QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Nru. : 289/2021 MH

Illum, 2 ta' Ġunju, 2021

Fl-atti tal-Mandat ta' Sekwestru Nru. : 303/2021 MH

Carol Anne Binghan detentriċi tal-passaport Awstraljan numru PE0408883 debitament rappreżentata minn Douglas Salt, detentur tal-karta ta' l-Identita' Nru 355970(M) fil-kapaċita' tiegħu ta' Mandatarju speċjali

vs

John Edwin Seddon detentur tal-karta tal-Identita' numru 0147580(A).

Il-Qorti:

Il-Qorti **rat ir-rikors datat 30 ta' Marzu, 2021,** fejn sintetikament qed jiġi mitlub mill-eżekutat r-rikorrenti John Seddon illi jiġi revokat il-mandat ta' sekwestru ta' suriferut ai termini ta' l-Artikolu 836(1)(D) u (F) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u dan fuq il-premessi illi:-

Jesponi bir-rispett –

1. Illi fit-3 ta' Settembru 2020 hu iffirma konvenju (**Dok. JES 1**) ma' Carol Anne Bingham sabiex hi tbiegħ u hu jixtri, l-utile dominium temporanju rimanenti minn mija u ħamsin sena li beda jiddekorri fid-19 ta' Mejju 1964 u li jiskadi fit-18 ta' Mejju 2114, tal-fond, Appartament, internament numerat 13101 u li jinsab fl-għaxar sular ikkalkolat minn naħa tal-Marina tal-blokk ta' appartamenti u penthouses mingħajr numru, magħruf bħala Blokk numru 13, aċċessibli minn triq mingħajr isem, f'Portomaso Developments u li tgħati għall-Church Street, San Ġiljan flimkien mal-parking space internament markat bin-numru 2069, li jinsab fil-livell magħruf bħala minus two (-2), fil-kumpless ta' garaxxijiet, mingħajr isem u mingħajr numru, li jinsab, b'aċċess mit-triq li tgħati għal-Church Street, f' Portomaso Developments, San Ġiljan, fejn l-imsemmi garaxx għandu entratura komuni;

2. Illi l-konvenju kien suġġett għall-numru ta' kundizzjonijiet fosthom dak baziku li l-proprjeta' tkun konformi mal-permessi ta' bini jew żvilupp u tkun konformi kollha kemm hi mal-pjanti u disinji (*drawings*) approvati u mal-kundizzjonijiet tal-permess; fil-fatt il-klawsola 8(b) tistipola "*That the property being transferred is in full accordance with an approved development or building permit and that it conforms fully with all the approved plans and drawings and with the conditions on the permit*";

3. Illi meta skada l-konvenju, fil-31 ta' Jannar 2021, <u>il-permessi tal-Awtorita ta' l-Ippjanar</u> rikjesti minħabba xi tibdil li kien hemm fil-bini mhux konformi mal-permessi originali <u>ma kienux approvati</u> u għalhekk l-esponenti xerrej, irrifjuta li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ u xiri;

4. Illi l-Venditur nomine ipprezenta l-odjern sekwestru għall-ammont tal-prezz kollu tal-konvenju u dan kjarament sabiex jirrikatta lill-istess xerrej billi jisforzaħ jersaq għal-kuntratt;

5. Illi kif jirriżulta ampjamnet mid-dikjarazzjoni tal-Perit Hanry Attard, dokument anness u mmarkat **DOK JES 2**, li l-permess ma kienx fis- seħħ tant li ġie maħruġ fl-17 ta' Frar 2021 b'effett, erġo, approvat, mit-3 ta' Marzu 2021 (**Dok JES 3**);

6. Illi huwa lampanti li prima facie, l-venditur ma għandux bażi sabiex jottjeni il-ħruġ ta' dan il-mandat ta' sekwestru għaliex huma magħruf u ta' ordni pubbliku li sabiex din il-kundizzjoni tiġi sodisfatta jeħtieġ li l-permessi jkunu kollha fis-seħħ u in regola sad-data tal-iskadenza tal-konvenju, fatt lampanti nieqes;

7. Illi għalhekk jeżistu raġunijiet validi ai termini tal-Artikolu 836 (1) (d) u (f) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, l-għaliex għandu jiġi revokat *contrario imperio* l-mandat ta' sekwestru su riferit fil-konfront tas-sekwestrat John Seddon;

8. Illi s-sub inċiż ***(d)*** jistipola li l-mandat għandu jiġi revokat *jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie ġustifikat ....*

   Fil-każ odjern huwa lampanti li l-vendituri kienu jafu li ma ssodisfawx din il-kundizzjoni, u ma kellhomx joħorġu dan is-sekwestru intiż biss sabiex jintimida u jsallab lix-xerrej biex b'hekk jċedi u jixtri xorta waħda, la darba huma kienu jafu li l-permessi, sa meta skada l-konvenju, ma kienux in regola.

9. Illi s-sub inċiż ***(f)*** jistipola li l-mandat għandu jiġi revokat *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 minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli* u mhux biss għaliex huwa paċifiku li l-permessi kellhom jkunu fis-seħħ qabel ma skada l-konvenju u għalhekk mhuwiex raġjonevoli li jinżamm dan is-sekwestru fis-seħħ. Issir riferenza għall-kawża Carmelo Byers et vs Paul Caruana et, deċiża fis-6 ta' Frar 2015 fejn l-Onorabbli Qorti tal-Appell qalet *"f'kull każ, wieħed irid iħares lejn l-eżegwibilita` o meno ta' konvenju fil-mument li kellu jsir il-kuntratt, u ċioe`, sad-data tal-għeluq tiegħu. Hekk, per eżempju, permessi tal-bini li joħorgu wara li jiskadi l-konvenju jew xogħlijiet ta' tiswija fil-fond li wkoll isiru wara dik id-data, ma jrendux konvenju li ma setax isir fid-data tal-iskadenza tiegħu, esegwibbli (ara Galea v. Calleja deċiza minn din il-Qorti fil-25 ta' Mejju 2001 u Vella v. Farrugia deċiza wkoll minn din il-Qorti fid-9 ta' Ottubru 2001, fejn intqal li bdil ta' ċirkostanzi wara li l-pożizzjoni tkun kristallizzata fil-mument ta' skadenza tal-konvenju, ma jbiddel xejn mis-sitwazzjoni tal-każ)".*

10. Inoltre fil-kawża Steve Cachia et vs Nicholas Cutajar et deċiża fil-21 ta' Ġunju 2002 l-Onorabbli qorti dwar il-provvedimenti tal-Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili qalet hekk: "*Dawn id-disposizzjonijiet qegħdin hemm sabiex jistabilixxu proċedura kif parti għall-konvenju tista tissalvagwardja d-drittijiet tagħha naxxenti mill-istess konvenju fil-każ li l-parti l-oħra tkun qed tirrifjuta li tersaq għall-att definittiv ta' bejgħ kif obbligat ruħa li tagħmel fil-konvenju. Parti waħda f'konvenju ma tistax tuża dawn id-disposizzjonijiet biex ittawwal l-effetti tal-konvenju in vista tal-fatt li l-istess parti ma tistax tersaq għall-att definittiv minħabba xi nuqqas tagħha stess*".

Għaldaqstant u għar-ragunijiet suesposti, r-rikorrenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, ai termini tal-artikoli 836 (1) (d) u/jew (f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tordna r-revoka *contrario imperio* tal-mandat tas-sekwestru numerat 303/21 fl-ismijiet Carol Anne Bingham detentriċi tal-Passaport Awstraljan numru PE 0408883 debitament rappreżentata minn Douglas Salt detentur tal-karta tal-identita numru 355970(M) fil-kapaċita tiegħu ta' mandatarju speċjali vs John Edwin Seddon detentur tal-karta tal-identita numru 0147580(A).

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-istess rikorrenti datata 29 ta' April, 2021.

Rat ukoll in-nota oppositorja tal-eżekutanta Carole Anne Bingham datata 10 ta' Mejju, 2021 li argumentat illi il-konvenju kien baqa n vigore bil-presentata ta' l-ittra uffiċjali u lil permessi relattivi ta' l-Awtorita' imsemmija għalhekk ħargu in terminu ta' l-istess ftehim u skontha l-konvenju kien għalhekk eżegwibbli bil-konsegwenza li kellha jedd x'tikawtela bis-sekwestru attakk.

Tesponi bir-rispett

Illi din ir-risposta qed tigi ppresentata ai terminiu tad-digriet tat-23 ta' April 2021.

Illi t-talba ghar-revoka tal-Mandat ta' Sekwestru fuq citat ghandu jigi michud bl-ispejjes kontra r-rikorrent John Edwin Seddon.

Illi mhux minnu illi t-talba ghall-hrug ta' dan il-Mandat kien wiehed bi skopijiet intimidatorji. Filwaqt li huwa minnu illi kien mehtieg sanzjonar f'parti interna tal-appartament mertu tal-proceduri, kien hemm ftehim bejn il-partijiet illi dan kellu jsir. Illi minkejja delungar da parti ta' terzi mqabbda mir-rikorrent sabiex jsir is-survey tal-fond in kwistjoni, u tenut kont illi l-partijiet gew avzati illi s-sanzjonar kienet wahda ta' natura minima, huma ma kienux qed jippretendu illi jkun hemm oggezzjoni da parti tal-Awtorita' tal-Ippjanar.

Illi sabiex jkunu certi illi l-permess in kwistjoni jinhareg entro t-terminu ta' validita' tal-konvenju, l-intimata ppresentat l-ittra ufficjali numru 362/2021 (DokCB1) liema ittra giet ippresentata fit-28 ta' Jannar 2021, u kwindi l-effetti tal-konvenju gew awtomatikament estizi b'tletin (30) jum. Fis-26 ta' Frar 2021 l-intimata mbaghad pprocediet bil-kawza apposita sabiex tenforza l-konvenju.

Illi effettivament l-applikazzjoni RG/02042/20 giet approvata fis-17 ta' Frar 2021, u kwindi entro t-terminu ta' estenzjoni tal-konvenju, b'dan illi giet sodisfatta l-kundizzjoni stipulata fl-Art 8(b) tal-konvenju li tghid hekk:

"That the property being transferred is in full accordance with an <u>approved</u> development or building permit and that it conforms fully with all the approved plans and drawings and with the conditions on the permit.

Illi ghalhekk, huwa inkorrett illi fir-rikors tieghu John Seddon jghid li *"meta skada l-konvenju, fil-31 ta' Jannar 2021, il-**<u>permessi tal-Awtorita ta' l-Ippjanar</u>** <u>rikjesti</u> minhabba xi tibdil li kien hemm fil-bini mhux konformi mal-permessi originali **<u>ma kienux approvati</u>** u ghalhekk l-esponenti xerrej, irrifjuta li jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgh u xiri".*

Illi Dok JES 3 ppresentat mir-rikorrenti li jikkostitwixxi d-dokument tal-permess approvat li jgib id-data 17 ta' Frar 2021, huwa inekwivoku, kif inhi wkoll inekwivoka d-dikjarazzjoni tal-Perit Henry Attard (Dok JES 2 anness mar-rikors ta' John Seddon, fejn jghid, "*The said regularization permission <u>was issued on the 17th of February 2021</u>...*".

Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma jistax jinvoka l-Art. 836 (1) u jew (f) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, stante illi ma jirrisulta xejn illi mhux prima facie gustifikat, eccessiv jew li jirrisultaw cirkostanzi li jirrikjedu illi l-Mandat m'ghandux jibqa' fis-sehh.

Illi inoltre il-kwistjoni jekk il-konvenju kienx skada o meno, illi tikkostotwixxi l-pern tal-vertenza mertu ta' dan ir-rikors, ghandha jigi determinata mill-Qorti wara li tisma' l-provi fil-mertu, minkejja illi l-intimata tikkontendi illi l-konvenju kien validu u vigenti fis-17 ta' Frar 2021, kif jirrisulta mill-annessa ittra ufficjali.

Illi fid-decizjoni tal-11 ta' Marzu 2021, il-Bord li Jirregola l-Kera tenna kif gej:

"Riferibbilment ghall-Artikolu 836(1)(d), fid-decizjoni <u>*Casino-For-Me Limited vs Chartwell Games (Malta) Limited*</u> *(PA A.L 5 ta' Settembru 2008), inghad li bid-disposizzjoni tal-Artikolu 836(1)(d), dak li ghandu jigi ezaminat huwa jekk mad-daqqa t-ghajn ir-rikorrenti ezekutant ghandux bazi ta' pretenzjoni ("fumus juris"). Persuna ghandha d-dritt li tikkawtela l-interessi taghha, u dan sakemm il-pretensjoni dwar id-dritt sostanttiv tigi eppurata u deciza fil-kawza proprja bejn il-partijiet".*

Fid-digriet taghha tal-4 ta' Frar 2016, Rikors Numru 1139/2018, fl-atti tal-mandat ta' sekwestru numru 1454/15, fl-ismijiet: <u>*Steven Pace et vs. Paul Camilleri et*</u>*, il-Prim'Awla qalet hekk dwar dan is-subartikolu:*

'Illi l-istess artikolu indikat fil-paragrafu precedent jiddisponi li tali mandate kawtelatorju bhal dik in dizamina fil-procedura odjerna jista' jigi revokat kemm il-darba l-ammont mitlub mis-sekwestranti li jkun hekk sekwestrat ma jkunx prima facie gustifikat jew eccessiv';

Illi f'dan ir-rigward l-istess Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet <u>*Galea vs. Stewart*</u> *datata d-29 ta' Lulju 2005, issosstni s-segwenti:*

Il-kejl li ghandu jittiehed biex jitqies it-thassir ta' mandat kawtelatorju taht din ir-ras huwa wiehed li jorbot il-kawzali tal-istess mandat mal-kreditu msemmi fih. Dan ifisser li l-Qorti ghandha tistharreg fl-ewwel lok jekk jirrizultax mad-daqqa t'ghajn li r-rikorrenti ezekutant ghandu bazi ta' pretensjoni….u fit-tieni lok jekk wasalx biex 'jillikwida' tali pretensjoni f'somma li taqbel mal-ammont minnu mahluf fil-Mandat. Wiehed m'ghandu qatt jinsa' f'dan il-kuntest il-Qorti trid tkun gwidata mill-principju li d-dritt ghall-azzjoni gudizzjarja m'ghandux jigi mfixkel jew imgarrab b'leggerezza, u l-iehor daqstant siewi li huwa dritt li persuna thares l-interessi taghha fil-milja taghhom sakemm il-jedd sostantiv lilha kontestat jigi definit minn Qorti. Biex ammont imsemmi f'att kawtelatorju jitqies li huwa eccessiv, jehtieg li jintwera li dan ikun ezagerat fid-dawl tat-talba li ssir jew tant grossolan li ma jistax ma jidhirx mad-daqqa t'ghajn bhala wiehed maghmul b'mod azzardat.

Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-provvediment taghha tat-13 ta' Awissu 2013 (Rikors Numru 982/2012), fl-atti tal-Mandat ta' Sekwestru numru 1378/2012 fl-ismijiet <u>*Carmel Debono kontra Paul u Rosanne konjugi Demanuele*</u>*:*

'Fil-provvediment taghha tad-29 ta' Lulju 2005 fil-procediment Rikors Nru 336/2005 din il-Qorti (PA/JRM) qalet hekk-

*Wiehed m'ghandu qatt jinsa li f'dan il-kuntest il-Qorti trid tkun gwidata mill-principju li azzjoni gudizzjarja m'ghandhux jigi mfixkel jew imgarrag b'leggerezza u iehor daqstant siewi li huwa **dritt li persuna thares l-interessi taghha fil-milja taghhom sakemm il-jedd sostantiv lilha kontestat jigi definit mill-Qorti**. Minn dak li hareg waqt is-smiegh tar-rikors, il-Qorti ssib li l-intimata ezekutanti ghandha, tajjeb jew hazin, pretensjoni ta' hlas. Min-naha l-ohra, li kieku l-Qorti, f'dan il-waqt taghti decizjoni dwar jekk huwiex minnu jew le, tkun qed tiddeciedi l-qofol tal-mertu tal-kontrotalba mressqa mill-intimata u tmur lil hinn mill-parametri li hija mistennija tidhol fihom fi procedura bhal din. Jerga jinghad hawnhekk li dan l-accertament ma ghandu bl-ebda mod ifisser li l-istess intimatawettqet il-prova fil-mertu ta dak li huwa (jekk tassew huwa) dovut lilha, imma biss li dak li trid thares bil-hrug tal-Mandat inghata minnu tifsira plawsibbli lil din il-Qorti dwaru. (ara wkoll: PA RCP 10 ta' Mejju 2001. 'Camilleri et vs Gove' et' u PA RCP 7 ta' Frar 2001 'Visa Investments Ltd vs Blye Engineering Co Ltd'.*

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet premessi, r-rikors ta' John Edwin Seddon ppresentat fit-30 ta' Marzu 2021, ghandu jigi michud bl-ispejjes kontra tieghu.

Ikkonsidrat

Illi kif inhu sew miżmum u stabbilit l-eżami li trid tagħmel f'din l-istanza l-Qorti huwa limitat sal grad tal-*prima facie*. Aktar iva milli le, il-qofol ta' kull proċedura mressaq taħt l-Artikolu 836 imsemmi ikun mertu ta' proċedura aktar formali u rigida mressqa b'rikors ġuramentat fejn id-dritt sostantiv iffittex li jiġi indagat, radreżżat u definit.

A contrario hawn l-eżami huwa wieħed mad-daqqa t'għajn u ma għandu isir ebda eżami approfondit ta' dak li hu l-mertu jew difiza għal vertenza.

Fil-parametri ta' l-eżami li tista tagħmel il-Qorti f'din l-istanza bil-fors ikollha tirrikorri għad-deċiżjonijiet li ċċita r-rikorrenti stess fir-rikors promotur tiegħu: **Carmelo Byers et. vs Paul Caruana et** u **Steve Cachia vs Nicholas Cutajar et.** rispettivament mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell u l-Qorti tal-Prim'Awla. Bla dubbju huma deċiżjonijiet studjati li pero mmissu l-mertu dirett tal-vertenza mressqa. Ċertament l-iskadenza tal-konvenju u d-data meta nħargu id-debita permessi li kellhom jissanżjonaw xi biċċiet mill-bini se tkun mertu sew dibattut ukoll anke n vista ta' l-eċċezzjonijiet possibilment mressqa. Bla dubbju dan mhux indagini li għandha tagħmel din il-Qorti f'dan l-istadju.

Stabbiliti liIl-vertenza bejn il-partijiet tistrieħ fuq eżami approfondit ta' eżegwibilita o meno ta' konvenju li kellu bhala kundizzjoni ħrug ta' permessi li pero ngħataw wara l-iskadenza tad-data originali tiegħu pero li nel fratemp ġie fi kliem l-ezekutanti "estiż" permess ta' l-ittra uffiċjali presentata, tqies pero illi a contrario il-vertenza li għandha tiġi eżaminata f'dan l-istadju hija jekk ai terminu ta' l-Artikolu 836(1)(D) u (F) l-ammont mitlub hux wieħed prima facie ġustifikat u jekk għandhux ragonevoli li jinżamm fis-seħħ u hux aktar meħtieg u ġustifikabbli.

L-eżekutanta għar-ragunijet minnha stipulati qegħda tfittex li jiġi ezeġwit il-konvenju bil-kuntratt ta' kompro-vendita, għar-ragunijiet premessi ix-xerrej prospettat jgħid lil konvenju m'għadux jorbtu.
Illi bla dubbju l-eżekutanti għandha prima facie jedd x'tiprotegi, jedd li jidher li għadu ġustifikat. Lanqsa ma jirriżulta lli mill-ħrug tas-sekwestru sakemm ġie intavolat dan ir-rikors inbiddel xi ħaga miċ-ċirkostanzi li jirrendi l-mandat in *toto* jew *in parte* mhux aktar meħtieg. Tqies lis-sekwestru jikkawtela s-somma miftehma fil-konvenju. Altru, anżi l-vertenza bejn il-partijiet tidher waħda ferm kontestata li pero għandha ssib is-soluzzjoni tagħha quddiem dik il- Qorti adita bir-rikors ġuramentat. Għalhekk l-ebda ċirkostanża maħsuba taħt l-Artikolu 836(1)(D) u (F) tal-Kapitolu 12 ma jiriżultaw.

Konsegwentement tiċħad it-talbiet bl-ispejjez għar-rikorrenti John Seddon.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.