QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2023

Rikors Numru 194/2023 FDP

Fl-atti tal-Mandat ta' Sekwesru Nru 225/2023
Fl-ismijiet

Carmel sive Charles Bianco f'ismu proprju u f'ismu u għan-nom ta' MGM Properties Limited

Vs

Rakel Borg, Glen Zammit, Jesmond Gauci u Vivienne Gauci

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 24 ta' Frar 2023, fejn ir-rikorrenti Rakel Borg, Glen Zammit, Jesmond Gauci u Vivienne Gauci, filwaqt illi għamlu referenza għall-Mandat ta' Sekwestru bin-numru 225/2023 maħruġ fil-konfront tagħhom mill-intimati Carmel sive Charles Bianco f'ismu proprju u f'ismu u għan-nom ta' MGM Properties Limited fit-13 ta' Frar 2023, talbu illi l-Mandat ta' Sekwestru jitħassar a tenur tal-Artikolu 836 (1) (b) u (f) tal-Kap 12 filwaqt illi talbu li l-intimati jiġu kkundannati jħallsu penali a tenur tal-Artikolu 836 (8) (d) tal-Kap 12 jew jagħmlu garanzija a tenur tal-Artikolu 838A tal-Kap 12.

2. Rat ir-risposta ppreżentata fit-13 ta' Marzu 2023, fejn l-intimati Carmel sive Charles Bianco u MGM Properties Limited oġġezzjonaw għal tali talba peress illi nsistew illi l-Mandat ta' Sekwestru inħareġ mhux biss riżultat tal-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni, iżda wkoll riżultat tal-fatt illi bħala konsegwenza tal-Mandat ta' Inibizzjoni, żewġ konvenji illi kellhom isiru, twaqqfu u għalhekk sofrew danni.

3. Rat illi fis-16 ta’ Marzu 2023, il-Qorti, diversament ippresjeduta, astjeniet milli tkompli tieħu konjizzjoni tar-rikors, peress illi kienet ġia espremiet ruħha fil-Mandat ta’ Inibizzjoni fuq imsemmi.

4. Rat illi fis-27 ta’ Marzu 2023, il-kawża ġiet appuntata sabiex tinstema’ quddiem Ġudikant ieħor.

5. Rat illi fit-2 ta’ Mejju 2023, l-atti ġew mibgħuta quddiem dina l-Qorti, kif ippresjeduta, stante illi hija dina il-Qorti illi qed tisma’ l-kawża ‘Carmel Bianco et vs Rakel Borg et’, Rikors Ġuramentat Nru 215/2023.

6. Rat illi dina l-Qorti, kif komposta, ħadet konjizzjoni tal-atti fil-15 ta’ Mejju 2023, fejn dakinhar stess saret it-trattazzjoni ta’ l-abbli difensuri tal-partijiet w ir-rikors ġie differit għall-digriet finali għallum.

7. Rat ukoll l-atti tal-kawża ‘***Carmel Bianco et vs Rakel Borg et’***, Rikors Ġuramentat Nru 215/2023 kif mitlub mill-partijiet fit-trattazzjoni, li qed jinstemgħu minn dina l-Qorti kif komposta.

Ikkunsidrat

8. Jirriżulta illi, permezz ta’ Mandat ta’ Sekwestru intavolat fit-13 ta’ Frar 2023, l-intimati Carmel sive Charles Bianco u MGM Properties Limited ippreżentaw talba għall-ħruġ tal-Mandat versu s-somma ta’ €230,000 fejn, bħala kawżali, ġie dikjarat, fost affarijiet oħra, s-segwenti:

    Danni sofferti mill-esponenti bħala konsegwenza taż-żamma fis-seħħ tal-Mandat ta’ Inibizzjoni maħruġ kontra l-esponent Charles Bianco (Mandat Nru 755/2022) u li permezz tiegħu l-esponenti baqgħu inibiti milli jagħmlu kwalunkwe xogħol ta’ kostruzzjoni u/jew ta’ kwalsiasi natura fuq l-arja kollha tal-blokka tal-appartamenti fl-indirizz 18, Dorchester House, Triq l-Għollieqa, Mosta, u liema danni huma konsisteni fil-valur tal-konvenji li waqgħu bħala konsegwenza ta’ tali mandati neqsin il-prezz tal-arja tal-propjeta’ tal-esponenti u l-ispejjeż għall-konstruzzjoni tal-istess arja.

9. Jirriżulta illi fit-2 ta’ Marzu 2023, l-intimati Carmel sive Charles Bianco u MGM Properties Limited ippreżentaw il-kawża 215/2023 FDP, fejn talbu s-segwenti:

    1. *Tiddikjara li l-esponenti għandhom id-dritt illi jiżviluppaw l-arja tal-blokka ta’ appartamenti magħrufa bħala 18, Dorchester House, Triq l-Għollieq, Mosta, liema blokk jmiss minn Nofsinhar mal-istess Triq, Punent ma’ proprjeta’ ta’ Spiridione Camilleri u Tramuntana ma’ proprjeta’ ta’ Ta’ Natu Limited u dana in linea mal-permess viġenti bin-numru 7875/21 jew kwalunkwe permess ieħor relattiv u sussegwenti.*

    2. *Tiddikjara illi d-dritt ta’ użu tal-intimati huwa limitat għal dak li kien ġie oriġinarjament lilhom konċess permezz tal-kuntratti t’akkwisti rispettivi, u kwindi mhux b’qies partikulari jew ta’ porzjoni diviża tal-arja u kwindi soġġett għad-dritt tal-esponenti li jiżviluppaw l-arja in linea mal-permess*

surreferit b’dana li s-servizzi koncessi lill-intimati permezz tal-istess kuntratti rispettivi jiġu estiżi għall-għola bejt.

3. *Tordna konsegwentement lill-intimati jew liema minnhom sabiex jirrimwovu minn fuq il-bejt pannelli jew strutturi oħrajn li l-użu tagħhom m’huwiex permess skont il-kuntratt t’akkwist rispettiv tagħhom.*

4. *Tiddikjara illi l-intimati ma kellhomx dritt li jwaqqfu lill-esponenti milli jwettaq tali żvilupp in linea mas-surreferit u li allura bl-aġir tagħhom l-intimati rriendew ruħhom responsabbli in solidum jew liema minnhom fil-konfront tal-esponenti jew liema minnhom għad-danni kollha sofferti minnhom jew min minnhom*

5. *Tillikwida dawk id-danni kollha sofferti mill-atturi jew liema minnhom, inkluż permezz tal-opra ta’ perit nominandi*

6. *Tordna lill-intimati in solidum bejniethom jew liema minnhom sabiex iħallsu lill-atturi jew liema minnhom id-danni likwidati*

10. Jirriżulta illi, preċedentement, fis-17 ta’ Ġunju 2022, ġie milqugħ il-Mandat ta’ Inibizzjoni Nru 755/2021, li jissemma’ fil-Mandat ta’ Sekwestru meritu tal-proċeduri odjerni.

11. Jirriżulta illi sussegwentement, permezz ta’ proċeduri intavolati fil-21 ta’ Ġunju 2022, fl-ismijiet inversi mibdija mir-rikorrenti odjerni, Rikors Ġuramentat Nru 538/2022 TA, ir-rikorrenti odjerni talbu sabiex dak li ġie inibit b’mod temporanju, iseħħ b’mod definittiv.

12. Jirriżulta illi, eventwalment, l-intimati Bianco et, fid-19 ta’ Diċembru 2022, talbu illi l-Mandat ta’ Inibizzjoni jiġi revokat, liema talba ġiet lilhom miċħuda permezz ta’ digriet datat 13 ta’ Frar 2023.

13. Jirriżulta illi, dakinhar stess, wara tali digriet, l-intimati ppreżentaw il-Mandat ta’ Sekwestru odjern, kif fuq aħjar deskritt.

Ikkunsidrat

14. Jirriżulta illi r-rikorrenti odjerni jibbażaw it-talba tagħhom għar-revoka fuq dak ipprovdut fis-sub-artikolu (b) u (f) tal-Artikolu 836 tal-Kap 12, li jipprovdi li att kawtelatorju jista’ jiġi revokat, fost affarijiet oħra, jekk:

   (b) li waħda mill-ħtiġiet tal-liġi għall-ħruġ tal-att kawtelatorju ma tkunx għadha fil-fatt teżisti;

   ...

   (f) jekk jintwera li fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ l-att kawtelatorju jew parti minn u jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli.

15. Jirriżulta illi, fir-risposta tagħhom fejn, oġġezzjonaw għal dak miltub billi nsistew illi l-Mandat ta' Sekwestru ma nħariġx riżultat tal-Mandat ta' Inibizzjoni illi ma ġiex revokat, iżda riżultat tal-fatt illi l-intimati sofrew danni bħala riżultat ta' tali fatt, ossija illi l-konvenji illi huma kellhom għal-bejgħ ta' dak prospettat kien intilef, b'dannu lill-intimati.

Ikkunsidrat

16. Il-Qorti tibda billi tosserva illi d-diċitura tal-Mandat ta' Sekwestru, ppreżentat dakinhar illi ġie miċħud ir-rikors għar-revoka tal-Mandat ta' Inibizzjoni, ossija 13 ta' Frar 2023, jindika biċ-ċar illi d-danni ntiżi mill-intimati kienu attwalment danni naxxenti mill-Mandat ta' Inibizzjoni stess.

17. Il-Qorti tosserva wkoll illi tali linja ta' azzjoni hija kkontemplata fl-Artikolu 838A tal-Kap 12, illi jipprovdi għas-segwenti:

> *Il-Qorti tista', meta tintwera kawża ġusta għal dan, malli ssirilha talba b'rikors mill-persuna li kontriha jkun inħareġ att kawtelatorju, tordna lil dik il-parti li tkun talbet il-ħruġ tal-att kawtelatorju sabiex tagħti, fi żmien stabbilit mill-qorti, garanzija xierqa għall-ħlas tal-penali li tista' tiġi mposta u ta' danni u imgħax, u, fin-nuqqas, li tneħħi l-att kawtelatorju.*

18. Il-Qorti tirrileva, illi l-intimati, setgħu facilment, flok ma ppreżentaw il-Mandat ta' Sekwestru odjern, ippresentaw rikors a tenur tal-Artikolu 838A tal-Kap 12, fejn kienet tkun il-Qorti stess illi ċaħdet it-talba ta' l-intimati stess illi, ben a korrent tal-fatti kollha tal-każ, tqis jekk ikun opportun li r-rikorrenti odjerni jagħmlux tajjeb għad-danni permezz ta' garanzija idoneja.

19. Madanakollu, l-intimati għażlu illi, dakinhar stess, jippreżentaw Mandat ta' Sekwestru fl-import ta' €230,000 filwaqt illi, tlett ġimgħat wara, intavolaw kawża fejn, ma saret referenza għall-valur ta' danni minnhom pretiżi filwaqt illi, fit-talbiet kif fuq riprodotti, ma saret ebda indikazzjoni għal danni kif minnhom indikat fil-kawżali tal-Mandat ta' Sekwestru meritu tal-kawża odjerna.

20. Il-Qorti tosserva illi, fil-każ odjern, l-intimati għażlu illi ma jippreżentawx talba kif lilhom intitolat li jagħmlu a tenur tal-Artikolu 838A tal-Kap 12, u minflok għażlu illi jippreżentaw il-Mandat ta' Sekwestru odjern illi jista' jitqies, kif jikkontendu r-rikorrenti odjerni, mezz ta' 'arm twisting' da' parte ta' l-intimati wara illi t-talba tagħhom għar-revoka ġiet lilhom miċħuda.

21. Din il-Qorti tqis illi l-forum opportun għal talba bħal dik redatta mill-intimati fil-Mandat ta' Sekwestru kellu jkun quddiem il-Qorti illi kienet qed tiddeċiedi l-meritu tar-rikors revoka tal-Mandat ta' Inibizzjoni, u għalhekk ebda Mandat ta' Sekwestru ma kellu jinħareġ, kif inħareġ, wara li l-Mandat ta' Inibizzjoni ġie kkonfermat minn Qorti.

22. Għalhekk, il-Qorti tqis illi, l-ħruġ tal-Mandat ta' Sekwestru 225/2023 ma kienx wieħed ġustifikabbli u għalhekk, a tenur tal-Artikolu 836 (1) (f) tal-Kap 12, tqis illi tali Mandat kawtelatorju għandu jiġi revokat.

23. Mill-banda l-oħra, il-Qorti tqis illi ma humiex ġustifikati t-talbiet tar-rikorrenti għall-penali kif ukoll għall-garanziji kif mitluba mir-rikorrenti kontra l-intimati, stante illi

preżentement hemm kawża pendenti bejn il-partijiet w jkun opportun illi tali kwistjoni tiġi dibattuta u deċiża f’tali forum.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti ppreżentati quddiemha;

Wara illi semgħet it-trattazzjoni ta’ l-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi r-rikors intavolat a tenur tal-Artikolu 836 tal-Kap 12 billi:

Tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti u għalhekk:

Tħassar u Tirrevoka il-Mandat ta’ Sekwestru Nru 225/2023 a tenur tal-Artikolu 836 (1) (f) tal-Kap 12;

Tiċħad it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti.

Kull parti għandha terfa’ l-ispejjeż tagħha.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur