QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Illum, il-Ġimgħa, 23 ta' Lulju, 2021

Rikors Numru 588/21 TA

Fl-atti tar-rikors maħluf numru 231/2020TA u wara l-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 364/2020, maħruġ fis-27 ta' April 2020, fl-ismijiet:

Jesmond Micallef (ID 319666M)

vs

Aaron Sciberras (ID 1589M) u Roselyn Sciberras (ID 191091M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Aaron Sciberras u Roselyn Sciberras (ir-rikorrenti) tas-17 ta' Ġunju 2021;

Rat ir-risposta ta' Jesmond Micallef tad-19 ta' Lulju 2021;

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet;

Rat l-atti u dokumenti kollha;

Semgħet lill-abbli difensuri tal-partijiet jittrattaw ir-rikors fis-seduta tal-21 ta' Lulju 2021;

Rat li r-rikors tħalla għal digriet in camera.

Konsiderazzjonijiet

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni jiġu revokati parzjalment billi dan il-mandat jinżamm fuq il-propjeta' li illum hemm mibnija minflok il-fond imsemmi f'paragrafu 4 tal-mandat ta' inibizzjoni u cioe' 27, Bordin Street, Pieta' u kif aħjar deskritt f'dak il-paragrafu. Flok dan il-fond illum hemm mibnija l-propjeta kif tidher fir-ritratt dok AS 3 (a' fol 8). Din il-propjeta' hija deskritta fir-rapport tal-Perit Joseph Saliba u stmata li tiswa miljun u nofs ewro (€1,500,000). Tajjeb li jingħad li l-kuntrattur inkarigat mir-rikorrenti biex jibni din il-propjeta', kien l-intimat stess.

Ir-rikorrenti qegħdin jagħmlu din it-talba abbazi tal-artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jiddisponi li revoka ta' mandat tista' tintalab *jekk jintwera li fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ l-att awtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli.*

Fir-rigward ta' dan l-artikolu l-intimat jargumenta li biex talba taħt artikolu 836(1)(f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta tirnexxi, irid ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi **wara** li jkun ħareġ dan il-mandat. Jgħid li din it-tifsira toħroġ

mill-kliem "jinżamm" u "mhux aktar meħtieġ". F'dan is-sens huma s-Sentenzi fost oħrajn dik fl-ismijiet **Jamar Malta Limited vs Office Group Limited tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-10 ta' Awwissu 2012 li qalet hekk**:

"Illi jinghad ukoll li id-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 it-tifsira tohrog mill-kliem "jinzam" 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".

Il-Qorti tifhem l-argomentazzjoni ta' dawn is-Sentenzi iżda ma taqbilx kompletament magħhom. Għal din il-Qorti l-argument tal-intimat jagħmel sens fejn l-artikolu jipprovdi li ma jkunx aktar meħtieġ jew ġustifikabbli li l-effetti tal-mandat, kollha jew parti minhhom, jinżammu. Iżda fejn dan l-artikolu jipprovdi għat-tneħħija *jekk jintwera li fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ l-att kawtelatorju* dan mhux necessarjament ifisser li jrid bil-fors ikun hemm tibdil fiċ-ċirkostanzi wara li inħareġ il-mandat. B'din il-parti ta' dan l-artikolu tifhem, li l-persuna li tintlaqat bl-effetti tal-mandat, għandha dritt titlob li fiċ-ċirkostanzi, l-effetti tiegħu għandhom jitneħħew jew ikunu mitigati. Iċ-ċirkostanzi mhux neċessarjament iridu jkun seħħu wara l-ħruġ tal-mandat iżda anke fil-mument li jkun intlaqa' għaliex fil-verita' b'dawn il-proċeduri r-rikorrent ikun qiegħed jattakka d-digriet tal-

Qorti li tkun ħarġet il-mandat għaliex fiċ-ċirkostanzi ma messux ġie milqugħ jew kellu jkun milqugħ b'anqas ħsara għal persuna milquta, fil-waqt li jitħarsu ukoll id-drittijiet ta' min ikun talab il-mandat. Il-kliem "wara l-hrug tal-mandat" apparti li ma humiex fil-liġi, jekk qatt japplikaw, biss għat-tieni u mhux fl-ewwel istanza.

Il-Qorti qieset sewwa l-fatti li għandha quddiemha. Il-Qorti b'serenita' waslet għall-konklużjoni, li bil-propjetajiet kollha miżmuma bil-mandat, il-pretensjonijiet tal-intimat huma altru minn ġenerosament kawtelati. Fost dawn il-propjetajiet hemm għalqa li n-nofs indiviż tagħha jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrent Aaron Sciberras, li l-anqas huma parti għall-pendenza li hemm bejn il-partijiet għal dawn il-proċeduri għalkemm nofs indiviż xorta jista' jkun milqut b'dan il-mandat.

Skont stima tal-Perit Joseph Saliba l-propjeta li tinsab 27/27A, Paragon Flats, Triq Bordin, Pieta tiswa €1,500,000. Din hija l-propjeta' mibnija mill-intimat. Fis-seduta tal-21 ta' Lulju 2021, l-intimat li huwa midħla tas-suq, fuq mistoqsija tal-Qorti, jixhed li fl-opinjoni tiegħu din il-propjeta' tiswa circa €1,000,000. Il-pretensjoni tal-intimat hija dik ta' tlett mitt elf ewro €300,000.

Il-Qorti hija tal-fehma, li sabiex l-intimat ikollu moħħu mistrieħ li l-pretesnjoni tiegħu tkun kawtelata, fiċ-ċirkostanzi ma hux meħtieġ li jkollu l-propjetajiet kollha indikati fil-mandat għandhom ikunu milquta. Dawn ix-xorta ta' mandati ma humiex maħsubin biex id-debitur jaqbad, iwaqqaf jew jiffriża l-propjeta' kollha tad-debitur li flimkien fil-valur ikunu manifestament jeċċedu

ġieli b'mod astronomiku l-ammont pretiż. Il-bilanċ għandu jintlaħaq billi filwaqt li jitħarsu d-drittijiet tal-kreditur 'in via cautelatoria' dan isir iżda mingħajr ma jipparalizzaw lid-debitur fil-bqija tal-patrimonju tiegħu. Dawn huma mandati kawtelatorji u mhux maħsuba biex jippenalizzaw jew li jqegħdu lid-debitur f'sitwazzjoni inġusta.

Din il-Qorti tħoss li r-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi, għandhom raġun u ser tkun qed tilqa' it-talbiet tagħhom in parte bil-mod kif spjegat.

Kwantu għat-talba għall-ħlas tal-penali, il-Qorti ħadet in konsiderazzjoni dak li xehed ir-rikorrent fis-seduta tal-21 ta' Lulju, 2021. Dan qal li qatt ma kellu ħsieb li jbiegħ il-proprjeta' milquta, u di piu' xorta baqa' jaħsad il-frott ċivili li jipproduċu u cioe' ħlasijiet li jirċevi f'kera. Għalhekk din il-Qorti tħoss li din it-talba ma għandhiex tiġi milqugħa.

Għaldaqstant il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi r-rikors bil-mod segwenti:-

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba;

Tilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti b'dan li qed tillimita l-effetti tal-mandat numru 364/2020 fl-ismijiet premessi fis-sens li dan il-mandat għandu jibqa' jolqot is-segwenti propjetajiet biss u cioe':

(i) Il-fond bin-numru ħdax (11) fi Triq Mikiel Anton Vassalli, Ħamrun bl-arja ta' parti diviża mill-istess proprjeta' ta' Aaron Sciberras; u

(ii) *Il-fond fin-numru 27/27A, Triq Bordin, Pieta', kif deskritt fir-rapport tal-Perit Joseph Saliba tat-13 ta' Novembru 2020 (a fol 5). Dan il-fond huwa l-istess wieħed imsemmi f'para (iv) tar-rikors promotur.*

Tiċħad ir-raba' talba għar-raġunijiet fuq imsemmija.

Tirrevoka l-mandat in kwantu jirrigwarda l-proprjetajiet l-oħra.

Il-Qorti tordna li dan id-digriet jigi notifikat lill-Awtoritajiet kompetenti biex jagħmlu dak li titlob minnhom il-ligi.

Spejjes a' karigu tal-intimat.

Mogħti kameralment illum, 23 ta' Lulju, 2021.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur