MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tas-16 ta' Mejju, 2003

Rikors Numru. 1113/2001/1

Fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 3783/00 fl-ismijiet:-

Silvio Debono, Paul Debono u Cornelia mart Stephen Cremona u l-istess Stephen Cremona ghall kull interess li ghandu

vs

Wied Bufula Developments Limited

Il-Qorti

Rat ir-rikors tas-socjeta’ Wied Bufula Developments Limited fejn gie premess:-

Illi bil-mandat fl-ismijiet u bin-numru premessi, l-kumpanija rikorrenti giet inibita milli taghmel xoghol ta` bini jew mod iehor tiehu pusess tal-porzjoni art markata bil-griz fuq l-annessa pjanta Dok "X" liema art hi proprjeta komuni tas-successuri tal-mejjet Saviour Debono;

Illi s-socjeta rikorrenti qeghdin jaghmlu xoghlijiet ta` zvilupp fuq l-art taghhom, liema xoghlijiet jikkonsistu fi progett ta` bini li, kif jirrizulta mic-certifikat mahrug mill-Accountants tal-kumpanija esponenti (dokument A) huwa ta` entita konsiderevoli;

Illi il-mandat ta` inibizzjoni premess qieghed u sejjer jikkawza danni kbar lill-kumpanija rikorrenti Wied Bufula Developments Limited, liema danni huma spjegati fic-certifikat anness;

Illi ghalhekk is-socjeta rikorrenti ghandha interess li tikkawtelaw id-danni li qed u tista ssofri u dan specjalment in vista tal-fatt li wiehed jistenna li kawza ta` din in-natura tiehu certu tul ta zmien, tul liema l-izvilupp ma jistax jigi konkjuz u dan minhabba il-mandat odjern;

Illi l-mandat odjern hu manifestament infondat billi l-intimati f'dawn il-proceduri ma ghandhom l-ebda titolu ta` proprjeta fuq xi art kif indikat minnhom fil-pjanta annessa. Illi filwaqt li l-intimati jindikaw il-provenjenza ta` din l-art bhala gejja mill-wirt ta` Salvatore Debono ghandu jigi rilevat illi fuq l-att ta` divizjoni l-istess atturi ddikjaraw li

kienu hadu sehemhom ghas-saldu ta` kull pretensjoni li kellhom fuq il-wirt;

Illi ghandu jigi rilevat inoltre li l-entita ezatta ta` l-art mertu ta` dawn il-proceduri huwa incert ghall-ahhar billi l-istess atturi ma jindikawx il-kejl tal-porzjoni art mertu ta` dawn l-atti;

Illi ghalhekk filwaqt li tirriserva li tressaq provi u taghmel sottomissjonijiet ulterjuri s-socjeta rikorrenti talbet li din il-Qorti:

1. a tenur ta` l-artikolu 838A tal-kodici ta` Procedura u Organizzazzjoni Civili (Kapitolu 12 tal-ligijiet ta` Malta) tordna lill-intimati, li fuq talba taghhom inhareg il-mandat ta` inibizzjoni kawtelatorju fl-ismijiet u bin-numru premessi, jaghtu fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti dik il-garanzija li lil din il-Qorti jidhrilha xierqa ghall-hlas ta` kwalsiasi penali li tista` tigi mposta u ta` danni u mghax u fin-nuqqas li tinghata din il-garanzija fiz-zmien prefiss, tnehhi l-att kawtelatorju premess;

Is-socjeta rikorrenti irriservat li tipprocedi ulterjorment ghat-tnehhija tal-mandat kawtelatorju u qieghda minn issa, fil-konfront ta` l-intimati tirriserva kwalsiasi azzjoni lilha spettanit ghal danni u penali naxxenti mill-fatti brevement deskritti f`dan ir-rikors;

Rat ir-risposta ta` Silvio Debono, Paul Debono u Cornelia mart Stephen Cremona u l-istess Stephen Cremona, ghal kull interess li ghandu, fejn gie sottomess:-

Illi t-talba tas-socjeta rikorrenti fir-rikors odjern maghmula a tenur ta` l-Artikolu 838A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta hija bazata fuq l-allegazzjoni u pretensjoni li l-esponenti (is-socjeta` rikorrenti) qeghdin jaghmlu xoghlijiet ta` zvilupp fuq l-art taghhom;

L-esponenti odjerni jissottomettu li kif indikat b`mod car fid-dokumenti annessi mal-Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 3753/00 fl-simijiet premessi, l-art di proprieta` tas-socjeta rikorrenti hija biss l-art li fuqha kien hemm sitwat il-bar and

restaurant maghruf bhala "West End", f`St Paul`s, San Pawl il-Bahar;

Illi fil-fatt ma huwiex kontestat il-fatt li fuq din l-art ghaddejjin ix-xoghlijiet ta` zvilupp da parte tas-socjeta rikorrenti. Pero jigi rilevat li l-Mandat ta` Inibizzjoni mertu tar-Rikors odjern ma jaffettwa bl-ebda mod dina l-istes art u l-izvilupp li qed isir fuqha, tant hu hekk li sal-gurnata ta` llum l-istess socjeta` rikorrenti ghadha ghaddejja b`dawn ix-xoghlijiet;

Illi jigi rilevat li l-effett tal-Mandat ta` Inibizzjoni, provvizorjament milqugh minn din l-Onorabbli Qorti, sabiex is-socjeta` rikorrenti tigi inibita milli taghmel xoghol ta` bini jew mod iehor tiehu pussess, huwa limitat esklussivament ghal dik il-porzjoni art markata bil-griz fuq il-pjanta annessa bhala Dokument "X" ma l-Atti tal-Mandat ta` Inibizzjoni fl-ismijiet premessi, liema art hija oltre l-konfini tal-proprieta akkwistata mis-socejta rikorrenti u li ghadha di proprieta komuni ta` l-esponenti u ohrajn bhala successuri tal-mejjet Saviour Debono;

Dina l-art in kwistjoni ghalhekk ma tifformax parti mill-art li fuqha kien sitwat il-bar and restaurant maghruf bhala "West End" f`St Paul`s Street, San Pawl il-Bahar, quindi ma tifformax parti mill-art akkwistata mis-socjeta` rikorrenti;

Illi l-allegazzjoni tas-socjeta rikorrenti u cioe li filwaqt li l-atturi jindikaw il-provenejnza ta` din l-art bhala gejja mill-wirt ta` Salvatore Debono ghandu jigi rilevat illi fuq l-att ta` divizjoni l-istess atturi ddikjaraw li kienu hadu sehemhom ghas-saldu ta` kull pretensjoni li kellhom fuq il-wirt, hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt, stante li tali dikjarazzjoni kienet limitata biss ghall-artijiet li kienu jifformaw il-mertu tal-kuntratt ta` divizjoni fl-Atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 23 ta` marzu 1996, u l-art in kwistjoni ma kienetx fosthom;

Di fatti l-art mertu tal-kwistjoni odjerna, liema art kienet di proprieta` ta` Salvatore Debono, giet a konoxxenza ta` l-esponenti bhala successuri tal-mejjet Salvatore Debono, wara li kien sehh l-imsemmi kuntratt ta` divizjoni datat 23 ta` Marzu 1996. B`hekk tirrizulta l-affermazzjoni ta` l-esponenti li dina l-art hija di fatti di proprieta` taghhom flimkien ma terzi bhala successuri tal-mejjet Salvatore Debono u ghaldaqstant is-socjeta` rikorrenti ma ghandha ebda titolu fuq din l-istess art u li fil-kors ta` l-izvilupp ta` l-art di proprieta` tas-socjeta rikorrenti, li tinsab adjacenti ghall-art mertu tal-kwistjoni, abuzivament u illegalment qed tipprova tokkupa wkoll bhala parti mill-izvilupp taghha dina l-istess art mertu tal-kwistjoni odjerna;

Jinghad in oltre li l-imsemmija dikjarazzjoni fl-Att ta` Divizjoni bl-ebda mod ma ttellef id-dritt ta` proprieta` ta` l-esponenti odjerni u ohrajn fuq art li bi zvista setghet thalliet barra mill-istess divizjoni;

Ghalhekk jirrizulta li l-allegazzjoni tas-socjeta rikorrenti li l-mandat ta` inibizzjoni premess qieghed u sejjer jikkawza danni kbar lill-kumpanija Wied Bufula Developments Limited hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt. Is-socjeta` rikorrenti qatt ma tista tipprentendi li ssofri danni billi ma tithalliex tiziviluppa proprieta` li ma hijiex taghha in quanto qatt ma giet akkwistata minnha. Fuq l-art li effettivament akkwistat tali socjeta` ma jezisti ebda impediment u fil-fatt qed tigi liberament zviluppata minnhom;

Ghalhekk, wara dak kollu hawn fuq espost, l-intimati ssottomettew li din il-Qorti ghandha tichad it-talba maghmula mis-socjeta` rikorrenti a tenur ta` l-Artikolu 838A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet ix-xhieda prodotti mill-partijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tas-6 ta' Dicembru 2002;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati, kif ukoll in-nota ulterjuri taghhom;

Ikkonsidrat:

Is-socjeta rikorrenti Wied Bufula Developments Limited fir-rikors odjern tghamel referenza ghal-mandat kawtelatorju ottjenut mill-intimati kontra l-istess socjeta rikorrenti. Permezz ta' dan l-att is-socjeta rikorrenti giet inibita milli tizviluppa jew b'xi mod iehor tiehu l-pussess ta' bicca art f'San Pawl il-Bahar li, skond l-intimati, mhux proprjeta tas-socjeta rikorrenti izda tappartjeni lis-successuri tal-mejjet Saviour Debono;

Jirrizulta li s-socjeta rikorrenti qed tizviluppa art, li tikkomprendi l-bicca art li hi kolpita bl-att kawtelatorju imsemmi u, skond is-socjeta rikorrenti, dan l-izvilupp hu pjuttost kbir u dan ghar-rigward tal-entita u tan-natura tal-progett. Ghalhekk is-socjeta rikorrenti ssostni li l-effett tal-istess att kawtelatorju hu li ser jigu kawzati lilha danni kbar, principalment ghaliex l-istess progett ma jistax jigi konkjuz. Is-socjeta rikorrenti ssosnti li l-mandat in kwestjoni hu manifestament infondat billi l-intimati ma ghandhom l-ebda titolu ta` proprjeta fuq il-bicca art in kwestjoni. In effett is-socjeta rikorrenti ssostni ukoll li bejn l-eredi tal-mejjet Saviour Debono kienet saret divizjoni u f'dak l-att l-istess intimati ddikjaraw li hadu sehemhom ghas-saldu ta` kull pretensjoni li seta' kellhom ghar-rigward tal-wirt in kwestjoni;

F'dawn il-proceduri s-socjeta rikorrenti qed titlob li a tenur tal-provedimenti tal-artikolu 838A tal-Kodici ta` Procedura u Organizzazzjoni Civili (Kapitolu 12 tal-ligijiet ta` Malta) jigi ordnat lill-intimati biex jaghtu garanzija xierqa ghar-rigward tal-eventwali hlas ta` kwalsiasi penali li tista` tigi mposta u ta` danni u mghax;

L-intimati Silvio Debono, Paul Debono u Cornelia mart Stephen Cremona u l-istess Stephen Cremona, fir-risposta taghhom issottomettew li l-bazi tat-talba tas-socjeta rikorrenti hi allegazzjoni u pretensjoni taghhom li l-izvilupp in kwestjoni qed isir fuq art li hi kollha taghhom. L-intimati jippretendu li s-socjeta rikorrenti hi proprjetarja biss tal-art li fuqha kien hemm sitwat il-bar and restaurant maghruf bhala "West End", f`San Pawl il-Bahar, mentri l-bicca art in kwestjoni hi barra minn din l-arja. Il-mandat kawtelarorju jeffettwa biss din il-bicca art tant hu hekk li l-izvilupp li qed isir mis-socjeta rikorrenti ghadu ghaddej ghar-rigward tal-art li mhux kontestat li tappartjeni lis-socjeta rikorrenti. L-intimati jsostnu li din il-bicca art in kwestjoni ma kinitx inkluza fl-artijiet li gew divizi bil-kuntratt ta' divizjoni indikat mis-socjeta rikorrenti. L-intimati jghidu li huma gew a konoxxenza ta' din il-bicca art wara li gie pubblikat l-istess kuntratt ta' divizjoni;

L-intimati inoltre jsostnu li s-socjeta rikorrenti qed tagixxi abuzivament u illegalment meta qed tipprova tinkludi f'dan l-izvilupp il-bicca art in kwestjoni li ghadha proprjeta tal-eredi tal-imsemmi Saviour Debono. Id-dikjarazzoni li setghet saret fil-kuntratt ta' divizjoni ma ttellifx id-dritt ta` proprieta` tal-intimati fuq il-bicca art in kwestjoni, li bi zvista setghet thalliet barra mill-istess divizjoni. Mhux legittimu li s-socjeta` rikorrenti tipprentendi li qed isofri danni semplicement billi ma tithalliex tghamel dan l-izvilupp;

Ghandu jinghad mill-ewwel li hu ovvju li f'dawn il-proceduri mhux ser jigi deciz xejn ghar-rigward tal-mertu tal-kwestjonijiet li jesistu bejn il-partijiet. Ghalhekk zgur li mhux ser jigi deciz jekk il-bicca art in kwestjoni, u li hi s-suggett tal-att kawtelatorju in kwestjoni, kinitx parti mid-divizjoni indikata mir-rikorrenti. Lanqas ma hu ser jigi deciz minn hu l-proprjetarju tal-istess bicca art;

Li hu rilevanti ghal-dawn il-proceduri hu li jidher li l-izvilupp in kwestjoni qed isir kemm fuq l-art proprjeta tas-socjeta rikorrenti, liema art hi mgharufa bhala l-"West End", kif ukoll fuq il-bicca art in kwestjoni. Skond l-intimati din il-bicca art mhux proprjeta tas-socjeta rikorrenti izda ghada proprjeta mhux diviza tal-eredi ta' Saviour Debono. Jirrizulta li kienet saret divizjoni ghar-rigward tal-istess beni tal-wirt tal-imsemmi Debono, pero' l-intimati jsostnu li bi zball din il-bicca art thalliet barra mill-istess divizjoni;

Din l-azzjoni tas-socjeta rikorrenti hi bbazata fuq il-provedimenti tal-artikolu 838A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta. Dan l-artikolu jipprovdi li l-persuna li tkun issubit kontra taghha l-hrug ta' att kawtelatorju, tista titlob li l-persuna li tkun ottjenit il-hrug tal-istess att kawtelatorju, tghati garanzija xierqa u tajba ghal eventwali hlas ta' penali li ghad tista tigi imposta u ghal-eventwali hlas ta' danni u imghaxxijiet. Dan l-artikolu jispecifika li l-persuna li qed titlob din il-garanzija ghadha tipprova li hemm kawza gusta sabiex tigi ordnata din il-garanzija;

In vista ta' dawn il-provedimenti ghalhekk is-socjeta rikorrenti ghandha fl-ewwel lok tipprova li tesisti kawza gusta ghala l-intimati ghandhom jigu ordnati li jghatu din il-garanzija;

Is-socjeta rikorrenti ssostni li l-izvilupp in kwestjoni jikkonsisti fil-bini ta' tmienja u erbghin (48) appartament u garage kbir taht. Is-socjeta rikorrenti ssostni li minhabba l-hrug tal-att kawtelatorju in kwestjoni dan l-izvilupp mhux ser jitlesta fit-terminu li gia gie ffissat. Is-socjeta rikorrenti ssostni inoltre li ser jkun hemm spejjez zejda ghar-rigward tal-kostruzzjoni u dana peress li l-kostruzzjoni mhux qed issir b'mod uniformi;

Dawn il-ragunijiet ma jistghux jitqiesu bhala kawza gusta ghal finijiet tal-provedimenti in kwestjoni. Difatti s-socjeta rikorrenti stess tikkonferma li l-izvilupp baqa ghaddej ghar-rigward ta' dik il-parti li mhux kolpita bil-mandat u din tirrigwarda il-maggior parti tal-art kollha fejn qed isir dan l-izvilupp. Is-socjeta rikorrenti inoltre kkonfermat li gia saru xi konvenji ghar-rigward ta' xi uhud tal-appartamenti li

huma parti minn dan l-izvilupp. Jidher inoltre li fuq il-bicca art in kwestjoni principalment ser tinbena rampa sabiex ikunu jistghu jghaddu minn fuqha l-karozzi;

Jidher ukoll li mhux necessarjament li ser isiru spejjez zejda ghar-rigward tal-kostruzzjoni. Jidher li eventwalment il-parti kolpita mill-mandat tista' tinbena u tinghaqd mal-kumplament tal-bini l-iehor minnghajr ma jkun hemm involuti spejjez zejda;

Ghar-rigward tal-kuntratt ta' divizjoni ma jistax jigi eskluz li bi zball din il-bicca art thalliet barra mill-istess divizjoni. Jidher ukoll li fatt simili ma jippregudikax id-dritt ta' proprjeta tas-sidien veri tal-istess bicca art;

Bl-ebda mod ma jirrizulta li l-hrug tal-att kawtelatorju in kwestjoni gie ottjenut mill-intimati b`malizja fil-konfront tas-socjeta` rikorrenti u lanqas ma jirrizulta li t-talba ghall-hrug tal-istess setghet kienet frivola jew vessatorja;

In vista ta' dan kollu ma tirrizultax kawza gusta ghala ghandhom jigu applikati l-provedimenti tal-imsemmi artikolu 838A tal-Kapitolu 12. Ovvjament dan qed jinghad minghajr pregudizzju ghal kull azzjoni spettanti lis-socjeta rikorrenti in konnessjoni mal-fatt li l-att kawtelatorju in kwestjoni nhareg fuq it-talba tal-intimati;

Ghal dawn il-motivi kollha:

Tiddeciedi billi tichad it-talbiet kollha tas-socjeta rikorrenti;

Spejjez kontra s-socjeta rikorrenti.

---------------------------------TMIEM---------------------------------