MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2007

Rikors Numru. 993/2006

Joseph Zammit

vs

Jesmond Agius u il-Perit Charles Sciberras

Il-Qorti

Rat ir-rikors ta’ Jesmond Agius bl-urgenza fejn gie premess:

Illi permezz ta’ rikors datat 31 ta’ Ottubru 2006 l-intimat talab u ottjena l-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni sabiex iwaqqaf xogholijiet ta’ kostruzzjoni fuq porzjoni art ta’ erbghin punt hamsa metri kwadri (40.5mk) konfinanti mit-

tramuntana ma Triq in-Nadur, mill-punent ma Triq ir-Ramla u mill-lvant mal-fond Flower Park Building proprjeta' ta' l-esponenti;

Illi l-esponent qed jitlob ir-revoka tal-mandat odjern, stante illi a tenur ta' artikolu 838.1.b u f tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, wahda mir-rekwiziti ghal-hrug tal-mandat hija mankanti u ma huwiex ragionevoli fic-cirkostanzi illi jinzamm fis-sehh il-mandat odjern;

Illi hawn ghandu jigi umilment rilevat illi l-intimat talab u ottjena l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fuq porzjoni art li jghid tikkonfina mit-tramuntana ma Triq in-Nadur u mill-punent ma Triq ir-Ramla u mill-lvant mal-fond bl-isem Flower Park Building;

Illi donnu l-pretensjoni tar-rikorrent fir-rikors promotur huwa ghall porzjon mit-terrazzin li tidher mmarkata bl-orangjo fil-pjanta Dok A;

Illi flok jistabbilixi kif inhu titolari ta' din il-porzjon r-rikorrent jikkwota verbatim parti minn att notarili in atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 11 ta' Awwissu 1992, fejn huwa precisament ittrasferixxa fl-intier taghha l-porzjon mertu ta' din il-kontensjoni flimkien ma beni ohra, ossia, *'Sala ………….. tmiss tramuntana ma Triq in-Nadur, punent ma Triq ir-Ramla ………………. Libera u franka minn cnus u pizijiet bid-drittijiet u pertinenzi taghhom kollha'.* (Anness mar-rikors promotur);

Illi l-intimat fl-att imsemmi kien ittrasferixxa entita mhux porzjon *ad mensuram*, porzjon li jmiss ma Triq in-Nadur u Triq ir-Ramla u ghalhekk ma jidhirx illi zamm xi dritt fuq xi parti li qed jallega li huwa titolari taghha fir-rikors promotur;

Illi ghaldaqstant ma huwiex car minn fejn tirrizulta anke *prima facie* l-mod illi bih l-intimat ghandu xi tip ta' pretensjoni, jew jedd, jew kif inhu titolari ta' art li fuqha talab u ottjena il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni;

Illi anzi b’mod pjuttost stramb, r-rikorrent fir-rikors promotur jipprova jallega illi dak li gie minnu trasferit fil-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 11 ta’ Awwissu 1992 ossija sala bid-drittijiet u l-pertinenzi li li tmiss ma Triq in-Nadur u Triq ir-Ramla, ma kienitx l-intensjoni tieghu illi tigi trasferita;

Illi hawn jigi umilment rilevat illi minn mindu gie ppubblikat l-imsemmi kuntratt ghaddew aktar minn ghaxar snin u ghalhekk dana l-att ma huwiex attakkabbili;

Illi l-esponent huwa titolari assolut tal-porzjon kollha mmarkata bl-orangjo fuq il-pjanta annessa (Dok A) peress illi akkwista l-art mertu ta’ dana l-mandat mill-poter ta’ Martin Camilleri in forza ta’ kuntratt in atti tan-nutar Dr. John Gambin, datat 4 ta’ Gunju 1997 precesament kif Camilleri kien akkwista minghand ir-rikorrent Zammit, ossija, *‘The premises without number including its front terrace used as a restaurant …… in Triq il-Gardiel (formerly Triq ir-Ramla) corner with Triq in-Nadur bounded East by property of vendor, west by Triq il-Gardiel formerly Triq ir-Ramla,* kif tidher ahjar fuq il-pjanta annessa Dok B liema pjanta kienet annessa mal-kuntratt msemmi u kuntratt Dok O fejn l-esponent ta’ ipoteka specjali fuq il-propjeta’ mertu tl-mandat odjern;

Illi huwa ben stabbilit mill-gurisprudenza ta’ din l-Onorabbili Qorti u l-Qorti ta’ l-Appell illi l-mandati kawtelatorji jinhargu mill-Qorti kompetenti taht r-responsabilta’ ta’ min jitlobhom;

Illi hija l-fehma umli ta’ l-esponenti illi t-talba ghall-hrug tal-mandat fl-ismijiet premessi kienet frivola, vessatorja, malizzjuza u mhux gustikabbili;

Illi l-mandat imsemmi qed jikkawza danni sostanzjali lill-esponent stante illi huwa permezz tal-kumpannija Dreamline Ltd, jiggestixxi stabbiliment ossija restaurant fil-fond biswit il-lok fejn inhareg il-mandat *de quo*, u minhabba li x-xogholijiet twaqqfu, access ghall-imsemmi stabbiliment huwa limitat u perikoluz;

Illi l-esponent iservi kwazi mitejn (200) persuna kuljum ghall-ikel, u ghandu mal-hamsa u ghoxrin (25) ruh jahdmu mieghu u tali strutturi li kellhom jkunu hemm ghal jumejn biss sabiex jigu kompletati x-xogholijiet issa ser ikollhom jibqghu fil-post, b'periklu kbir ghal terzi u pregudizzju kbir ghalih stante illi ma huwiex possibbili ghalih li jiggestixxi r-restaurant *de quo*. Dana kif jidher mir-ritratt anness Dok R;

Ghalhekk ir-rikorrenti talab li, in vista tas-suespost, din il-Qorti:

1. tordna r-revoka tal-mandat ta' inibizzjoni mahrug kontra l-esponent li jgib ir-referenza 1611/06 stante illi:

(a) a tenur ta' Artikolu 836.1.b, ma jirrizultax illi b' xi mod l-intimat ghandu xi jedd fuq l-art in kwistjoni;

(b) Il-mandat imsemmi qed jikkawza danni kbar lill-esponent u ma huwiex gustifikat fic-cirkostanzi, illi jibqa jinzamm fis-sehh dana l-mandat, dana a tenur ta' artikolu 836.1.f, tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. tiddikjara illi t-talba ta' l-intimat ghall-hrug tal-mandat *de quo* saret b'malizja, u hija frivola u vessatorja u konsegwentament tikkundanna lill-intimat ihallas lill-esponenti penali ta' mhux anqas minn hames mitt liri maltin (Lm500) u mhux aktar minn tlett elef liri maltin (Lm3000) ai termini ta' Artikolu 836.8 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u dana taht kull provvediment illi dina l-Onorabbli Qorti jidhirla xieraq u opportun;.

3. fin-nuqqas, a tenur ta' artikolu 838A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, fi zmien stabbilit minn din il-Qorti, tordna lill-intimat jaghti garanzija ghall-hlas ta' danni u maghax jew fin-nuqqas tnehhi l-mandat kawtelatorju;.

Bl-ispejjez u b' riserva ghal kull azzjoni skond il-ligi;

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Novembru 2006 minn fejn jirrizulta li r-rikorrenti Jesmond Agius irtira l-ewwel u t-tielet talba;

Rat ir-risposta ta’ Joseph Zammit fejn gie sottomess:

1. Illi l-esponent kien intavola rikors ghal hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni (1611/06) nhar il-31 ta’ Ottubru 2006 fil-konfront tar-rikorrent Jesmond Agius u l-Perit Charles Sciberras, kopja ta’ l-atti ta’ dan il-mandat hawn annessi u mmarkati bhala Dok. JZ1;

2. Illi b’digriet ta’ din il-Qorti diversament presjeduta (Onor. Imhallef Dr. G. Caruana Demajo LL.D.) tal-31 t’ Ottubru 2006 laqghet it-talba ta’ l-esponent b’sehh sad-19 ta’ Novembru 2006, b’dan li giet ordnata n-notifika ta’ l-atti lill-intimati, fosthom irrikorrent Jesmond Agius bi zmien erbat ijiem ghar-risposta;

3. Illi nhar it-tnejn (2) ta’ Novembru 2006, ir-rikorrent, Jesmond Agius ipprezenta risposta fl-atti tal-mandat *de quo* quddiem din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta (Onor. Imhallef Dr. G. Caruana Demajo) fejn fih irrileva li ma kienux jissusistu r-ragunijiet ghal hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni;

4. Illi b’digriet tas-sebgha (7) ta Novembru 2006, din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta (Onor. Imhallef Dr. G. Caruana Demajo) cahdet it-talba ghal-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni maghmula mill-esponent;

5.Illi nhar it-tmintax (18) ta’ Dicembru 2006, l-esponent istitwixxa proceduri ta’ spoll fl-ismijiet Joseph Zammit vs Jesmond Agius f’ismu personali, l-Perit Charles Sciberras, Dreamline Limited (Rikors mahluf numru 1119/2006GCD), b’talba mal-pendenza mertu tar-rikors ghal hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni, liema proceduri jinsabu pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta (Onor. Imhallef Dr. G. Caruana Demajo);

6. Illi minn l-atti li gew notifikati lill-esponent jirrizulta li ir-rikors de quo ghar-revoka tal-mandat ta’ inibizzjoni 1611/06 GCD gie ntavolat nhar it-tnejn (2) ta’ Novembru 2006, l-istess data li fih ir-rikorrent kien intavola r-risposta tieghu ghar-rikors tal-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni;

7. Illi jirnizulta ukoll li nhar is-sebgha (7) ta’ Novembru 2006 ir-rikorrent ghamel zieda fl-okkju tar-rikors intavolat minnu;

8. Illi ghaldaqstant jirrizulta b’mod manifest li qabel ma l-istess rikors gie a konjizzjoni ta’ din l-Onorabbii Qorti kif presjeduta u hareg ghan-notifika ta’ l-esponent, it-talbiet mressqa mir-nikorrenti kienu diga’ gew decizi definittivament minn din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta bid-digriet taghha tas-sebgha (7) ta’ Novembru 2006;

9. Illi galadarba din il-Qorti diversament presjeduta diga’ ddecidiet b’mod definittiv permezz tad-digriet taghha tas-sebgha (7) ta’ Novembru 2006 il-mertu tat-talbiet tar-rikorrent, din l-Onorabbli Qorti hija prekluza li terga tidhol fil-mertu jew tittratta talbiet li gia’ gew decizi b’mod definittiv minn din l-istess Qorti b’mod definittiv;

10. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-allegazzjoni li t-talba ghal hrug tal-mandat relattiv saret b’malizja ma hijiex pruvata u lanqas ma ngabet xi prova tad-danni aliegatament sofferti mir-rikorrent Jesmond Agius;

11. Illi f’dan is-sens jigi rilevat, li rikors ghal hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni jigi akkolt jew michud fuq analizi prima facie tat-talbiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent. Din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta wara li laqghet provvizorjament it-talbiet ta’ l-esponent, cahdet l-istess talbiet meta hadet in konsiderazzjoni r-risposta tar-rikorrent Jesmond Agius. L-esponent istitwixxa proceduri ta’ spoll sabiex jissalvagwardja d-drittijiet tieghu. Persuna li tkun talbet il-hrug ta’ att kawtelatorju b’malizzja sejra wara li t-talba taghha tigi michuda tinkorri spejjez addizzjonali u tistwixxi proceduri formali;

12. Illi ghal dak li jirrigwarda l-allegati danni sofferti, jigi rilevat Ii ma ngabet l-ebda prova ta dan. Di piu’ jigi rilevat li mid-data tan-notifika tar-rikors tal-mandat ta’ inibizzjoni u c-cahda ta’ l-istess ghaddew biss hames t’ijiem f’liema granet ir-rikorrent xorta wahda ma kienx ser jkun qieghed

jahdem minhabba li n-natura tax-xoghlijiet li kien qieghed jaghmel fis-sit in kwistjoni kienu ser jiehdu l-istess zmien;

Ghaldaqstant in vista tal-premess l-esponent talab li din il-Qorti joghgobha:

1. tiddikjara li t-talbiet tar-rikorrent diga' gew definittivament decizi minn din l-Onorabbli Qorti permezz tad-digriet taghha tas-sebgha (7) ta' Novembru 2006;

2. tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors de quo;

u alternattivament

3. tichad it-talbiet tar-rikorrenti ghar-ragunijiet hawn fuq premessi;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti

Rat l-atti l-ohra kollha tar-rikors u d-dokumenti esibiti;

Semghet lir-rikorrenti;

Semghet it-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet ;

<u>Rat li r-rikors gie differit sabiex jinghata l-provediment finali;</u>

<u>Ikkonsidrat :</u>

Fir-rikors tieghu Jesmond Agius jghamel referenza ghat-talba tal-intimat Joseph Zammit ghal-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex jitwaqqfu xi xogholijiet ta' kostruzzjoni li kienu qed isiru f'porzjoni art fejn l-istess Jesmond Agius igestixxi ristorant;

Jirrizulta li dan il-mandat gie akkolt b'sehh sad-19 ta' Novembru 2006 fl-istess data li gie presentat ir-rikors relattiv u cioe' fil-31 ta' Otubru 2006, pero' gie susegwentement michud ftit granet wara u cioe' fis-7 ta' Novembru 2007 u dana peress li ma rrizultawx l-elementi mehtiega ghal-hrug tal-mandat. Jista jinghad ghalhekk li

ghall-ewwel il-hrug tal-mandat gie akkolt provisorjament pero’ sebat (7) ijiem wara l-hrug tal-istess mandat gie definittavement michud;

Fl-istess rikors tieghu r-rikorrenti Agius qed jitlob (1) li jigi revokat il-mandat in kestjoni, (2) li jigi dikjarat li t-talba ta’ l-intimat Zammit ghall-hrug tal-mandat saret b’malizja, u hija frivola u vessatorja u konsegwentament li l-intimat jigi kundannat ihallas il-penali kif provdut fl-artikolu 836.8 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta u (3) li l-intimat Zammit jghati garanzija idonea skond l-artikolu 838A tal-istess Kap.12;

Kif jirrizulta mill-verbal tas-seduta tas-16 ta’ Novembru 2006 ir-rikorrenti Jesmond Agius irtira l-ewwel u t-tielet talba u ghalhekk jonqos biss li tigi deciza t-tieni talba u cioe’ li l-intimat Zammit jigi kundannat ihallas lir-rikorrenti l-penali li trid il-ligi skond l-artikolu 836.8 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta. Hu ovvju li l-imsemmija zewg talbiet gew irtirati mir-rikorrenti in vista tal-fatt li fil-frattemp il-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni gie definittivament michud;

Ma jirrizultax sufficjentement pruvat li l-imsemmija talba tar-rikrrenti ghandha tigi akkolta. Fl-ewwel lok jidher li d-dicitura tal-artikolu in kwestjoni, cioe’ l-artikolu 836.8 tal-Kap. 12, timplika li l-provedimenti tal-istess artikolu ghandhom isehhu meta l-hrug tal-mandat kawtelatorju ikun gie definittivament akkolt. Fi kwalunkwe kas jirrizulta li l-mandat in kwestjoni dam fis-sehh biss ghal ftit granet u inoltre ma jirrizultax li t-talba ghal-hrug tal-istess mandat saret b’malizia jew b’mod frivolu u vessatorju. Ghalkemm, f’kazijiet bhal dan in esami, il-kwestjoni tad-danni sofferti mir-rikorrenti zgur li mhux determinanti, ma jirrizultax sufficjentement pruvat li r-rikorrenti sofra xi danni f’dawk il-ftit granet kemm dam fis-sehh il-mandat in kwestjoni. Jekk ir-rikorrenti ghandu xi pretensjonijiet, f’dan ir-rigward, huwa ghad jista dejjem jghamel il-kawza opportuna. Inoltre, ghalkhemm il-hrug tal-mandat finalment gie michud, jirrizulta li l-intimat, xorta wahda, beda l-proceduri opportuni sabiex il-pretensjonijiet tieghu, kif dedotti fir-rikors li ghamel ghal hrug tal-mandat, jigu trattati u decizi;

In vista tal-premess it-tieni talba tar-rikorrenti timmerita li tigi michuda;

Ghal dawn ir-ragunijiet:

Tiddeciedi billi tichad it-talba rimanenti cioe' t-tieni talba tar-rikorrenti;

In vista tac-cirkostanzi partikolari tal-kaz l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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