QORTI CIVILI PRIM AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT McKEON

Illum it-Tnejn 16 ta` Dicembru 2019

Rikors Nru. 4/2019 JZM

Fl-atti tal-Mandat ta` Inibizzjoni numru 900/2018 fl-ismijiet:

Peter sive Pierre Falzon (KI 535060M) u martu Helen sive Elenita Falzon (KI 506761M)

vs

Avukat Dr. Robert Zammit (KI 246088M)

u

wara r-rikors guramentat numru 277/2018 fl-ismijiet:

Peter sive Pierre Falzon et

vs

Francis Mamo et

Il-Qorti :

I. Preliminari

Fl-4 ta` Jannar 2019, l-Av. Dr. Robert Zammit ("**l-esekutat**") ipprezenta rikors, fejn ghar-ragunijiet hemm indikati, talab lil din il-Qorti sabiex :-

1. *Tirrevoka l-mandat ta` inibizzjoni parzjalment in kwantu jolqot lid-dokumentazzjoni, kuntratti, u oggetti ohra li ghandhom x`jaqsmu ma l-ezercizzju tal-professjoni ta` l-intimat.*

2. *Tordna illi dokumentazzjoni, kuntratti, u oggetti ohra li ghandhom x`jaqsmu ma l-ezercizzju tal-professjoni ta` l-intimat, jigu elevati u jinzammu taht il-kustodja ta` din l-Onorabbli Qorti u/jew ta` min minnha imqabbad, u/jew taghti kull direzzjoni ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa u opportuna.*

3. *Tiddikjara illi l-mandat ta` inibizzjoni odjern ma jolqotx l-applikazzjoni numru PC 94/18 in kwantu m`hijiex applikazzjoni ta` zvilupp fuq il-proprjeta, imma hija semplicement applikazzjoni li tirranga l-irregolarita fl-alignment tat-Triq li tagevola l-proprjeta`.*

4. *Tirrevoka l-mandat ta` inibizzjoni in kwantu jinibixxi lill-esponenti milli jaghti drittijiet personali lil terzi fuq l-istess proprjeta`.*

5. *Tirrevoka l-mandat ta` inibizzjoni in kwantu jinibixxi lill-esponenti milli inehhi l-oggetti mobbli kollha ta` l-intimat minn gewwa l-fond in kwistjoni.*

6. *F`kull kas, tordna lill-intimat sabiex ai termini ta` l-Artikolu 838A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta` Malta jaghti garanzija xierqa ghall-penali, danni u imghaxxijiet, fi zmien qasir u perentorju moghti minn din l-Onorabbli Qorti.*

Rat id-dokumenti li kienu pprezentati mar-rikors.

Rat ir-risposta li pprezentaw Peter sive Pierre Falzon u martu Helen sive Elenita Falzon ("**l-esekutanti**") fl-1 ta` Frar 2019 fejn, ghar-ragunijiet hemm indikati, talbu lil din il-Qorti sabiex tichad it-talbiet tal-ezekutat.

Rat id-dokumenti li kienu pprezentati mar-risposta.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta` Frar 2019 l-esekutant iddikjara illi ghar-rigward tad-dokumenti personali u/jew ta` klijenti tieghu, li mhumiex atti notarili jew registri, huwa kien disponibbli li jitnehhew minn Villa Fusina, Triq George Zammit, Attard. Min-naha tieghu l-esekutat iddikjara li kien lest joffri post fejn dawn id-dokumenti jinzammu ghal zmien definit u taht ir-responsabbilita` assoluta tal-esekutant.

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta` Marzu 2019 kien registrat qbil bejn il-partijiet dwar it-traslok tad-dokumenti tal-klijenti tal-esekutant ghal post iehor.

Rat illi fl-istess udjenza, wara li kien hemm dan il-qbil, l-ezekutat irtira l-ewwel u t-tieni talbiet, kif dedotti fir-rikors, bit-talbiet l-ohra jibqghu mpregudikati.

Semghet ix-xhieda.

Semghet ukoll is-sottomissjonijiet li saru fl-udjenza tad-19 ta` Novembru 2019.

Rat illi r-rikors thalla sabiex jigi dekretat kameralment.

Rat l-atti l-ohra.

II. Il-Mandat

L-ezekutanti kienu talbu u kisbu l-hrug tal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 900/2018 MH (**"__il-Mandat__"**) kontra l-ezekutat fuq il-fond bl-isem `Villa Fusina`, u basement garaxx sottopost, sitwati fi Triq Gorg Zammit, Attard, sabiex l-ezekutat jinzamm milli b`xi mod jaghti jew jikkoncedi kwalsiasi drittijiet kemm ta` natura personali kif ukoll reali lil terzi u milli jiddisponi u/jew johrog l-oggetti mobbli minn gewwa l-fond hawn taht imsemmi u/jew li japplika ghal xi permess ta` zvilupp u/jew jaghmel xogholijiet ta` kwalsiasi xorta fuq il-fond imsemmi.

Ir-ragunijiet tal-ezekutanti li servew bhala bazi ghall-hrug tal-Mandat kienu :-

> *"Illi jirrizulta illi l-konvenut akkwista l-imsemmija proprjeta` b`licitazzjoni liema proceduri jgibu n-numru sebghin tas-sena elfejn u tnax (70/12);*
>
> *Illi r-rikorrenti jikkontendu illi s-subbasta li tat lok ghal tali bejgh, kienet milquta b`diversi rregolaritajiet li jirrendu l-istess subbasta nulla u bla validita` u effetti fil-ligi, u konsegwentement ipprosegwew bir-rikors guramentat ad hoc ai termini tal-artikolu 357A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta (kopja tar-rikors guramentat hawn anness u mmarkat Dok A);*
>
> *Illi jirrizulta illi bejn il-partijiet illum hemm diversi proceduri pendenti inkluz dawk ta` zgumbrament intavolati mill-intimat u appell relattiv ghall-istess zgumbrament;*
>
> *Illi l-intimat mhux kontestat illi huwa kuntrattur u jinnegozja l-proprjeta` u ghalhekk il-bizgha tar-rikorrenti hi li l-istess jista` b`xi mod jiddisponi mill-istess proprjeta`;*
>
> *Illi ghalhekk l-esponenti qeghdin jipprosegwu quddiem dina l-Onorabbli Qorti halli l-istess Qorti tipprovdi fuq it-talbiet tal-esponenti u zzomm lill-intimat milli jiddisponi bi kwalunkwe mod minn din il-proprjeta` anke l-ghaliex jekk l-ezitu tar-rikors guramentat intavolat jkun favorevoli ghall-istess rikorrenti, l-ezekuzzjoni tal-istess tkun eluza;*

Illi mill-premess jirrizulta l-prima facie dritt u l-pregudizzju irrimedjabbli li ser isofru l-esponenti kemm il-darba dina l-Onorabbli Qorti ma tohrogx l-istess mandat;

Illi ghalhekk ir-rikorrenti jitolbu li dan l-mandat jintalqa` immedjatament, fuq bazi provvizzorja halli jigu notifikati l-awtoritajiet relattivi u l-intimat jigi inibit kif deskritt iktar `il fuq."

III. L-Art 836 tal-Kap 12

Hija gurisprudenza ta` dawn il-qrati li tghid illi l-qorti li tkun adita mill-procediment fejn tkun qeghda tintalab ir-revoka ta` Mandat ghandha toqghod lura milli tidhol fil-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet ghaliex il-mertu ikun ghad irid jigi deciz minnha stess 'il quddiem wara li semghet il-provi kollha.

Ghalhekk, fi procedura ta` din ix-xorta, qorti m`ghandhiex tidhol f`konsiderazzjonijiet li jolqtu l-mertu, izda ghandha tillimita ruhha ghal ezami sommarju jew *prima facie* tal-argumenti li ggib il-parti li tkun qeghda titlob ir-revoka *in toto jew in parte* tal-Mandat.

Ghandha taghmel dan propju ghaliex il-procediment odjern huwa ghal kollox distint mill-kawza dwar il-mertu, kif ukoll ghaliex il-gudikant li jkun ser jipprovdi dwar it-talba ghar-revoka tal-Mandat se jkun l-istess gudikant li finalment ikun irid jiddeciedi l-kawza fil-mertu.

Fil-procediment "**Conrad Borg vs de La Rue** (15 ta` Lulju 2015) inghad illi :-

*"Il-Qrati ennuncjaw principji mportanti fir-rigward ta` kawzi dwar revoka ta` Mandati Kawtelatorji fejn l-ezami li hija mistennija illi taghmel il-Qorti huwa wiehed prima facie. (Vide ukoll l-kawza fl-ismijiet "**Castelli Av. Carmelo noe vs Focal Maritime Services Ltd et**" tas-26 t`April 2002 per Onor Imhallef Dr. G. Camilleri).*

L-istess inghad fil-procediment "**Camilleri vs Gove et**" li kien deciz fl-10 ta` Mejju 2001 :

> *"mid-dispozizzjoni tal-istess artikolu 836 jidher li l-uniku ezami li trid taghmel din il-Qorti huwa biss dak ta` prima facie u dan ghaliex il-mertu kollu jigi nvestigat fil-kawza proprja bejn il-partijiet, u ghalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-ezami li trid taghmel il-Qorti f`dan l-istadju, u dan tenut kont li hawn si tratta dejjem ta` procedura preliminari li ghad qed tistenna l-ezitu finali tal-kawza proprja."* (ara wkoll is-sentenza fil-kawza "**Emanuel Sammut vs Josephine Sammut**" deciza fil- 5 ta` Gunju 2003).

(ara wkoll : "**Tanya Chetcuti pro et noe vs Hugo Chetcuti**" : 27 ta` Gunju 2002)

Din il-Qorti tishaq li l-konkluzjoni illi sejra tasal ghaliha fil-procediment tal-lum bl-ebda mod m`ghandha tiftiehem bhallikieku tikkostitwixxi gudizzju ta` xi xorta dwar il-mertu tal-kawza.

L-istharrig mehtieg fi proceduri ta` din ix-xorta huwa marbut unikament ma` ezami, x`aktarx formali, ta` l-att li tieghu qeghda tintalab ir-revoka.

Ghalhekk fil-kuntest ta` dan il-procediment il-Qorti trid taccerta ruhha li r-rekwiziti li trid il-ligi ghall-hrug tal-Mandat ikunu jidhru mill-att innifsu, u kif ukoll tassikura ruhha li l-att ma jkunx hareg abbusivament. (ara – Qorti tal-Kummerc - 23 ta` Gunju 1994 : "**Paul Hili et vs Dr. Joselle Farrugia noe et**").

Fl-istharrig li qorti trid taghmel sabiex taccerta ruhha jekk jirrizultax mad-daqqa t`ghajn li l-ezekutant ghandu basi ta` pretensjoni, il-qorti ghandha tkun gwidata minn zewg principji ewlenin :

a) illi d-dritt ghall-azzjoni gudizzjarja m`ghandux jigi mxejjen jew imgarrab b`leggerezza ;

b) illi huwa dritt li persuna thares l-interessi taghha sakemm il-jedd sostantiv lilha kontestat jigi definit minn qorti.

(ara : "**Vincent Mercieca vs George Galea**" – PA - 29 ta` Novembru 2001 u "**Technobroadcast s.r.l vs Mediterranean Broadcasting Limited**" – PA - 5 ta` Gunju 2007)

Premessi dan kollu, il-Qorti sejra tghaddi sabiex tqis it-talbiet tal-ezekutat.

IV. L-Art 836(1)(f) tal-Kap 12

Jirrizulta li l-ezekutat qieghed jitlob ir-revoka tal-Mandat abbazi tal-**Art 836(1)(f) tal-Kap 12**.

Id-disposizzjoni tipprovdi illi jkun hemm lok ghar-revoka *in toto* jew *in parte* tal-mandat, "*jekk jintwera li fic-cirkostanzi ma jkunx ragonevoli li jinzamm fis-sehh l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar mehtieg jew gustifikabbli.*"

Tifsira korretta u preciza ta` din id-disposizzjoni nghatat minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kaz `**Spiteri v Darmanin**` fil-provvediment li nghata fil-25 ta` Awwissu 2010 :

> *"Illi jinghad ukoll li d-dispozizzjoni tal-ligi taht ezami timplika li, wara l-hrug tal-Mandat, tkun tbiddlet xi cirkostanza li minhabba fiha ma jkunx xieraq li l-istess Mandat jibqa` (ghal kollox jew in parti) fis-sehh (Ara P.A. GC 3.8.2001 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet "**Dr Tonio Fenech noe vs Dr Patrick Spiteri et noe et"**.*
>
> *Din it-tifsira tohrog mill-kliem "jinzamm" u "aktar mehtieg" li jinsabu fl-imsemmija dispozizzjoni, liema termini t-tnejn jimplikaw li dak li qabel kien jiggustifika l-hrug u z- zamma fis-sehh tal-Mandat issa m`ghadux il-kaz."*

Fil-provvediment li nghata fl-4 ta` Frar 2016 fir-**<u>Rikors Nru. 1139/2015</u>** fl-atti tal-Mandat Nru 1454/15 : inghad illi :

> *biex tali talba tirrizulta attwabbli tinhtieg li r-rikorrenti jipprovaw li kien hemm bidla sostanzjali fic-cirkostanzi in dizamina mid-data li fiha inhareg il-mandat de quo.*

Fil-provvediment illi tat din il-Qorti diversament presjeduta fl-10 ta` Awissu 2012 fir-**<u>Rikors Nru 688/2012</u>** saru dawn ir-rilievi :-

> *Is-success jew telfien ta` kwestjoni fil-mertu ma tista` qatt tfisser li Mandat kawtelatorju nhareg b`mod vessatorju jew fieragh. Allura, fil-fehma ta` din il-Qorti, ilkwestjoni ta` jekk huwiex ragonevoli li Mandat kawtelatorju jinzamm fis-sehh jew jekk huwiex mehtieg jew gustifikabbli li tali Mandat jinzamm fis-sehh ma tiddependi xejn mill-eventwali cahda tal-kawzali fil-mertu tat-talbiet ezekutanti. Illi jinghad ukoll li d-disposizzjoni tal-ligi taht ezami timplika li, wara l-hrug tal-Mandat, tkun tbiddlet xi cirkostanza li minhabba fiha ma jkunx xieraq li l-istess Mandat jibqa` (ghal kollox jew in parti) fis-sehh. Din ittifsira tohrog mill-kliem "jinzamm" u "aktar mehtieg" li jinsabu fl-imsemmija disposizzjoni, liema termini t-tnejn jimplikaw li dak li qabel kien jiggustifika l-hrug u z-zamma fis-sehh tal-Mandat issa m`ghadux il-kaz. (ara wkoll – PA. JSP. 10 ta` Jannar 1992. "**<u>Spiteri vs Camilleri</u>**" ; PA. RCP. 30 ta` Mejju 2002. "**<u>Yorkie Clothing Industry Limited vs Calleja Cremona</u>**" ; u PA. GC. 3 ta` Awissu 2001. "**<u>Fenech noe vs Spiteri noe et</u>**").*

Dak mehtieg li jigi ppruvat ghall-fini tad-disposizzjoni in kwistjoni huwa **<u>bdil fic-cirkostanzi</u>** li allura jirrendu l-mandat mhux aktar ragonevoli jew gustifikabbli.

(ara wkoll : provvedimenti : 17 ta` Marzu 2014 : **<u>James Alexander Cook et vs Erdin Hartoka et</u>** ; 22 ta` Ottubru 2015 : **<u>George Cassar pro et noe et vs Emanuel Falzon et</u>** ; 2 ta` Dicembru 2014 : **<u>Blue Rapid Incorporation v Elf Aquitaine)</u>**

Il-**<u>bdil fic-cirkostanzi</u>** jrid jintwera illi sehh **<u>wara</u>** d-data tal-hrug tal-mandat.

V. <u>Risultanzi</u>

Fil-kaz li ghandha quddiemha l-Qorti llum jirrizulta li l-ezekutat akkwista l-proprjeta` in kwistjoni b`subbasta. L-ezekutat ghandu f`idejh ukoll ic-cwievet tal-propjeta`. Huma l-ezekutanti li fil-kawza fil-mertu qeghdin jikkontestaw il-validita` tas-subbasta li bis-sahha taghha l-ezekutat kiseb il-fond de quo, u allura qeghdin jikkontestaw ukoll it-titolu tieghu. Il-kawza fil-mertu hija pendenti quddiem din il-Qorti kif presjeduta.

L-ezekutat qieghed jikkontendi li :-

i. l-Mandat qieghed izomm milli timxi l-quddiem applikazzjoni ghall-allinjament tat-triq fejn tinsab il-proprjeta de quo.

ii. l-Mandat qieghed izommu milli jikri l-proprjeta` u ghalhekk dan il-fatt qieghed jissarraf f`nuqqas ta` qligh ghalih ghaliex qieghed isib ruhu f`sitwazzjoni fejn ghandu proprjeta` li ma jistax juza. Inoltre jsostni li n-nuqqas ta` uzu da parti tieghu tal-fond de quo sejjer jissarraf fi hsara bla bzonn.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti li ebda wahda minn dawn iz-zewg ragunijiet ma tikkwalifika bhala *bdil tac-cirkostanzi* li huwa r-rekwizit sabiex ikun sodisfatt l-Art 836(1)(f) tal-Kap 12.

Ibda biex il-Qorti tqis illi dment li ghad hemm pendenti proceduri fil-mertu zgur illi mhux lok li tittiehed decizjoni dwar l-allinjament tat-triq. Din il-posizzjoni kienet ikkonfermata fid-deposizzjoni moghtija minn Arthur Abela, rapprezentant tal-Awtorita` tal-Ippjanar, li xehed illi l-applikazzjoni ghall-aggustament fl-allinjament tat-triq huwa wieqaf pendenti l-ezitu tal-proceduri gudizzjarji bejn il-partijiet. Tghid dak li tghid l-applikazzjoni, id-determinazzjoni taghha tiddependi kollha kemm hi fuq titolu li jrid jippossjedi l-applikant ghall-propjeta` in kwistjoni. Ghalhekk billi jirrizulta kontestat bi procedure gudizzjarji pendenti l-akkwist tal-ezekutat u allura

huwa kontestat ukoll it-titolu tieghu, l-applikazzjoni in kwistjoni tinsab wieqfa pendent r-rizoluzzjoni tal-proceduri gudizzjarji.

Dwar il-kwistjoni tan-*non uso* tal-proprjeta`, il-Qorti fehmet mill-assjem ta` fatti u cirkostanzi attinenti ghal dan il-procedimenti illi l-uzu li jrid jaghmel l-ezekutat mill-fond de quo huwa ghal skopijiet kummercjali. L-ezekutat jallega ukoll li n-nuqqas ta` uzu tal-proprjeta sejjer iwassal ghal hsarat. Jghid li jrid jikri l-proprjeta` sabiex il-fond jintuza. Jistma li l-kirja tal-fond tista` taghti ritorn sostanzjali.

L-ezekutat pero` jidher illi ma hax in konsiderazzjoni li kirja favur terzi f`kuntest fejn it-titolu tieghu qieghed jigi kontestat fil-mertu b`kawza *ad hoc* jista` jissarraf f`litigazzjoni molteplici b`esitu mprevedibbli, b`mod partikolari jekk l-ezitu tal-proceduri fil-mertu jkun sfavorevoli ghall-ezekutat.

Fi proceduri ta` din ix-xorta qorti ghandha zzomm bilanc delikat bejn l-interessi tan-nahat kollha.

Fl-istess waqt ghandha taghmel l-almu taghha li zzomm ferm mal-mansjonijiet taghha tenut kont tal-parametri tal-procediment odjern.

Fil-kaz tal-lum, il-Qorti tqis illi mill-provi akkwiziti ma tirrizulta <u>l-ebda bidla fic-cirkostanzi</u> li hija l-pern ta` talba skont l-Art 836(1)(f) tal-Kap 12.

VI. <u>L-Art 838A tal-Kap 12</u>

L-ezekutat ressaq ukoll talba sabiex din il-Qorti timponi garanzija skont l-**<u>Art 838A tal-Kap 12</u>**, abbazi ta` l-argument illi ghalkemm huwa akkwista proprjeta` skont procedura stabbilita mil-ligi, hallas il-prezz li kien determinat ukoll skont il-ligi, hallas ukoll it-taxxi kif ukoll l-ispejjez, illum bhala fatt jinsab prekluz milli jaghmel uzu minn dik il-propjeta` minghajr raguni fondata fil-ligi b`danni sostanzjali ghalih.

L-Art 838A tal-Kap 12 jitlob li tintwera raguni tajba sabiex qorti timponi garanzija fuq l-ezekutant.

Il-prospett ta` qligh li l-ezekutat irid jaghmel mill-proprjeta` ma jaghmilx "raguni gusta" jew "raguni tajba" ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Ir-raguni trid tkun serja u impellenti.

Billi ma nghatat "ebda raguni tajba" ghala ghandha timponi garanzija skont l-Art 838A tal-Kap 12, it-talba tal-ezekutat qeghda tkun respinta wkoll.

<u>Provvediment</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda tipprovdi kif gej :

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-ewwel u tat-tieni talbiet tal-Av. Dr. Robert Zammit stante li dawn kienu rtirati fil-mori tal-procediment odjern.

Tichad it-talbiet l-ohra li ressaq l-Av. Dr. Robert Zammit.

Tordna li l-ispejjez ta` dan il-provvediment jibqghu riservati ghall-gudizzju finali fil-kawza fil-mertu fl-ismijiet "Peter sive Pierre

Falzon et Francis Mamo et" (Rikors Guramentat numru. 277/2018 JZM).

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur