QORTI ĊIVILI

PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF

ROBERT G. MANGION

ILLUM, 7 TA' JANNAR 2021

Rik. Revoka Nru. 1094/20 RGM

Rikors Revoka preżentat minn Frances Pace, Rita Pace, Dianco Company Ltd, Charles Pace, Maria Isabella Pace u L.F. Holdings Limited fl-20 ta' Novembru 2020 fl-atti tal-mandat ta' Inibizzjoni nru. 684/18 fl-ismijiet:

Carmelo Sammut f'ismu proprju u ghan-nom ta' Charlie Propoerties Limited

Vs

Frances Pace, Rita Pace, Dianco Company Ltd, Charles Pace, Maria Isabella Pace u L.F. Holdings Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Frances Pace et. preżentat fl-20 ta' Novembru 2020 li permezz tiegħu għar-raġunijiet hemm mogħtija talbu lill-Qorti sabiex a tenur ta' artikolu 836 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta tillimita l-effetti tal-mandat de quo ghall-

appartamenti bin-numru 1 u 9 fil-blokka bl-isem Sea Spray fi Triq ix-Xatt Qui Si Sana Sliema.

Rat ir-risposta ta' Carmelo Sammut pro et noe tal-21 ta' Dicembru 2020 li permezz taghha, ghar-ragunijiet hemm mogthija, qed jopponi ghar-rikors imsemmi.

Rat l-atti;

Ikkonsidrat;

Il-mandat ta' inibizzjoni nru 684/18 maħrug fuq talba ta' Carmelo Sammut pro et nomine huwa in kawtela tal-pretensjoni ta' €600,494 li huma l-mertu ta' kawza pendenti quddiem din il-Qorti fl-ismijiet "Carmelo Sammut pro et noe vs Frances Pace et" (Rikors Gur. Nru. 397/18RGM).

Permezz tal-mandat ta' inibizzjoni de quo ir-rikorrenti, intimati fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni imsemmi, gew inibiti milli jitrasferixxu 'il fuq minn 21 immobbli jew sehem indiviz li huma ghandhom f'xi wahda mill-immobbli segwenti:

1. White Farm, Triq l-Imtaħleb, Rabat, proprjetà ta' Francis u Rita Pace;
2. 166, Triq il-Vanilja, Mġarr;
3. Springfield Farmhouse, Farmhouse No. 2, Sqaq il-Palma, Żabbar;
4. Kull sehem li huma għandhom fuq l-appartamenti, maisonettes, penthouses u garages mibnija fuq: a. Art fi Triq Santa Domenica, Żabbar, akkwistata bis-saħħa ta' żewġ kuntratti tad-9 ta' Jannar, 2001 u tas-27 ta' Marzu, 1998 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar; b. L-art bil-garage mibnija fuqha bin-numru 82/84, Freesia, Valletta Road, Paola, akkwistata permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Diċembru, 2002 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri li kopja, c. Maisonette numru 55, fi Triq Azzopardi, Marsa akkwistata permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Jannar, 2004; d. Numru ta' garaxxijiet bl-arja tagħhom, mhux uffiċjalment immarkati 9A, 9B, 10, 11, 12, 13 u 14 fi Triq Ħal Qormi, Santa Venera, akkwistati permezz tal-

kuntratt tal-10 ta' Novembru, 2004 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri; e. Id-dar bl-isem De Porres, Fleur de Lys Junction, Fleur de Lys, inkluż il-ġnien retropost għall-istess dar akkwistata permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Frar, 2005 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon; f. Porzjoni diviża ta' art f'Tan-Nigret, kontrada tas-Salvatur, limiti tar-Rabat, akkwistata permezz ta' kuntratt tat-8 ta' Frar, 2008, fl-atti tan-Nutar Margaret Heywood; g. Il-garage numru 35 inkluż l-arja u l-arja sovrapposta għall-garage numru 33 f'Qui Si Sana Place, Sliema, akkwistata permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Ġunju, 2002 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, il-garage numru 34, inkluż l-arja, fi Qui Si Sana Place, Sliema, akkwistata permezz tal-kuntratt tas-7 ta' Jannar, 2003, fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, l-arja tal-garage numru 32, Qui Si Sana Place, Sliema, akkwistata permezz tal-kuntratt tad-29 ta' Marzu, 2005 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, il-garage numru 33, Qui Si Sana Place, Sliema, akkwistata permezz tal-kuntratt tal-24 ta' Awwissu, 2007 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri u l-garage numru 30, fi Qui Si Sana Place, Sliema, akkwistata permezz tal-kuntratt tas-26 t'Awwissu, 2004, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon

5. Kull proprjetà immobbli oħra li għandhom kemm jekk huma proprjetarji ta' sehem indiviż jew tal-proprjetà sħiħa.

Illi l-intimati Carmelo Sammut pro et noe ottjenew il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni de quo peress li jippretendu li huma debituri tar-rikorrenti fl-ammonti ta' :-

(i) In kwantu għas-somma ta' €84,178 pretiza bħala bilanċ allegatament dovut minn uħud mir-rikorrenti, spejjeż allegatament magħmula mill-intimati skont kif qed jitolbu fir-rikors ġuramentat (Talbiet 1 u 2);

(ii) In kwantu għas-somma ta' €216,316 pretiża bħala bilanċ allegatament dovut minn uħud mir-rikorrenti, spejjeż allegatament magħmula mill-intimati skont kif qed jiġi mitlub fir-rikors ġuramentat (Talbiet 3 u 4);

(iii) In kwantu għas-somma ta' €300,000 allegatament dovuti mir-rikorrenti kollha rappreżentanti kumpens pretiż mill-intimati għal diversi serviġi

allegatament reżi mill-intimati fil-proprjetajiet żviluppati bejn il-partijiet u dan ukoll kif qed jiġi mitlub fir-rikors ġuramentat (Talbiet 5 u 6);

Illi r-rikorrenti qed isejsu r-rikors tagħhom fuq **is-sub inċiżi 1 (ċ), (e) u (f) tal-Artikolu 836 tal-Kap. 12:-**

> (1) Mingħajr ebda preġudizzju għal kull jedd ieħor taħt dan il-Kodiċi jew kull liġi oħra, l-intimat li jkun inħareġ att kawtelatorju kontrih jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun ħarġet l-att kawtelatorju, jew inkella, jekk tkun saret kawża, jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun qegħda tittratta dik il-kawża li fih jitlob li l-att kawtelatorju jiġi revokat, sew għal kollox jew f'parti minnu,għal xi waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:
>
> - omissis -
>
> ċ) 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; jew
>
> - omissis -
>
> (e) jekk il-garanzija mogħtija titqies mill-qorti li tkun biżżejjed; jew
>
> (f) jekk jintwera li fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ l-att kawtelatorju jew parti minnujew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġjew ġustifikabbli.

Ir-rikorrenti qed jitolbu li l-Qorti "tnaqqas il-garanzija imposta permezz tal-preċitati digreti" billi żżomm l-effetti tal-mandat ta' inibizjoni fuq żewġ appartamenti u tneħħi l-effetti minn fuq il-kumplament.

Ikkunsidrat;

In tema legali għandu jingħad illi fi proċeduri li jsiru ai termini tal-Artikolu 836 tal-Kapitolu 12, il-Qorti m'għandhiex tidħol fil-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet għaliex l-istħarriġ li hija obbligata tagħmel huwa wieħed strettament marbut ma' dak li jipprovdi l-Artikolu 836 tal-Kap. 122 filwaqt li l-mertu jiġi mistħarreġ u determinat fil-kawża proprja dwar il-mertu ta' bejn il-partijiet.[1]

Il-Qorti hija gwidata mill-prinċipju li d-dritt għall-azzjoni ġudizzjarja ma għandux jiġi mxejjen jew imġarrab b'leġġerezza u l-prinċipju ulterjuri li kull persuna għandha jedd li tħares l-interessi tagħha sakemm id-dritt sostantiv tagħha jiġi determinat definittivament. [2]

Il-proċedura ta' revoka ta' mandat dedotta taħt l-Artikolu 836 tal-Kapitolu 12 m'għandhiex tiġi kkunsidrata bħala xi forma ta' appell mid-digriet li permezz tiegħu ntlaqa' l-mandat. L-Artikolu 836 jipprovdi istanzi li jista' jibbaża l-azzjoni tiegħu min jiġi milqut bil-ħruġ tal-mandat kawtelatorju sabiex jitneħħa jew jiġi ridott il-mandat, fost dawn wieħed isib bdil ta' ċirkostanzi kif ukoll l-għoti ta' garanzija adegwata in sostituzzjoni tal-mandat. Il-leġislatur ried jaċċerta ruħu għalhekk illi jekk <u>il-ġudikant ikun sodisfatt illi ma kienx hemm lok li l-att kawtelatorju jibqa' fis-seħħ</u>, dan ikun jista' jitneħħa permezz ta' kontro-mandat.

Ikkunsidrat

Sabiex tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti u l-Qorti tillimita l-effett tal-mandat ta' inibizzjoni de quo għal żewġ appartamenti indikati kif qed jitolbu r-rikorrenti, jeħtieġ fl-ewwel lok li jiġi kkonstatat jekk ir-rikorrenti irnexxilhomx jippruvaw sodisfaċentement illi ż-żewġ apparatamenti minnhom indikati huma biżżejjed sabiex adegwatament jikkawtelaw il-pretensjonijiet **kollha** tal-intimati.

Sabiex ikun jista' jingħad illi garanzija tassigura biżżejjed il-pretensjoni, tali garanzija għandha tkopri adegwatament l-ammont pretiż mill-kreditur.

[1] **C&F Building Contractors Limited vs. Emanuel Farrugia** (Rik Rev Nru 545/14 JRM) degretat fil-25 t'Awwissu 2014.
[2] **Technobroadcast Srl vs. Mediterranean Broadcasting Limited** mogħti fil-5 ta' Ġunju 2007.

Ir-rikorrenti ppreżentaw żewġ dikjarazzjonijiet ġuramentati, waħda ta' ċertu Mario Scicluna, fejn jiddikjara li lest li jixtri ż-żewġ appartamenti bin-numri 1 u 9, Sea Spray Place, Xatt ta' Qui Si Sana, Sliema, bil-prezz ta' €620,000 il-wieħed; u l-oħra ta' ċertu Giselle Napoli, li permezz tagħha tiddikjara li lesta tixtri l-appartament numru 1 fl-istess blokk ta' appartamenti għall-valur ta' €620,000.

Illi fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti jiddikjaraw illi "jixtiequ illi l-effetti tal-mandat de quo ikunu limitati għall-appartamenti bin-numru wieħed (1) u disgħa (9) fil-blokka bl-isem Sea Spray fi Triq ix-Xatt Qui Si Sana". Jirriżulta pero' illi minn dawn iż-żewġ appartamenti Dianco Company Limited għandha kwart indiviż; Charles Pace u Maria Isabella Pace għandhom kwart indiviż ieħor filwaqt li l-intimat u martu għandhom nofs indiviż. Dan ifisser illi r-rikorrenti Frances Pace, Rita Pace u L.F. Holdings Limited ma għandhom l-ebda sehem minn dawn iż-żewġ immobbli illi skond ir-rikorrenti huma garanzija suffiċjenti għall-pretensjonijiet kollha tal-intimati. Ir-rapport redatt min-Nutar Dr Ann Vella Bugeja datat l-1 ta' Settembru 2020 u intitolat "Dikjarazzjoni Ta' Titolu Rigward: L-Utile Dominju Temporanju tal-Appartament Numru 9 u Appartament Numru 1, Sea Spray Place, Ix-Xatt Ta' Qui-Si-Sana Tas-Sliema" ma jħalli l-ebda dubju illi Frances Pace, Rita Pace u L.F Holdings Limited ma għandhom l-ebda sehem miż-żewġ appartamenti illi r-rikorrenti qed jitolbu illi jitħallew kolpiti bil-mandat bħala garanzija ad esklużżjoni tal-immobbli l-oħra kollha Ir-rikorrenti ma taw l-ebda spjegazzjoni kif tali zewġ appartamenti jistgħu jiġu kkonsidrati bħala garanzija adegwata għall-pretensjonijiet fil-konfront ta' Frances Pace, Rita Pace u L.F. Holdings Limited meta dawn it-tlieta ma għandhom l-ebda sehem fiż-żewġ appartamenti mertu ta' dan ir-rikors.

Ikkonsidrat;

Irid ukoll jingħad illi anke dato ma non concesso illi ż-żewġ appartamenti kienu jappartjenu lir-rikorrenti kollha, il-Qorti tqis illi d-dikjarazzjoni tan-nutar pubbliku fiha diversi mankanzi illi għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri jirrendu d-dikjarazzjoni bħala inadegwata u ma tissodisfax dak meħtieġ f'dawn il-proċeduri. Dan qed jingħad peress illi d-dikjarazjoni tan-nutar ma tagħmel l-ebda referenza għall-passiv

tar-rikorrenti, irrispettivament jekk tali passiv huwiex munit minn ipoteki jew privileġġi speċjali gravanti ż-żewġ appartamenti de quo. Mingħajr stampa ċara ta x'inhu l-passiv tas-sid tal-immobbli, l-immobbli ma jikwalifikax bħala garanzija adegwata.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi r-rikors tal-20 ta' Novembru 2020 billi tiċħdu.

Spejjeż riżervati għall-ġudizzju finali fil-kawża fil-mertu.

Mogħti kameralment illum 7 ta' Jannar 2021.

Onor. Robert. G. Mangion
Imħallef