MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 1147/2007

Fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru: 136/07 fl-ismijiet

J.V. & S. Developments Limited (C28790) u

Fl-atti tar-Rikors Nru: 1132/06 FS

-vs-

Scala Developments Limited (C18453)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ippreżentat fil-5 ta' Novembru 2007 li permezz tiegħu s-socjeta' rikorrenti ppremettiet:

Illi dan ir-rikors qed isir u jiġi ppreżentat a tenur tal-provvedimenti tal-Arikolu 836 u 838A tal-Kodiċi ta' Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12).

Illi s-soċjeta’ intimata eżekutanti J.V. & S. Developments Limited (C28790) kienet talbet u otteniet il-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni (fl-atti ta’ liema qed isir dan ir-rikors u li jġib in-numru 136/07) sabiex is-soċjeta’ esponenti tiġi miżmuma milli tiżviluppa, tbiegħ, titrasferixxi u / jew tipoteka bi kwalunkwe mod l-arja ta’ fuq il-bejt, u ċjoe’ fuq il-livell ta’ ħamsa u ħamsin filata ’l fuq mil-livell tat-triq, liema arja tinsab fuq il-blokk ta’ appartametni li jġib in-numru 37, Tigne Sea Front, Sliema u dan *stante* l-fatt illi s-soċjeta’ intimata eżekutanti akkwistat kwint indiviż tal-entratura taraġ, *lift, lift-shaft* u kwint indiviż tal-bjut tal-blokk ta’ appartamenti 37, Tigne Sea Front, Sliema u dana kif jirriżulta aktar ċar u b’mod dettaljat fil-kuntratt tal-akkwistat tal-31 ta’ Lulju, 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph H. Saydon LL.D. u li kopja tiegħu ġiet esebita bħala Dokument A.

Illi l-kawżali illi fuqha s-soċjeta’ intimata eżekutanti bbażat it-talba tagħha għal ħruġ tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 136/07RCP huma l-kuntratt tal-31 ta’ Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph H. Saydon u li permezz tiegħu hija xtrat dan il-kwint indiviż tal-proprjeta’ msemmija, mingħand Joseph Pace u martu Carmen Pace, liema persuni kienu akkwistaw din l-arja flimkien ma’ l-appartament internament immarkat numru wieħed (1) fi Block 37 Tigne Sea Front, Sliema.

Illi meta sar l-allegat trasferiment fil-31 ta’ Lulju 2006 l-imsemmija proprjeta’ kienet diġa tappartjeni lis-soċjeta’ rikorrenti eżekutata kif jirriżulta kemm mill-atti tas-subbasta numru 24/2003 kif ukoll minn Nota tal-Insinwa numru 24372/2005 reġistrata fit-23 ta’ Diċembru, 2005. Għalhekk il-kuntratt tal-31 ta’ Lulju, 2006 fl-atti tan-Nutar Joseph H. Saydon li permezz tiegħu s-soċjeta’ eżekutanti tallega li akkwistat l-imsemija proprjeta’ huwa null u bla effett.

Illi s-soċjeta rikorrenti eżekutata kienet xtrat u akkwistat permezz ta’ subbasta Nru. 24/2003 quddiem il-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili, l-imsemmi appartament numru wieħed (1), Block 37, Tigne Sea Front, Sliema, u dana bl-użu tal-partijiet komuni u l-arja ta’ fuq il-bejt. Dan jirriżulta mill-

avviżi li dehru fil-Gażżetta tal-Gvern li kopja tagħhom ġew esebiti bħala dokumenti B, C, D, E u F kif ukoll mir-relazzjoni tal-Perit imqabbad fl-Atti tal-istess imsemmija Subbasta, il-Perit Joseph Ellul Vincenti, fejn il-Perit iddiskriva l-*flat* in subbasta bħala li jgawdi l-partijiet komuni mas-sidien tal-*flats* l-oħra fil-blokk u għalhekk is-soċjeta' eżekutanti tallega illi tali arja ma kienitx tifforma parti mill-bejgħ in subbasta.

Illi s-soċjeta' eżekutanti qalet illi r-Reġistratur tal-Qorti bi żball u bi żvista, indika l-insinwa tal-bejgħ tal-appartament internament immarkat numru 1, fi Block 37 Tigne Sea Front, Sliema bħala li tinkludi l-akkwist u x-xiri tal-kwint indiviż ta' l-arja tal-block liema arja qatt ma kienet tifforma parti mill-bejgħ in Subbasta konċernanti.

Illi s-soċjeta' eżekutanti pproċediet b'rikors ġuramentat li jġib in-numru 1132/2006LFS quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fl-ismijiet **"J.V. & S. Developments Limited vs Direttur Qrati Civili et"** (differita 9 ta' Jannar, 2008) u li kopja ta' dan ir-rikors ġuramentat ġie esebit bħala Dok.G.

Illi s-soċjeta' eżekutanti saret taf minn avviż li deher f'gażżetta lokali, illi s-soċjeta' rikorrenti qiegħda tipprova tbiegħ l-appartamenti li jinsabu f'din l-arja, liema appartamenti għadhom sal-lum ma nbnewx.

Illi r-rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni ġie ppreżentat fit-30 ta' Jannar, 2007 u din l-Onorabbli Qorti wara li tagħat lill-kontro-parti erbat ijiem żmien għar-risposta, permezz ta' digriet tagħha mogħti fit-13 ta' Frar, 2007 laqgħet din it-talba b'mod definittiv.

Illi huwa essenzjali illi jiġu elevati is-segwenti punti saljenti:

Illi s-soċjeta' rikorrenti eżekutata akkwistat tlett l-fondi mill-blokk tal-appartamenti esternament markat bin-numru sebgħa u tletin (37), u ċjoe' l-*Flat* internament markat bin-numru 1, il-*Flat* internament markat bin-numru 4 u l-*Flat* internament markat bin-numru 5 ġewwa Tigne Seafront

Sliema, wara bejgħ bl-irkant taħt l-Awtorita’ tal-Qorti u dan wara talba li saret mis-soċjeta’ bankarja Bank of Valletta plc. Dawn it-tlett fondi ġew liberati favur is-soċjeta’ rikorrenti eżekutata fis-16 ta’ Diċembru, 2005 (Dok.SDL1 [6 paġni]). Illi kif jirriżulta mill-istess dokument SDL1, it-tlett *flats* akkwistati mis-soċjeta’ rikorrenti **jinkludu wkoll is-sehem tagħhom ta’ tlieta minn ħames ($^3/_5$) partijiet indiviżi mill-partijiet komuni tal-blokk ta’ *flats* esternament numerat 37 Tigne Sea Front, konsistenti il-bejt u l-arja tiegħu, l-entratura, it-taraġ, il-*lift* u s-servizzi l-oħra kollha.** Oriġinarjament dawn l-istess *flats* bil-partijiet komuni ma’ l-appartamenti l-oħra fl-istess blokk u tal-bejt kienu ġew akkwistati minn Joseph Pace mingħand Ralph Edgar Arrigo fis-7 ta’ Ġunju 1978 permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dok SDL2 [6 paġni]).

Illi s-soċjeta’ rikorrenti eżekutata permezz ta’ kuntratt tat-22 ta’ Dicembru 2005 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone akkwistat ukoll ir-rimanenti żewġ *flats* fl-istess blokk esternament markat bin-numru sebgħa u tletin (37) Tigne Seafront Sliema u ċjoe’ l-*flats* internament markati bin-numri 2 u 3. Illi kif jirriżulta mill-istess dokument flimkien maż-żewġ *flats*, is-soċjeta’ rikorrenti akkwistat ukoll *“two fifths of the whole of all the common parts (including the entrance, stairs, lift and roof and services) of the block numbered thirty seven Tigne Sea Front Sliema”.*

Is-soċjeta’ rikorrenti għalhekk hija l-propretarja assoluta tal-appartamenti kollha, tal-arja fuq l-istess appartamenti u tal-partijiet komuni tal-istess blokk esternament markat bin-numru 37 Tigne Seafront Sliema.

Permezz tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 1416/06CFS fl-ismijiet **“J.V. & S. Developments Limited (C28790) vs Scala Developments Limited (C18453)”** is-soċjeta’ eżekutanti kienet talbet lil din l-Onorabbli Qorti biex iżżomm lis-soċjeta’ rikorrenti milli tkompli tagħmel xogħlijiet ta’ demolizzjoni, ta’ kostruzzjoni u ta’ alterazzjoni fil-partijiet komuni tal-blokk ta’ appartamenti esternament markat bin-numru 37 Tigne Sea Front, Sliema u dana *stante* l-fatt illi s-soċjeta’ rikorrenti hija proprjetarja ta’

kwint indiviż tal-partijiet komuni tal-blokk inkluża l-arja ta' 'l fuq imsemmi blokk ta' appartamenti. Il-Qorti diversament ippreseduta fit-28 ta' Settembru 2006 ċaħdet it-talba tas-soċjeta' rikorrenti kif jirriżulta mill-anness Dokument M [5 paġni].

Is-soċjeta' rikorrenti eżekutata tirrileva illi mhux minnu illi l-arja ta' fuq il-bejt li fuqha s-soċjeta' eżekutanti tgħid li għandha kwint indiviż, tinsab fil-livell ta' ħamsa u ħamsin filata 'l fuq mill-livell tat-triq. Dana jirriżulta mill-anness ċertifikat tal-Perit Mariello Spiteri li qed jerġa' jiġi esebit u markat bħala Dok. MS1 u MS2 u kif jista' faċilment jiġi konstatat illum peress illi l-blokka kollha ġiet imwaqqa' u għadhom viżibbli l-morsalli ma' l-appoġġ sa fejn kien oriġinarjament mibni.

Is-soċjeta' eżekutanti tikkontendi illi r-Reġistratur tal-Qorti bi żball u bi żvista ndika fl-insinwa l-proprjeta' illi hija akkwistat mingħand il-konjuġi Pace permezz tal-kuntratt tal-31 ta' Lulju 2006. Fir-risposta ġuramentata tiegħu d-Direttur tal-Qrati Ċivili u Tribunal ċaħad kategorikament l-allegazzjonijiet kif dedotti fir-Rikors numru 1132/2006LFS peress illi l-proċeduri kollha tas-Subbasta kienu korretti, *stante* illi dawn kienu bbażati fuq ir-rikors promotur li wassal għall-bejgħ bl-irkant tal-Qorti u għaldaqstant il-liberazzjoni tal-fond favur is-soċjeta' rikorrenti kif trid il-liġi u tali liberazzjoni huma korretti kemm fil-fatt u kemm fid-dritt.

Is-soċjeta' rikorrenti eżekutata tissottometti illi anke jekk jirriżulta li sar żball mir-Reġistratur tal-Qorti *in pessima ipotesi*, dana jista' jkun soġġett għal danni favur is-soċjeta' eżekutanti.

Is-soċjeta' rikorrenti eżekutata akkwistat l-imsemmija proprjeta' *in buona fede* u bħala tali għandha titolu validu għall-istess proprjeta'. Hija kienet konxja illi s-sehem tal-arja u tal-partijiet komuni tal-proprjeta' kien inkluż ma' l-appartament numru 1, 37 Tigne' Sea Front, Sliema kif inkluż ma' l-appartamenti l-oħra li nbiegħu bl-istess proċedura tant illi l-offerta li għamlet is-soċjeta' rikorrenti eżekutata kienet sostanzjali u ferm għola mill-istima tal-

Perit Ellul Vincenti. Dan għamlitu għaliex is-soċjeta' rikorrenti eżekutata akkwistat il-proprjetajiet fil-blokk kollu biex tagħmel proġett ta' twaqqiegħ u żvilupp li jinvolvi miljuni ta' liri kif fil-fatt qiegħda tagħmel.

Assolutament ma jagħmilx sens illi s-soċjeta' r-rikorrenti eżekutata tixtri l-appartament in kwistjoni soġġett biss għall-użu tal-partijiet komuni u mingħajr s-sehem tal-arja minħabba l-fatt illi l-interess tas-soċjeta' rikorrenti kien u għadu biex tiżviluppa l-blokk, kollu. Kif diġa ngħad aktar 'il fuq u kif jirriżulta mill-anness Dok BOV 1 [3 paġni], fir-rikors promotur tal-Bank of Valletta p.l.c. li pprovokat is-subbasta numru 24/03 kontra Joseph u Maria Carmela miżewwġin Pace, il-Bank talab il-bejgħ bis-subbasta ta' din il-proprjeta' li ġiet deskritta bħala: "**(i)** Il-*flat* numru wieħed (1) formanti parti minn blokk ta' *flats* li jġib in-numru sebgħa u tletin (37) Tigne Sea Front, Sliema, **u li għandu in komuni mal-*flats* l-oħra l-entratura, taraġ, lift, drenaġġ u l-bejt tal-*flats* formanti parti mill-istess blokk. L-imsemmi *flat* jinkludi wkoll sehem indiviż minn ħamsa ($^1/_5$) tal-arja tal-imsemmi blokk."** Mix-xhieda tal-Perit Joseph Ellul Vincenti tat-3 ta' Ottubru 2006 fil-kawza ċitazzjoni 1006/2005FS li ġiet deċiża fil-15 ta' Ottubru 2007 fl-ismijiet **"Joseph Pace et vs Bank of Valletta plc"** jirriżulta illi kuntrarjament għal dak li qed tgħid is-soċjeta' rikorrenti, il-Perit Ellul Vincenti jgħid ċar u tond illi għar-rigward tal-istima li għamel tal-appartament numru 1, 37 Tigne Sea Front Sliema **"il-valur jinkludi kemm il-*flat* u kemm il-partijiet komuni ma' l-oħrajn"**. (Dok JEV1 [2 paġni]).

Illi Joseph Pace kien notifikat bl-atti kollha tas-subbasta li ġiet appuntata sitt darbiet qabel ma sar il-bejgħ finali. Isegwi illi kellu biżżejjed żmien u kellu l-obbligu illi jekk dawn il-fondi kellu xi dritt fuqhom iġib a konjizzjoni dan il-fatt.

Illi għalhekk meta sar l-allegat trasferiment bejn il-konjuġi Pace u s-soċjeta' intimata eżekutanti fil-31 ta' Lulju 2006 permezz tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Joseoh H. Saydon, Joseph Pace kien jaf b'dawn il-fatti. Is-soċjeta' rikorrenti eżekutata tikkontendi illi dan il-kuntratt m'hu xejn ħlief

messa in scena għaliex kieku verament saru r-riċerki mis-soċjeta' intimata eżekutanti kien jirriżulta illi l-kwint indiviż tal-partijiet in komuni u tal-arja tas-sit 37 Tigne Sea Front Sliema kienu diġa jappartjenu lis-soċjeta' intimata eżekutata. Dan joħroġ ċar kemm mill-atti tas-subbasta kif ukoll minn Nota tal-Insinwa numru 24372/2005 tat-23 ta' Diċembru 2005 (Dok. SDL1 [6 paġni]). Il-partijiet fil-kuntratt ċitat huma nies ta' esperjenza u jafhom kulħadd.

Illi tenut kont ta' dawn il-fatti saljenti, is-soċjeta' rikorrenti ssostni illi l-Mandat ta' Inibizzjoni numru 136/07RCP għandu jiġi revokat għar-raġunijiet segwenti.

Illi fil-fehma tas-soċjeta' rikorrenti eżekutata huwa evidenti li ma huwiex raġonevoli li l-mandat jinżamm fis-seħħ u li l-Mandat ma huwa fl-ebda mod ġustifikabbli u għalhekk a tenur tal-Artikolu 836 (1f) tal-Liġijiet ta' Malta l-Qorti għandha tilqa' t-talba ghar-revoka ta' Mandat kawtelatorju la darba fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ. Is-soċjeta' rikorrenti eżekutata tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti fl-ismijiet **"Dr Louis Cassar Pullicino noe vs Joseph Caruana Curran"** Prim' Awla JSP tas-26 ta' Mejju, 1995 fejn il-Qorti kienet ikkunsidrat illi potenzjalment bil-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni setgħu jiġu ppreġudikati anke d-drittijiet tal-intimati, u tenniet illi *"fis-sitwazzjoni simili, il-Qorti qabel takkorda l-mandat ta' Inibizzjoni, hi fid-dover tevalwa d-drittijiet li r-rikorrent jidher li għandu u tassigura li l-ispedizzjoni tal-mandat mitlub huwa meħtieġ sabiex jitħarsu d-drittijiet tar-rikorrent"*. Mill-fatti u mill-konsiderazzjonijiet fuq elenkati jirriżulta b'mod ċar illi mhux raġonevoli illi jinżamm fis-seħħ il-mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni in vista ta' preġudizzju kbir illi qed issofri s-soċjeta' rikorrenti b'riżultat ta' tali mandat.

Il-mandat in kwistjoni jolqot it-twaqqif tal-iżvilupp ta' erbgħa sulari *flats* u *penthouse* li wħud minnhom diġa jinsabu koperti b'att ta' konvenju ta' bejgħ li sar qabel ma nħareġ il-mandat in kwistjoni. Kif jirriżulta mill-*anessa stima* tal-Perit Mariello Spiteri li qed tiġi mmarkata bħala Dokument MS5 [2 paġni] it-telf li sejra ssofri s-soċjeta' rikorrenti eżekutata jekk tibqa' miżmuma milli tiżviluppa l-

proprjeta' kolpita bil-mandat jammonta għal mill-anqas miljun, seba' mija u ħamsin elf lira. *In oltre* s-soċjeta' rikorrenti eżekutata ser tkun soġetta wkoll għad-danni da parti mat-terzi li magħhom diġa daħlet f'obbligazzjoni rigwardanti l-istess proprjetajiet.

Il-pretensjoni tas-soċjeta' intimata eżekutanti anke jekk tiġi ppruvata tista' tigi kwantifikata f'valur ta' flus għaliex kwint indiviż ta' arja li hija tallega li xtrat jammonta għal ċirka tnejn u erbgħin metru kwadru (42 sq.m) u ma tantx jista' jkollha potenzjal ta' żvilupp.

Illi a tenur tal-Artikolu 874 (2) fejn mandat ta' inibizzjoni jirreferi għall-immobbli speċifiċi, dawn għandhom jiġu deskritti fir-rikors, bil-mod provdut fl-Atti dwar ir-Reġistru Pubbliku, dwar noti tal-iskrizzjoni, jiġifieri li din għandha sseħħ b'referenza għad-data ġeografika in kwistjoni. Illi ġja' ntqal aktar 'il fuq illi s-soċjeta' intimata eżekutanti ġja' waqqgħet il-proprjeta' in kwistjoni u minflokha tiela bini ieħor. Permezz ta' dan il-mandat, is-soċjeta' rikorrenti qiegħda żżomm żvilupp ta' proprjeta' li diġa kien jeżisti u llum demolit. B'hekk id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 874(2) tal-Kap 12 ma ġewx sodisfatti u għaldaqstant it-talba kif proposta ma setgħetx tintlaqa'.

Is-soċjeta' rikorrenti eżekutata qed tagħmel proġett li jiswa miljuni ta' liri u żgur li hija finanzjarament stabbli. Għandha aktar proprjeta' immobbli u tgawdi l-fiduċja tal-banek lokali. Mid-Dok MS4 [2 paġni] jirriżulta li s-soċjeta' intimata għandha proprjeta' fuq sit ieħor fil-valur ta' Lm900,000. *Inoltre* hija s-sid ukoll ta' erba' *flats* oħra ġo Triq Howard Tas-Sliema numru 158 fil-valur ta' Lm500,000.

Illi għalhekk is-soċjeta' rikorrenti eżekutata jidhrilha illi jekk din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-Mandat ta' Inibizzjoni numru 136/07RCP għandu jinżamm fis-seħħ anke jekk parzjalment, hija għandha tapplika l-provedimenti stipulati fl-Artikolu 838A tal-Kapitolu 12 u tordna li s-soċjeta' intimata eżekutanti J.V. & S. Developments Limited sabiex tagħti, fi żmien li għandu jiġi prefiss mill-istess Qorti, garanzija xierqa għall-ħlas tad-danni fuq imsemmija

u imgħaxijiet kif fuq spjegat, u tordna wkoll illi jekk dina ma tiġix provduta l-mandat jitneħħa.

Illi fil-fehma tas-soċjeta' rikorrenti eżekutata huwa manifest li t-talba tal-mandat kienet waħda li saret b'malizja, u dan apparti li hija frivola u vessatorja. Il-mandat **żgur** ma setgħax jinħareġ fuq din il-parti tal-arja fuq il-livell bejn il-ħamsa u ħamsin filata u t-tnejn u sebgħin filata 'l fuq mil-livell tat-triq. Kif ġie ċċertifikat mill-Perit Mariello Spiteri (Dok. MS1 u MS2) qabel ma twaqqa' l-bini, il-livell tal-bejt kien jasal sat-tnejn u sebgħin filata 'l fuq mil-livell tat-triq. Is-soċjeta' rikorrenti eżekutata ġiet miżmuma permezz ta' dan il-mandat milli tiżviluppa l-arja bejn il-55 u 72 filata (kważi żewġ sulari) 'l fuq mil-livell tat-triq liema arja hija bla dubju tagħha.

Is-soċjeta' rikorrenti eżekutata tirrileva illi hija interpellat lis-soċjeta' intimata eżekutanti biex tneħħi dan il-mandat sa ftit ġranet qabel ma ġiet kostretta tibda dawn il-proċeduri pero' s-soċjeta intimata eżekutanti baqgħet inadempjenti.

Għal dawn il-motivi s-soċjeta' rikorrenti eżekutata titlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tisma' u tiddeċiedi dan ir-rikors b'urġenza a tenur tal-Artikolu 836 (2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra *talvolta* meħtieġa u neċessarja, għar-raġunijiet kollha fuq esposti, tordna r-revoka ta' mandat ta' inibizzjoni numru 136/07RCP a tenur tal-provvediment tal-paragrafi (b), (c), (d), (e) u / jew (f) tal-Artikolu 836 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra *talvolta* meħtieġa u neċessarja, tiddikjara illi s-soċjeta' rikorrenti eżekutata ser issofri danni kbar bil-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni numru 136/07RCP kontra tagħha.

4. Timponi penali fuq is-soċjeta' intimata eżekutanti *ai termini* tal-Artikolu 836(8) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Konsegwentement tikkundanna lis-soċjeta’ intimata eżekutanti, sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, tipprovdi garanzija adegwata għall-ħlas tal-penali, danni u imgħax illi huma jistgħu jissubixxu, u fin-nuqqas li jagħmlu dan, sabiex tirrevoka l-mandat ta’ inibizzjoni numru 136/07RCP u dana kollu, *ai termini* tal-provvediment tal-Artikolu 838A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Bl-ispejjeż ta’ din il-proċedura kontra s-soċjeta’ intimata eżekutanti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-socjeta’ rikorrenti u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta’ intimata J.V. & S. Developments Ltd, ippreżentata fl-14 ta’ Marzu 2008, li permezz tagħha eċċepiet:

Illi l-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 136/07 fl-ismijiet **“J.V. & S. Developments Limited vs Scala Developments Limited”** ġie degretat finalment fit-13 ta’ Frar 2007 fejn ir-rikorrent odjern ġie miżmum milli jiżviluppa, jbiegħ u jittrasferixxi u / jew jipoteka l-arja ta’ fuq il-bejt mil-livell ta’ 55 filata mil-livell tat-triq tal-blokk ta’ appartamenti li jgib in-numru 37 Tigne Seafront, Sliema.

Illi bi ftehim bejn il-partijiet il-kontendenti qablu illi dan il-mandat għandu jiġi ristrett mis-sebgħa u għoxrin filata ’l fuq u hekk ġie emendat u dan skond korrispondenza skambjata bejn il-partijiet tal-15 ta’ Novembru 2007 u 19 ta’ Novembru 2007.

Illi rrizulta mill-atti tas-subbasta illi r-rikorrenti odjerni ossija Scala Developments Limited akkwistaw tlett fondi ossija numri 1, 4 u 5 mill-blokka bini numru 37 Tigne Seafront, Sliema.

Illi kif jirrizulta mill-istess atti tas-subbasta, l-arja tal-appartament numru 1 ossija kwint indiviż mill-istess arja tal-blokka fuq imsemmija u ċjoe’ 37 Tigne Seafront,

Sliema qatt ma ġiet mibjugħha kif jirriżulta mill-avviżi tal-Qorti sia dawk li ħarġu fil-Gażżetta tal-Gvern kif ukoll f'dawk li ħarġu mill-gażżetti lokali.

Illi kif ġie deċiż f'żewġ sentenzi mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Jannar 2008, Ċit. Nru. 2014/97 PS fil-kawżi fl-ismijiet **"Dott. Raymond Pace Noe vs Salvatore Xuereb et"** u Ċit. Nru. 2612/99 PS fil-kawża fl-ismijiet **"Dott. Adrian Delia Noe vs Salvatore Xuereb et"** li minnhom hemm pendenti appell quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Appell ġie deċiż li meta jinbiegħ appartament u jirriżulta mill-provi illi dak l-appartament la kien jinkludi l-partijiet komuni u / jew l-użu tagħhom wieħed ma jistax jikkonkludi li *per forza* ġie mibjugħ is-sehem indiviż tal-partijiet komuni anzi l-Qorti qalet f'dawn iż-żewġ każijiet in kwistjoni illi l-proprjeta' indiviża tal-bejt u tal-partijiet komuni ma mbiegħetx imma *se mai* l-proprjetarju tal-appartament akkwista biss l-użu ta' sehem indiviż tal-istess. *Multo magis* dan l-argument ireġġi meta waqt il-proċeduri tal-atti tas-subbasta odjerna ma nbiegħux mingħand id-debitur l-arja tal-blokka in kwistjoni imma biss kif ġie deskritt l-appartament in kwistjoni.

Illi ġaladarba ma jirriżultax bejgħ ta' sehem indiviż mill-partijiet komuni imma l-appartament inbiegħ **bi tgawdija** tas-sehem indiviż tal-partijiet komuni u **bi tgawdija** ta' sehem indiviż ta' l-arja allura wieħed, per konsegwenza, ma jistax jgħid li sehem indiviz tal-arja inbiegħet lir-rikorrent Scala Developments Limited.

Illi għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti odjern a tenur tal-Artikoli 836 u 838 (a) tal-Liġijiet ta' Malta ma jirriżultawx *ictu oculi stante* li jirriżulta l-kuntrarja ta' dak pretiż mir-rikorrent odjern ossija li huma qatt m'akkwistaw is-sehem indiviż tal-istess arja imma l-użu tal-istess u l-insinwa li ġiet reġistrata b'mod abbusiv u llegali mid-Direttur Qrati Ċivili u Tribunali hija rrita u nulla skond il-ligi.

Illi konsegwentement b'rikors ġuramentat numru 1132/06 fl-ismijiet **"J.V. & S. Developments Limited vs Direttur Qrati Civili u Tribunali"** l-intimat f'dan ir-rikors J.V. & S. Developments Limited qed jitlob lil Qorti tiddikjara li huwa

proprjetarju ta' kwint indiviz tal-arja msemmija u konsegwentement il-bejgħ in subbasta numru 24/03 ma kienx jinkludi l-kwint indiviż tal-arja msemmija u għalhekk talab lil Qorti biex jordna lid-Direttur Qrati Civili u Tribunali u d-Direttur tar-Reġistru Pubbliku biex jagħmlu l-korrezzjonijiet u l-annotazzjonijiet relattivi fin-Nota tal-Insinwa relattiva.

Illi għalhekk fiċ-ċirkostanzi ġaladarba l-kwistjoni għadha ampjament miftuħa bejn il-partijiet u għadha ma ġietx deċiża finalment minn din il-Qorti huwa prematur illi r-rikorrenti jitolbu l-kundanna tal-ħlas tal-penali meta *ictu oculi* jirriżulta l-kuntrarju ta' dak li qed jitolbu b'dan kollu msaħħaħ bis-sentenzi fuq imsemmija.

Daqstant l-esponenti għandu x'jissottometti għas-savju u superjuri ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-socjeta' intimata u l-lista tax-xhieda.

Rat ukoll l-atti tal-kawża fl-ismijiet **"J.V. & S. Developments Limited vs Direttur Qrati Civili et"** (Rikors Nru 1132/06 JA);

Rat il-verbal tas-seduta tal-31 ta' Ottubru 2011 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi r-rikorrenti qed jitolbu r-revoka tal-mandat ta' inibizzjoni li nħareġ fuq talba tas-soċjeta' intimata li jġib in-numru ndikat fl-okkju u qed jiċċitaw erba' kawżali, u ċjoe' l-Artikolu 836 (1) (b) (c) (d) u (f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi s-sub-artikolu tal-Artikolu 836 indikat mir-rikorrenti isemmu fost ir-raġunijiet li jiġġustifikaw it-tneħħija tal-mandat:

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

(c) li jkun hemm garanzija xierqa oħra biex tissodisfa l-pretensjoni ta' min ikun ħareġ l-att kawtelatorju sew bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor jew inkella dik il-garanzija l-oħra tista' għas-sodisfazzjon tal-Qorti tissodisfa dik il-pretensjoni;

(d) jekk it-talba hija prima facie mhux ġustifikata jew eċċessiva;

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

Illi fir-rigward tal-proċeduri li jsiru *ai termini* tal-Artikolu 836, il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara illi hija b'ebda mod ma għandha tidħol fil-fond tal-vertenza għaliex kif irritenew diversi drabi l-Qrati tagħna l-proċedura maħsuba fl-Artikolu 836 għandha tkun waħda sommarja, u l-eżami tagħha għandu jkun biss ta' *prima facie*. Dan qalitu din il-Qorti fil-kawża **"Camilleri vs Gove et"** deċiża fl-10 ta' Mejju 2001 b'dan il-kliem: *"mid-dispożizzjoni tal-istess Artikolu 836 jidher li l-uniku eżami li trid tagħmel din il-Qorti huwa biss dak ta' prima facie u dan għaliex il-mertu kollu jiġi nvestigat fil-kawża proprja bejn il-partijiet, u għalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-eżami li trid tagħmel il-Qorti f'dan l-istadju u dan tenut kont li hawn si tratta dejjem ta' proċedura preliminari li għad qed tistenna l-eżitu finali tal-kawża proprja."* (ara wkoll is-sentenza fil-kawża **"Emanuel Sammut vs Josephine Sammut"** deċiża fil-5 ta' Ġunju 2003).

Illi għalhekk il-Qorti trid tara jekk *prima facie* jeżistux raġunijet, dejjem skond is-sub-artikoli msemmija mir-rikorrenti, biex il-mandat jiġi revokat, parzjalment jew ***in toto***.

Illi f'dan il-każ pero' din il-Qorti llum stess qed tippronunzja sentenza fil-kawza fuq imsemmija. Fiha l-Qorti ċaħdet it-talbiet tas-soċjeta' attriċi J.V. & S. Developments Limited fil-konfront tas-soċjeta' li f'dawn l-atti ipproponiet ir-rikors

biex jigi revokat il-mandat u t-talbiet l-oħra relattivi. Il-Qorti qed tagħmel referenza diretta għal dik is-sentenza, a skans ta' ripetizzjonijiet. In suċċint pero' l-Qorti dehrilha li t-talba attriċi hemmhekk kienet palesament infondata. Għalhekk ma hemm ebda dubju għall-Qorti illi *ai termini* tas-sub-inċiż (f) it-talba tas-soċjeta' rikorrenti f'dawk l-atti tal-mandat kienet *prima facie* mhux ġustifikata. Stabbilit dan allura, il-Qorti ma għandhiex għalfejn tidħol fil-mertu tal-kawżali l-oħra.

Illi jibqa' l-kwistjoni tal-penali u anke hawn il-Qorti jidhrilha li hemm każ li tilqa' t-talba għaliex hija tal-fehma li skond is-sub-inċiż (8) tal-Artikolu 836, it-talba hija frivola u vessatorja. Għalhekk se tinfliġġi penali ta' elfejn Ewro (€2,000). Naturalment in vista tal-fatt li se tintlaqa' l-ewwel talba ma hemmx lok li l-Qorti tidħol fit-talbiet l-oħra.

Għal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba, tilqa' t-tieni talba u tordna r-revoka tal-mandat ta' inibizzjoni 136/07 imsemmi fir-rikors, tilqa' t-tielet u r-raba' talba u għalhekk timponi penali ta' elfejn Ewro (€2,000) pagabbli lis-soċjeta' rikorrenti. In vista tal-fatt li ntlaqgħet l-ewwel talba l-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ħames talba.

L-ispejjeż jitħallsu mis-soċjeta' intimata J.V. & S. Developments Limited.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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