjeż ġudizzjarji u estraġudizzjarji, iżda jolqtu wkoll art oħra li tagħha l-esponenti għandhom in-nofs (1/2) indiviż u li dwarha huma kellhom ftehim mas-sid tan-nofs (1/2) indiviż l-ieħor Zahra Limited, biex tinbena blokk apparatmenti u units oħrajn;

12. *B'riżultat tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti Gauci biss, l-esponenti u Zahra Limited waqqfu l-proġett tagħhom u sofrew danni eżorbitanti unikament bi ħtija tal-aħwa Gauci. Kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Edgar Gatt, hawn anness u markat EG1, l-esponenti sofrew danni ta' miljuni ta' Euro u dan wara li, bl-ewwel mandat ta' inibizzjoni tagħhom, l-aħwa Gauci ressqu l-pretensjonijiet tagħhom fil-konfront tal-esponenti. Fil-fatt, l-ewwel mandat tagħhom ġie mressaq fl-20 ta' Ottubru, 2009 (Inibizzjoni Numru 1715/2009) liema mandat ġie miċħud, hekk kif ġie miċħud it-tentattiv l-ieħor tal-aħwa Gauci sabiex jinibixxu lill-esponenti Grima u oħrajn milli jkomplu bix-xogħlijiet (Inib. Nru. 33/2011). Wieħed però japprezza u raġonevolment jifhem li b'kawża imdendla fuq ras l-esponenti, huma ma setgħu qatt, b'serħan tal-moħħ, jidħlu fi spejjeż kbar għall-iżvilupp tal-art tagħhom.*

13. *Kif jidher mir-rapport tal-Perit Edgar Gatt, hawn anness, l-esponenti mhux biss tilfu l-possibilità li jiżviluppaw l-art tagħhom skont il-permessi u l-policies viġenti fiż-żmien, iżda tilfu l-valur tal-investiment tagħhom u kirjiet li setgħu kkuntrattaw mill-2009 sal-lum u ċioe għal dawn l-aħħar 10 snin.*

14. *Għalhekk, m'hemmx dubju li l-ammont hemm indikat huwa wieħed ġustifikat. Tant hu hekk, li kien biss issa, għall-ewwel darba, u ċioe <u>3 snin wara li ġie intavolat il-mandat,</u> li r-rikorrenti Gauci għoġobhom jintavolaw talba għar-revoka ta' dan il-mandat. Dan l-aġir iġib fix-xejn it-talba tar-rikorrenti u s-sottomissjonijiet tagħhom li l-mandat huwa 'skomdu' għalihom jew li l-istess mandat qed iġiegħelhom iċedu xi drittijiet li huma jgħidu li għandhom;*

15. *Lanqas ma huwa minnu li l-esponenti ma ntavolawx proċeduri biex jistabbilixxu t-titolu tagħhom. Fil-fatt, l-esponenti intavolaw proċeduri biex il-Qorti tiddikjara li l-aħwa Gauci mhumiex proprjetarji tal-porzjoni ta' art f'San Pawl il-Baħar li dwarha teżisti l-vertenza de quo (Rikors Numru 611/2016 LM);*

16. *Għalhekk, mhux biss l-ammont huwa wieħed ġustifikat kif konfermat ukoll mill-Perit Edgar Gatt, iżda li l-istess ammont huwa wieħed saħansitra ridott u konservattiv fid-dawl tal-istess rapport.*

Konsegwentement, anke a bażi ta' dak sottomess hawn fuq, l-esponenti jissottomettu li tali talba għandha tiġi miċħuda.

<u>Ma hemm xejn li juri li mhuwiex raġonevoli li l-mandat in kwistjoni ma jinżammx fis-seħħ jew li mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli</u>

17. *Fir-rigward tal-artikolu 836(1)(f) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, it-talba tar-rikorrenti Gauci hija wkoll infondata.*

18. *Ma hemm xejn fir-rikors tar-rikorrenti Gauci li b'xi mod juri li l-mandat tal-esponenti mhuwiex meħtieġ, fis-sħiħ jew in parti, jew li inkella mhuwiex ġustifikabbli. Ir-referenzi kollha li jagħmlu r-rikorrenti Gauci ma jiswewx u dan għar-raġunijiet li ġejjin:*

19. *Il-kawża bin-numru 81/2011 JA hija mertu ta' appell li għadu mhux deċiż. L-esponenti appellaw is-sentenza tal-Qorti liema appell għadu pendenti deċiżjoni finali.*

20. *Fir-rigward tal-kawża tal-Qorti tal-Maġistrati (bħala Qorti ta' ġudikatura kriminali) l-esponenti jirrilevaw illi l-kawżi kriminali u dawk ċivili huma distinti u indipendenti minn xulxin u f'kull każ, l-imsemmija Qorti tal-Maġistrati ma għamlet ebda analiżi tad-danni jew tal-pretensjonijiet tal-esponenti Grima fil-konfront tar-rikorrenti Gauci.*

21. *Is-sentenzi finali preżentati mir-rikorrenti bin-numri 976/2011 MH u 977/2011 MH, deċiżi definittivament fid-19 ta' Ottubru, 2018 fil-verità jxejnu l-argument tar-rikorrenti Gauci peress li fl-imsemmija sentenza il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili prattikament tiddikjara li r-rikorrenti Gauci ma ppreżentawx biżżejjed provi biex juru li għandhom bażi sufficjenti għall-evizzjoni tal-atturi f'dawk il-kawżi mill-artijiet akkwistati minnhom f'San Pawl il-Baħar bil-kuntratt tal-2010 fl-atti tan-Nutar Reuben Debono.*

22. *Ir-referenza għall-kawża ta' jattanza numru 1247/2011 AE ma għandha ebda relevanza għat-talbiet tar-rikorrenti Gauci.*

    Għalhekk anke din fir-rigward ta' dan il-paragrafu, it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda.

<u>It-talba a tenur tal-artikolu 836(8)(b) u (d) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta</u>

23. *Fir-rikors odjern, m'hemmx dubju li l-mandat odjern mhuwiex qiegħed jiġi impunjat minħabba xi aġir fieragħ u/jew vessatorju tal-esponenti. Anzi, imkien fl-istess rikors ma ġie ppruvat li l-istess mandat kawtelatorju inħareġ b'mod abbużiv jew vessatorju, imqar fuq bażi prima facie. Għall-kuntrarju, jidher li l-mandat ġie intavolat għal ammont iżgħar minn dak l-ammont ta' danni li effettivament l-esponenti sofrew bħala danni.*

24. *Fil-provvediment fl-ismijiet* ***Fahrenheit Freight Forwarders Co. Limited et vs Market Handle Limited et*** *(Rikors Numru 1067/211) deċiż fit-30 ta' Diċembru, 2011 per Onor. Imħ. Joseph R. Micallef jingħad hekk:*

> *"Illi dwar il-kwestjoni tal-impożizzjoni tal-penali, irid jingħad li din hija sanzjoni fakoltattiva. Il-Qorti, fid-diskrezzjoni tagħha, tista' taqbel li tgħabbi lil min ikun ħareġ Mandat kawtelatorju kontra persuna, u fuq talba ta' din, b'piena ta' ħlas ta' penali. Minbarra li tali impożizzjoni hija fakoltattiva, irid jintwera għas-sodisfazzjon tal-Qorti, li trid tkun seħħet waħda miċ-ċirkostanzi maħsubin mil-liġi biex tali sanzjoni tiġi imposta. Erbgħa (4) huma ċ-ċirkostanzi maħsuba mil-liġi f'dan ir-rigward, u, ladarba huma sanzjoni punittiva, għandhom jitqiesu strettament bħala tassattivi[1], iżda biżżejjed li tirriżulta waħda minnhom biex il-Qorti tista' taċċetta li tqis it-talba għall-kundanna tal-ħlas tal-penali. Dwar din id-diskrezzjoni ngħad li l-Qorti hija tenuta li timponi l-penali fejn ikunu jirriżultaw l-estremi li l-liġi tesiġi biex din tkun imposta, u l-Qorti tista' biss tagħżel li ma timponix il-penali maħsuba fl-artikolu 836(8) f'każijiet estremi fejn is-sens ta' ġustizzja hekk kien jimponilha.[2] Il-penali maħsuba fl-imsemmi artikolu 836(8) tal-Kap. 12 hija waħda ta' ordni pubbliku immirata li tiżgura serjetà fil-proċess ġudizzjarju u biex ma tħallix li l-istitut tal-Mandati kawtelatorji jintuża b'abbuż.[3]*
>
> *Illi f'dan il-każ, ir-rikorrenti ssemmi speċifikament tlieta minnhom, u jiġifieri (a) li l-eżekutanti naqset bla raġuni tajba li tagħmel il-kawża dwar it-talba fiż-żmien mogħti mil-liġi, (b) li l-eżekutanti naqset milli tagħti raġuni tajba għaliex ħarġet il-Mandat bla ma fi żmien ta' ħmistax-il jum qabel dak il-ħruġ ma kinitx talbet lill-eżekutata biex tagħmel tajjeb għall-pretensjoni dedotta fil-Mandat, u (d) li t-talba għall-ħruġ tal-Mandat attakkat saret mill-eżekutanti b'ħażen, għal raġuni fiergħa u vessatorjament."*

25. *Dwar il-paragrafu (b), il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili hija paċifika fis-sens illi, "it-talba li ssemmi l-liġi ma tridx tkun tabilfors waħda solenni fis-sura ta' att ġudizzjarju jew kawża formali, u biżżejjed li tkun waħda verbali."*

26. *Issa, f'dan il-każ, l-esponenti kienu debitament interpellaw lill-intimati b'ittra uffiċjali fl-ismijiet* ***Carmel Grima et vs Carmelo Gauci et*** *(Ittra numru 1074/14), liema ittra ġiet ippreżentata fis-7 ta' April, 2014. Il-mandat odjern li qed jiġi impunjat mir-rikorrenti Gauci ġie ppreżentat fl-4 ta' Lulju, 2016 u l-kawża li saret*

[1] Ara P.A., TM 13.3.2003, fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet **Cole Foods Ltd *vs* Euro Imports Ltd**
[2] App. Ċiv. 13.3.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Rapa *vs* Sammut**
[3] P.A. RCP, 17.6.2010, fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Borg pro et noe *vs* Joseph Pace noe et.**

wara l-istess mandat bir-rikors ġuramentat numru 611/2016 saret fit-22 ta' Lulju, 2016. Għaldaqstant it-talba tar-rikorrenti Gauci għall-ħlas ta' penali in kwantu din hija bażata fuq il-paragrafu (b) hija għal kollox infondata.

27. *Fl-aħħar nett, fir-rigward tal-paragrafu (d) tal-artikolu 836(8), il-Qrati tagħna ripetutament iddeċidew li jridu jeżistu l-estremi tal-vessatorjetà u tal-mandat fieragħ biex il-Qorti tkun tista', fid-diskrezzjoni tagħha, timponi penali a bażi ta' din ir-raġuni.*

28. *Fil-provvediment hawn fuq imsemmi, il-Qorti ddeċidiet li lanqas f'dak il-każ, fejn kien ben evidenti li s-sekwestranti intavolat mandat b'mod immedjat, mingħajr interpellanza, u b'mod reattiv ma kienu jeżistu l-estremi għall-applikazzjoni tal-paragrafu (d):*

> *"Illi dwar it-tielet ċirkostanza, il-Qorti tqis li r-rikorrenti ma ressqitx provi jew argumenti tajbin biżżejjed biex turi li l-Mandat inħareġ mill-eżekutanti b'ħażen. Il-Qorti, f'dan il-każ, timxi wkoll fuq il-massima li l-bona fede hija preżunta u li l-ħażen irid jiġi ppruvat."*

29. *Fid-deċiżjoni* ***Vincent Mercieca vs George Galea*** *(PA (RCP) 29.11.2001) din il-Qorti tgħallem illi l-artikolu 836(8) jeħtieġ li jkun hemm abbuż:*

> *"Abbuż jiġi riskontrat biss f'każijiet eċċezzjonali u dan kważi dejjem f'każijiet ta' vessatorjetà naxxenti minn mala fede jew dolo jew almenu negliġenza gravament kolpuża, fejn min ikun adixxa lill-Qorti għall-ħruġ ta' mandat kawtelatorju jkun ibbaża fuq ċirkostanzi manifesti li jkunu infondati fil-fatt u fid-dritt u vessatorji. Apprezzament żbaljat tal-fatti in kwistjoni u tal-konsegwenzi ġuridiċi li minnhom joħorġu ma jiġġustifikax azzjoni għad-danni da parti ta' min ikun rebaħ l-azzjoni.*
>
> *Dan l-aħħar prinċipju huwa bbażat fuq il-fatt li l-element ta' vessatorjetà jimplika abbuż tad-dritt ta' azzjoni ġudizzjarja."*

30. *M'hemmx dubju li l-mandat tal-esponenti ma fih ebda abbuż jew vessatorjetà. Dan ukoll fid-dawl tar-rapport tal-Perit Edgar Gatt. Li kieku kien abbużiv, ir-rikorrenti Gauci kienu jindenjaw ruħhom jitolbu r-revoka tiegħu b'mod immedjat u mhux wara 3 snin tal-istess mandat fis-seħħ.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha hawn fuq esposti u dawk kollha li jirriżultaw fil-kors tat-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Rat l-atti kollha ta' dan ir-rikors.

Semgħet lill-avukati tal-partijiet jittrattaw.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi.

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta' Lulju, 2019, fejn il-Qorti ħalliet ir-rikors għal provvediment li qed jingħata llum.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Ir-rikorrenti aħwa Gauci qegħdin jitolbu r-revoka *ai termini* tal-artikolu 836(1)(d) u (f) tal-Kapitolu 12, tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 991/2016 fl-ammont ta' miljun u tliet mitt elf Euro (€1,300,000) wara li l-intimati sekwestranti konjuġi Grima kienu kisbu kontra r-rikorrenti sekwestrati Gauci, u dan wara li l-konjuġi Grima allegaw li dan hu l-ammont ta' danni dovut lilhom mir-rikorrenti in segwitu għal kwistjoni li nqalgħet bejn il-partijiet wara l-bejgħ ta' porzjon art f'San Pawl il-Baħar, permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Settembru, 1991 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt. Inqalgħet Il-kwistjoni bejn il-partijiet minħabba li l-aħwa Gauci jinsabu fil-pussess ta' porzjon raba' li ilu jinħadem minnhom u mill-antenati tagħhom għal bosta snin, u huma jgħidu li tul is-snin kollha li ilhom jaħdmu dan ir-raba', huma qatt ma sfaw disturbati fil-pussess tiegħu, jew kien hemm xi terzi li vvantaw jeddijiet fuq din l-art. Min-naħa l-oħra l-konjuġi Grima jippretendu li parti mill-art li tinsab fil-pussess tal-aħwa Gauci kienet ġiet akkwistata minnhom permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Settembru, 1991, fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, tant hu hekk huma kienu

kisbu l-permessi għall-iżvilupp ta' din l-art, liema żvilupp ma setax isir minħabba li r-rikorrenti aħwa Gauci baqgħu jinsistu li din l-art kienet fil-pussess tagħhom. Konsegwenza ta' dan, il-konjuġi Grima ħadu l-pożizzjoni li huma sofrew danni minħabba li l-proġett ta' żvilupp tal-art li kien maħsub li jsir minnhom ma setax iseħħ.

Ir-rikorrenti aħwa Gauci qegħdin jgħidu li ma teżisti l-ebda raġuni għalfejn il-mandat inkwistjoni għandu jibqa' fis-seħħ, stante li hemm garanzija oħra xierqa sabiex tissodisfa l-pretensjonijiet tal-konjuġi Grima, kif ukoll minħabba li l-ammont ikkawtelat mhux ġustifikat jew huwa eċċessiv, kif ukoll li fiċ-ċirkostanzi mhux raġonevoli li l-mandat inkwistjoni jinżamm fis-seħħ. Inoltre, ir-rikorrenti jgħidu li dan il-mandat ta' sekwestru hu abbużiv minħabba li l-ammont pretiż bħala danni saħansitra jeċċedi l-valur tal-art fis-suq, kif ukoll minħabba li l-konjuġi Grima kellhom rimedji oħra, iżda ma jidhirx li għamlu użu minnhom. Ir-rikorrenti aħwa Gauci talbu wkoll li l-Qorti tikkundanna lill-konjuġi Grima jħallsu penali a tenur tal-artikolu 836(6)b) u (d).

Il-konjuġi Grima min-naħa tagħhom opponew għat-talba tal-aħwa Gauci, u qalu li minkejja li l-aħwa Gauci fir-rikors tagħhom għamlu riferiment għall-artikolu 836(1)(ċ) tal-Kapitolu 12 bħala waħda mir-raġunijiet għalfejn il-Qorti għandha tilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ ta' kontromandat, l-artikolu 836(1)(ċ) tal-Kap. 12 mhuwiex indikat fit-talba tal-aħwa Gauci u għalhekk il-Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni tat-talba għar-revoka inkwantu hija msejsa fuq dan il-paragrafu. Il-konjuġi Grima eċċepew li l-aħwa Gauci m'għamlu l-ebda riferiment għal xi garanzija speċifika li teżisti, u żiedu jgħidu li sabiex tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti, mhux biżżejjed li jsemmu li għandhom proprjetà oħra li tista' tintuża bħala garanzija. Il-konjuġi Grima eċċepew li l-

ammont ta' €1,300,000 milqut bil-mandat ta' sekwestru kawtelatorju, huwa ammont ġustifikat, stante li hu ammont li jirrappreżenta danni b'rabta ma' proprjetà immobbli f'San Pawl il-Baħar, fir-rigward ta' liema l-aħwa Gauci għamlu pretensjonijiet kemm possessorji kif ukoll petitorji. Il-konjuġi Grima eċċepew ukoll li l-pretensjonijiet tal-aħwa Gauci jolqtu art li l-konjuġi Grima laħqu biegħu lil terzi, u sussegwentement għal dan il-bejgħ inbdew diversi proċeduri għall-ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess, liema proċeduri involvew lill-konjuġi Grima f'diversi spejjeż ġudizzjarji u extraġudizzjarji. Ġie eċċepit ukoll li l-pretensjonijiet tal-aħwa Gauci qegħdin itellfu lill-konjugi Grima milli jattwaw pjanijiet għall-iżvilupp tal-art akkwistata minnhom, bir-riżultat li dawn tilfu l-valur tal-investiment tagħhom, u għal dawn is-snin kollha tilfu profitti u dħul minn kirjiet li setgħu jdaħħlu li kieku l-proġett li kellhom f'moħħhom, immaterjalizza. Il-konjuġi Grima saħqu li kieku t-talbiet tal-aħwa Gauci kienu ġustifikati, dawn ma kinux iressqu t-talba għar-revoka tal-mandat tliet snin wara li sar il-mandat, u m'hemm xejn li juri li l-mandat mhux meħtieġ jew ġustifikabbli. Il-konjuġi Grima eċċepew ukoll li l-mandat tagħhom la hu abbużiv, la hu fieragħ u lanqas hu vessatorju, u għalhekk m'hemmx lok fejn il-Qorti ssib li għandu jkun hemm ħlas ta' penali da parti tagħhom.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tad-deċiżjoni fil-kawża ċitazzjoni numru 81/2011 JA fl-ismijiet **Carmelo Gauci et *vs.* Carmel u Sylvia konjugi Grima et**[4], li kienet kawża ta' spoll proposta mill-aħwa Gauci, fejn il-Qorti stabbiliet li minkejja li mill-atti tal-kawża ma rriżultax ċar jekk il-pretensjoni tal-aħwa

[4] *A fol.* 5 tal-proċess.

Gauci kinitx qua proprjetarji jew qua pussessuri, irriżulta li l-atturi, l-aħwa Gauci, b'xi mod kellhom aċċess għall-proprjetà inkwistjoni u kienu jagħmlu użu minnha. Irriżulta wkoll li l-konvenuti qabdu u daħlu fl-art u għamlu xogħlijiet fiha, b'mod li invadew l-art li kienet ilha fil-pussess tal-atturi. Il-Qorti ddeċidiet li l-konvenuti, li ma kinux biss il-konjuġi Grima, iżda numru ta' persuni oħra, kellhom jagħmlu x-xogħlijiet neċessarji sabiex jirripristinaw l-art fl-istat li kienet fih qabel, u fin-nuqqas awtorizzat lill-atturi jagħmlu x-xogħol neċessarju huma.

Ir-rikorrenti aħwa Gauci ppreżentaw ukoll kopja tad-deċiżjoni fl-ismijiet **Il-Pulizija *vs* Salvu Grech et**[5], fejn l-imputati ġew akkużati li fil-15 ta' Jannar, 2011, ġewwa San Pawl il-Baħar, eżerċitaw jedd li jippretendu li għandhom, u abbużivament u illegalment daħlu f'biċċa raba' li tinstab f'San Pawl il-Baħar stess, u ħammlu partijiet minnha b'mod li kkawżaw ħsara lis-sidien jew lid-detenturi tal-art, li ġew identifikati bħala l-aħwa Gauci, ir-rikorrenti f'din l-istanza. Fil-fatt l-imputati Salvu Grech, Isaac Grima u Bartholomeo Grima nstabu ħatja tal-akkużi miġjuba kontrihom, iżda b'applikazzjoni tal-artikolu 22 tal-Kap. 446 tal-Liġijiet ta' Malta, illiberathom għalkollox filwaqt li ordnatilhom iħallsu l-ispejjeż peritali tal-kawża.

L-atturi ppreżentaw ukoll kopja tad-deċiżjoni fl-ismijiet **Salvatore Grech et *vs.* Carmel Grima et**[6], liema kawża nfetħet wara li l-atturi f'dik il-kawża kienu akkwistaw żewġ *plots* art mingħand il-konvenuti permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Novembru, 2010 fl-atti tan-Nutar Reuben Debono, u wara li beda x-xogħol ta' tħammil fuq din l-art, l-aħwa Gauci istitwew proċeduri legali fil-konfront

[5] *A fol.* 21 tal-proċess, Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali, 17.01.2017.
[6] P.A., 19.10.2018, *a fol.* 24 tal-proċess.

tal-atturi minħabba fil-pretensjoni tagħhom li madwar nofs l-area taż-żewġ plots akkwistati mill-atturi hija proprjetà tagħhom. L-atturi f'dik il-kawża ppremettew li l-pretensjoni tal-aħwa Gauci kienet leżiva tal-garanzija tal-paċifiku pussess mogħtija lilhom mill-vendituri tal-art, il-konvenuti f'dik il-kawża, u għalhekk talbu li l-Qorti tordna r-rexissjoni tal-kuntratt tal-akkwist. Madanakollu l-Qorti ma laqgħetx it-talbiet tal-atturi f'dik il-kawża, għalkemm il-konsiderazzjonijiet tal-Qorti biex waslet għad-deċiżjoni finali tagħha fir-rigward ma kinux jippernjaw mal-pretensjonijiet tal-aħwa Gauci fir-rigward tal-pussess minnhom tal-art in kwistjoni.[7]

Il-Qorti esprimiet ruħha bl-istess mod fid-deċiżjoni mogħtija fil-kawża fl-ismiijet **B. Grima and Sons Limited (C 34602)** ***vs.*** **Carmel Grima et**, kopja ta' liema ġiet ukoll ippreżentata mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur.[8]

Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tad-deċiżjoni fil-kawża ta' jattanza fl-ismijiet **Carmel u Sylvia konjugi Grima** ***vs.*** **Carmelo Gauci et**[9], fejn l-atturi f'dik il-kawża talbu lill-Qorti tiffissa terminu ta' mhux aktar minn tliet xhur sabiex il-konvenuti f'dik il-kawża jagħmlu kawża fejn iressqu l-pretensjonijiet tagħhom fir-rigward tal-art inkwistjoni. Fil-konsiderazzjonijiet tagħha qabel tat id-deċiżjoni finali tagħha, il-Qorti qalet li l-atturi ma taw l-ebda prova li huma jgawdu l-pussess materjali ta' xi parti mill-art, u li l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tagħhom ma turix l-art li dwarha hemm il-kwistjoni bejn il-partijiet, bħala parti mill-art akkwistata minnhom. Il-Qorti spjegat ukoll li l-

[7] Fi kliem il-Qorti, "Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti ma tarax kif tista' tirnexxi l-azzjoni attriċi meta ma ġietx kontradetta bi provi konkreti l-prova li huma kienu konsapevoli tal-pretensjonijiet tal-bdiewa Gauci ġia minn qabel ma ffirmaw il-kuntratt, u minflok ma ħasbuha sew u għamlu l-verifiki meħtieġa, huma pproċedew bl-iffirmar tal-kuntratt illum impunjat. Għalhekk huwa inutli li l-atturi issa jiġu jippuntaw is-swaba' lejn dak li setgħu kienu jafu l-konvenuti qabel l-iffirmar tal-kuntratt dwar din il-kwistjoni tal-bdiewa meta huma wkoll kellhom għarfien ta' dan direttament mingħand il-bdiewa stess. Fil-fatt il-Qorti hija konvinta li l-atturi daħlu għal spekulazzjoni bir-riskji kollha magħha, **ngħidu aħna ħadu ċans."**

[8] P.A.,, 19.10.2018, *a fol.* 68 tal-proċess.

[9] P.A., 19.12.2012, *a fol.* 118 tal-proċess.

indaġni dwar it-titolu ma tistax issir f'kawża ta' jattanza, li minnha nnifisha hi proċedura sommarja, u għalhekk ċaħdet it-talbiet tal-atturi f'dak ir-rigward.

Carmelo Gauci, wieħed mir-rikorrenti, fl-*affidavit* tiegħu qal[10] li hu u ħutu kienu ġew notifikati bil-mandat ta' sekwestru għall-ammont ta' €1,300,000. Qal li wara li sar dan il-mandat ta' sekwestru, il-konjuġi Grima intavolaw proċeduri fl-ismijiet **Carmel Grima et *vs.* Carmelo Gauci et** (Rikors Numru 611/2016 LM), fejn wara li ppremettew li l-aħwa Gauci mhumiex proprjetarji tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri, talbu lill-Qorti tiddikjara wkoll ir-responsabbilità tal-aħwa Gauci għad-danni sofferti minnhom, flimkien ma' talba għal-likwidazzjoni ta' dawn id-danni. Ix-xhud qal li dawn il-proċeduri mibdija mill-konjuġi Grima jsegwu għadd ta' deċiżjonijiet tal-Qrati, fosthom id-deċiżjonijiet li kopji tagħhom ġew ippreżentati mill-atturi flimkien mar-rikors promotur. Ix-xhud għamel riferiment ampju għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Salvatore Grech et *vs.* Carmel Grima et,** fejn il-Qorti kkwotat minn *affidavit* li għamel l-attur f'dik il-kawża, fejn intqal:

> "minn riċerki ulterjuri li saru rriżultali fost oħrajn li għalkemm Carmel Grima jsostni li Bestland Ltd biegħet lilu art ta' circa 638 m.k. (però kien qiegħed jinbiegħ biss il-kejl li kien baqalha), minn riċerki li għamlu l-atturi għall-kuntratti li fihom kienu nvoluti Bestland Ltd u li bihom sar akkwist tal-*plots*, dawn juru fil-fehma tagħhom li Bestland qatt ma kienet akkwistat dak li Grima qed isostni li akkwista mingħandha u għalhekk is-soċjetà attriċi ssostni li Bestland qatt ma setgħet għaddiet din l-art lil Grima."

Ix-xhud qal li ladarba l-Qorti ma rrexxindiet l-ebda wieħed mill-kuntratti, il-konjuġi Grima mhuma ser isofru l-ebda danni, u qal ukoll li dawn ma ġabu l-ebda prova ta' xi danni li setgħu sofrew. Qal li min-naħa l-oħra kemm hu kif ukoll ħutu qegħdin isofru preġudizzju u danni kbar minħabba li l-għajxien

[10] *A fol.* 130 tal-proċess.

tagħhom ġie ppreġudikat u qegħdin jiġu mċaħħda milli jgħixu ħajja ta' dinjità wara li ġie milqugħ dan il-mandat fil-konfront tagħhom. Żied jgħid li minħabba fl-effetti ta' dan il-mandat ta' sekwestru, hu u ħutu qegħdin jiġu mċaħħda minn sussidji tal-Unjoni Ewropea fuq prodotti li huma jkabbru f'artijiet oħra tagħhom, u hu għalhekk qegħdin jagħmlu talba għar-revoka ta' dan il-mandat.

Ir-rikorrent **Carmelo Gauci** *fl-affidavit* tiegħu[11] għamel riferiment għall-mandat ta' sekwestru u għall-kawża pendenti quddiem din il-Qorti li permezz tagħha l-konjuġi Grima qegħdin jippretendu li jiġu likwidati d-danni li huma jgħidu li sofrew konsegwenza tal-pożizzjoni li ħadu r-rikorrenti fir-rigward tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri. Dan ix-xhud ukoll irrefera għad-deċiżjonijiet tal-Qrati fir-rigward ta' din l-art, liema deċiżjonijiet diġà sar riferiment ampju għalihom, u qal li l-konjuġi Grima ma sofrew l-ebda danni minħabba fil-pożizzjoni li ħadu r-rikorrenti fir-rigward ta' din l-art. Ix-xhud iżda qal li s-sekwestru sar sabiex bl-esaġerazzjoni tat-talba u bl-iskomdu li l-mandat ikkawża lilu u lil ħutu, huma jiġu mġiegħla jċedu d-drittijiet tagħhom fuq l-art mertu ta' dawn il-proċeduri, u dan meta l-pussess tar-rikorrenti aħwa Gauci diġà ġie rikonoxxut b'diversi deċiżjonijiet tal-Qorti.

Fl-*affidavit* tagħhom ir-rikorrenti **Alfred Gauci**[12] u ta' **Victor Gauci**[13], it-tnejn li huma kkonfermaw dak li xehdu dwaru ħuthom.

Ir-rikorrenti aħwa Gauci ppreżentaw kopja tal-atti tal-mandat ta' sekwestru bir-referenza 991/16 SM fl-ismijiet **Carmel u Sylvia konjuġi Grima *vs.* Carmelo Gauci et**[14], kopja awtentikata tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Gatt

---

[11] *A fol.* 135 tal-proċess.
[12] *A fol.* 139 tal-proċess.
[13] *A fol.* 144 tal-proċess.
[14] *A fol.* 166 tal-proċess.

tat-30 ta' Settembru, 1991[15]; kopja awtentikata tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tat-3 ta' Diċembru 1991[16]; kif ukoll kopja awtentikata tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Mangion tat-28 ta' Ottubru, 2004[17], ilkoll trasferimenti tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri.

Min-naħa tagħhom l-intimati konjuġi Grima ppreżentaw kopja tar-rapport tal-**Perit Edgar Gatt**[18] dwar il-potenzjal tal-art mertu ta' dawn il-proċeduri, b'kalkolu li huwa għamel tat-telf li l-konjuġi Grima sofrew minħabba li ma setgħux jiżviluppaw l-art mertu ta' dawn il-proċeduri, u konsegwenza ta' dan, il-proġett li kienu qegħdin jippjanaw ma sarx.

Fl-udjenza tat-12 ta' Lulju 2019 sar il-kontroeżami tal-**Perit Edgar Gatt**[19], li qal li fir-rapport tiegħu għandha ssir korrezzjoni għar-*rental values* tal-appartamenti li s-sekwestranti kellhom il-ħsieb li jiżviluppaw fuq l-art mertu ta' dawn il-proċeduri, minħabba li hu indika li dak id-dħul huwa dħul annwali, mentri dak huwa dħul mensili. Ix-xhud qal li l-intimati kellhom permess għall-iżvilupp tal-art fi Triq Emanuel Pinto, San Pawl il-Baħar, liema permess inħareġ fl-2004 u ġie mġedded fl-2011 wara li l-permess oriġinali kien skada, għalkemm dan il-permess ukoll skada fl-2016. Ix-xhud qal ukoll li l-proġett li kien approvat dakinhar, illum m'għadux jista' jinbena kif kien approvat oriġinarjament minħabba tibdil fil-*policies.* Ix-xhud spjega li bil-*policies* il-ġodda kull appartament irid ikollu faċċata fuq it-triq, u m'għadux permissibbli li appartament jieħu d-dawl minn bitħa kbira, filwaqt li hemm ukoll restrizzjonijiet fir-rigward tal-fond li jista' jinbena fil-preżent, liema

[15] *A fol.* 212 tal-proċess.
[16] *A fol.* 218 tal-proċess.
[17] *A fol.* 222 tal-proċess.
[18] *A fol.* 156 tal-proċess.
[19] *A fol.* 259 tal-proċess.

restrizzjonijiet ma kinux jeżistu fiż-żmien meta nħareġ il-permess oriġinali. Ix-xhud qal li bil-*policies* ta' qabel l-2005, appartament ta' 45 metru kwadru kien jikkwalifika bħala *one bedroom* jew *studio apartment,* filwaqt li bit-tibdil fil-*policies,* dan il-limitu tela' għal 55 metru kwadru. Qal li anki t-*two bedroom apartments,* illum irid ikollhom daqs ta' 90 metru kwadru, filwaqt li bil-*policies* ta' qabel, appartament ta' 76 metru kwadru kien jikkwalifika bħala appartament ta' żewġ kmamar tas-sodda. Żied jgħid li tibdil ieħor fil-*policies* jinvolvi l-*gradient* tar-rampa, li qabel kienet *one in five,* tinżel metru u timxi ħamsa, u tasal għall-garaxxijiet, filwaqt li llum il-pendil hu ta' *one in eight,* li jfisser rampa aktar ixxamplata, u għal kull metru li wieħed jinżel, issa irid jimxi tmienja. Ix-xhud ikkonferma li biex ħejja r-rapport tiegħu, hu m'għamilx verifiki dwar it-titoli fuq l-art, iżda ħejja l-valutazzjonijiet tiegħu skont il-pjanti li kellu quddiemu.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

Il-Qorti qiegħda tintalab mill-aħwa Gauci, tiddeċiedi dwar jekk il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 991/16 fl-ismijiet **Carmel u Sylvia konjuġi Grima *vs* Carmelo Gauci et**, permezz ta' liema ġiet ikkawtelata s-somma ta' €1,300,000, għandux jinżamm fis-seħħ jew inkella għandux jiġi revokat, u dan stante li r-rikorrenti qegħdin jippretendu li m'hemm l-ebda raġuni valida li tiġġustifika ż-żamma fis-seħħ ta' dan il-mandat fil-konfront tagħhom. Il-kwistjoni bejn il-partijiet inqalgħet rigward porzjon art li l-aħwa Gauci jikkontendu li ilha fil-pussess tagħhom u tal-antenati tagħhom għal diversi snin. Ir-rikorrenti jgħidu li din l-art dejjem kienet f'idejn il-familja tagħhom, u

sa fejn jafu huma, qatt ma kien hemm terzi li vvantaw pretensjonijiet fir-rigward ta' din l-art. Min-naħa tagħhom l-intimati jikkontendu li l-art inkwistjoni kienet parti mill-akkwist tagħhom wara li huma akkwistaw artijiet oħra fl-istess inħawi, mill-poter tal-kumpannija Bestland Limited, permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Settembru, 1991 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt. L-intimati kellhom proġett ippjanat għal din l-art, iżda l-fatt li l-aħwa Gauci għamlu pretensjonijiet possessorji u petitorji fir-rigward ta' din l-art, wassal biex il-konjuġi Grima baqgħu ma żviluppawx l-art skont il-proġett li kellhom f'moħħhom, b'telf sostanzjali għalihom. Il-konjuġi Grima għadhom isostnu li huma sofrew danni konsistenti f'telf ta' kirjiet u ta' bejgħ ta' appartamenti skont il-pjanti kif approvati qabel kien hemm tibdil fil-*policies* tal-iżvilupp, u f'dan ir-rigward huma fetħu kawża kontra l-aħwa Gauci sabiex il-Qorti tiddikjara li l-aħwa Gauci mhumiex proprjetarji tal-art inkwistjoni, kif ukoll li dawn għandhom jagħmlu tajjeb għad-danni sofferti mill-konjuġi Grima minħabba fil-pożizzjoni li ħadu għal dawn is-snin kollha. Inoltre l-konjuġi Grima sostnew li l-mandat intavolat minnhom la hu abbużiv, u lanqas huwa fieragħ jew vessatorju, u għalhekk il-Qorti m'għandhiex tilqa' t-talba tal-aħwa Gauci u timponi penali fuqhom.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li jkun xieraq li tagħmel riferiment għall-provvediment fl-atti tar-rikors għall-ħruġ ta' kontromandat fl-ismijiet **DOM Communications Ltd *vs.* Office Group Ltd**[20]:

> "... fir-rigward tal-proċeduri li jsiru *ai termini* tal-Artikolu 836, il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li hija bl-ebda mod ma tidħol fil-fond tal-vertenza għaliex kif irritenew diversi drabi l-Qrati tagħna, il-proċedura maħsuba fl-Artikolu 836 għandha tkun waħda sommarja, u l-eżami tagħha għandu jkun biss ta' *prima facie*.

[20] P.A., 28.04.2015.

Dan qalitu din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Camilleri vs Gové et,** deċiża fl-10 ta' Mejju, 2001, b'dan il-kliem:

"mid-dispożizzjoni tal-Art. 836 jidher li l-uniku eżami li trid tagħmel din il-Qorti huwa biss dak ta' prima facie u dan għaliex il-mandat kellu 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 fil-kawża proprja."

Fil-provvediment fl-atti tal-mandat ta' sekwestru numru 1235/2015 fl-ismijiet **Gaetano Abdilla et *vs* Bianco Charles et**[21], intqal:

"L-istħarriġ meħtieġ fi proċedura bħal din huwa marbut ma' eżami x'aktarx formali tal-att li tiegħu qiegħed jintalab ir-revoka. Il-Qorti għandha tistħarreġ li r-rekwiżiti mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-mandat jidhru mill-att innifsu u li dan ma nħariġx b'mod abbużiv. Illi dan ifisser li l-Qorti għandha tistħarreġ fl-ewwel lok jekk jirriżultax mad-daqqa t'għajn li r-rikorrent eżekutant għandu bażi ta' pretensjoni. Il-Qorti trid tkun gwidata mill-prinċipji li d-dritt għal azzjoni ġudizzjarja ma għandux jiġi mxejjen jew imġarrab b'leġġerezza u l-ieħor daqstant siewi li huwa dritt li persuna tħares l-interessi tagħha sakemm il-jedd sostantiv ikkontestat jiġi definit minn Qorti (Vide **Vincent Mercieca *vs* George Galea,** 29 ta' Novembru, 2011, u **Technobroadcast srl *vs* Mediterrenean Broadcasting Limited,** tal-5 ta' Ġunju, 2007)."

Ir-rikorrenti jibbażaw it-talbiet tagħhom għar-revoka tal-mandat ta' sekwestru fuq tnejn mis-subartikoli tal-Artikolu 836(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u speċifikament is-subartikolu (d) li jispeċifika li rikors bħal dan jintlaqa' meta,

"jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx *prima facie* ġustifikat jew ikun eċċessiv";

Il-Qorti semgħet lill-Perit Edgar Gatt jixhed dwar il-pretensjonijiet tal-intimati sekwestranti dwar id-danni li huma jippretendu li sofrew minħabba fil-pożizzjoni li ħadu l-aħwa Gauci fir-rigward ta' din l-art, u konsegwenza ta' liema huma ma setgħux ikomplu bil-pjanijiet tagħhom għall-iżvilupp tal-art

[21] P.A., 20.01.2016.

inkwistjoni. Fi proċedura bħalma hija din, il-Qorti ċertament m'għandhiex tidħol fil-mertu tal-kwistjoni dwar min mill-partijiet għandu titolu fuq l-art inkwistjoni, jew jekk xi parti għandhiex titolu aħjar mill-oħra fuq l-art inkwistjoni. Sa issa jidher *prima facie*, anki mid-deċiżjonijiet li ġew esebiti fl-atti ta' dawn il-proċeduri, li kull darba li kellha tingħata deċiżjoni dwar id-drittijiet tal-aħwa Gauci, il-Qrati dejjem ħadu l-linja li l-pussess tal-aħwa Gauci għandu jkun protett. Dan ma jfissirx li f'każ li ssir kawża dwar it-titolu fuq l-art, dan il-pussess ser jibqa' protett, jew l-aħwa Gauci ser jingħataw id-dritt li jkomplu bil-pussess tagħhom ta' din l-art. Madanakollu, minn dak li jirriżulta sa issa, il-Qrati dejjem ħadu linja fejn għarfu l-pussess tal-aħwa Gauci, liema pussess huma jgħidu li ilhom igawdu għal numru ta' snin. Min-naħa l-oħra l-Qorti semgħet lill-Perit Edgar Gatt jixhed f'dawn il-proċeduri, li qal li meta l-intimati sekwestranti applikaw għall-permessi sabiex ikunu jistgħu jiżviluppaw l-art inkwistjoni, din kellha potenzjal għal żvilupp ferm akbar milli għandha llum, billi skont il-*policies* viġenti tal-lum hemm ferm aktar restrizzjonijiet dwar x'jista' jinbena fuq l-art. Inoltre f'każ li jirriżulta li l-pretensjonijiet tal-intimati sekwestranti huma ġustifikati, dawn ser ikunu tilfu introjtu minn kirjiet u bejgħ ta' għadd akbar ta' appartamenti minn dawk li jistgħu jinbnew illum. Dan it-telf ta' introjtu ġie kkwantifikat mill-Perit Gatt li xehed f'dawn il-proċeduri, u f'każ li fil-kawża fil-mertu is-sekwestranti jingħataw raġun dwar il-pretensjonijiet tagħhom, u dwar it-telf li huma sofrew minħabba li ma setgħux iwettqu l-proġett ippjanat minnhom flimkien ma' terzi, il-Qorti hija tal-fehma li l-ammont kolpit bl-effetti tal-mandat ta' sekwestru *prima facie* ma jirriżultax li jkun eċċessiv jew mhux ġustifikat.

Ir-rikorrenti jsejsu t-talba tagħhom għar-revoka tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju fuq l-artikolu 836(1)(f) tal-Kap. 12 ukoll, liema artikolu tal-liġi jgħid li rikors bħal dak imressaq minnhom jintlaqa',

> "jekk jintwera li fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli."

F'deiżjoni fl-ismijiet **Spiteri *vs.* Darmanin**[22], il-Qorti qalet:,

> "illi jingħad ukoll li d-dispożizzjoni tal-liġi taħt eżami timplika li, **wara l-ħruġ ta' mandat,** tkun tbiddlet xi ċirkostanza li minħabba fiha ma jkunx xieraq li l-istess mandat jibqa' (għal kollox jew in parti) fis-seħħ" (**Dr Tonio Fenech noe vs Dr Patrick Spiteri et noe**)."

Tqis illi sabiex jiġi sodisfatt dan id-dispost tal-liġi, irid jirriżulta li kien hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi sabiex il-Qorti tkun tista' tiddeċiedi li anki jekk l-ħruġ tal-mandat kien validu *ab initio*, issa m'għadux aktar validu. Il-mandat ta' sekwestru inkwistjoni kien ġie milqugħ aktar minn tliet snin ilu, u wara li nħareġ dan il-mandat, l-intimati sekwestranti fetħu l-kawża għad-danni, fejn qegħdin jitolbu lill-Qorti tillikwida d-danni sofferti minnhom konsegwenza tal-fatt li l-proġett maħsub minnhom baqa' ma setax jitwettaq minħabba l-pożizzjoni li ħadu r-rikorrenti. Il-kawża fil-mertu għadha pendenti u l-Qorti, minkejja li tifhem l-iskomdu li l-ħruġ ta' mandat ta' sekwestru ġab għall-aħwa Gauci, tqis ukoll li in vista tat-talbiet tal-atturi f'dik il-kawża, l-intimati sekwestranti odjerni, m'għandha tingħata l-ebda deċiżjoni li tista' effettivament tiddisturba l-pożizzjoni tal-konjuġi Grima kif ikkawtelata bil-mandat ta' sekwestru kawtelatorju. Inoltre, li kieku l-aħwa Gauci tabilħaqq

[22] P.A., 25.08.2019.

emmnu li l-att kawtelatorju inkwistjoni mhux meħtieġ jew ġustifikabbli, ma kinux jistennew tliet snin biex iressqu talba għar-revoka tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju, iżda kienu jressqu t-talba tagħhom għar-revoka fi stadju aktar bikri. Għaldaqstant, it-talba abbażi tal-artikolu 836(1)(f) tal-Kap. 12 lanqas treġi stante li dan is-subinċiż japplika biss kemm-il darba jkun hemm tibdil fiċ-ċirkostanzi wara li jkun jinħareġ il-mandat, xi ħaġa li ma tirriżultax.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda tiċħad it-talbiet kif dedotti.

L-ispejjeż jitħallsu mir-rikorrenti.

Moqrija.