MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2007

Rikors Numru. 489/2007

Fl-Atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 347/06 fl-ismijiet:

Carmelo *sive* Charles Scerri u martu Carmen Scerri (ID823357M u 567559M).

vs

Joseph Sammut u martu Maria Stella Sammut (ID262650M u 335353M).

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta' Joseph Sammut u martu Maria Stella Sammut datat 24 ta' April 2007 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi permezz ta’ rikors prezentat mir-rikorrenti Carmelo Scerri *et* huwa ottjena Mandat ta’ Inibizzjoni kontra l-esponenti Joseph Sammut *et* fl-ewwel ta’ Marzu 2006 **Mandat Numru 347/06** fejn l-esponenti gie inibit milli jbiegh, jassenja jew jitrasferixxi l-proprjeta` kollha ta’ l-art Villa numru 5, Nikola fi Triq in-Nahal San Pawl tat-Targa, Naxxar;

Illi r-rikorrenti xtara inqas minn terz minn din l-art *stante* li l-esponenti qasam din l-art fi tliet *plot*tijiet u l-Mandat huwa mahrug fuq l-art kollha b’hekk id-drittijiet ta’ l-esponenti qegdhin jigu mcahhda u pregudikati;

*Di piu`* Carmelo Scerri jallega illi meta xtara l-art jigifieri terz tal-*plot* kollha kellu feles nieqes li kien misruq minn terzi pero` l-istess Carmelo Scerri talab li l-art kollha tkun kolpita bil-Mandat ta’ Inibizzjoni, u meta ntavola l-Mandat ta’ Inibizzjoni u talab li l-art kollha tigi inibita, t-talba tieghu intlaqghet;

Illi dan il-feles ma nghatax nieqes mill-esponenti ghax dik l-art giet irregistrata b’titolu kwadru u dan skond l-anness kopja tal-pjanta huwa annessa mal-kuntratt u mmarkat Dokument “A”. Illi l-esponenti ghalhekk qieghed joggezzjona illi z-zewg *plot*tijiet l-ohra jkunu kolpiti b’dan il-Mandat ghax zgur li ma ghandhomx x’jaqsmu mal-proprjeta` li akkwista l-intmat;

Illi prezentament l-art li xtara s-Sur Scerri hija proprjeta` tieghu, registrata f’ismu u rregistrata mal-Lands bil-metragg ta’ 205 metri kwadri skond il-kuntratt tax-xiri u dan skond dokument “B”;

Illi hemm kawza *da parte* tar-rikorrenti sabiex jipprova jottjeni minghand l-esponenti porzjon art ohra mill-istess art ekwivalenti ghall-*area* tal-feles li allegatament hemm inqas;

Illi dan il-Mandat huwa ta’ pregudizzju ghall-esponenti *stante* li dan il-Mandat laqat l-art kollha meta l-mertu tal-kawza ma jimmeritax li jaffettwa l-art kollha, b’tali mod li

qed jinibixxi lill-esponenti milli jittrasferixxi l-kumplament ta’ l-art u dan bi pregudizzju kbir ghall-esponenti;

Il-pregudizzju jikkonsisti fil-fatt li l-esponenti ma jistax ibiegh il-kumplament ta’ l-art u b’hekk l-esponenti qieghed ihallas kull xahar il-*loan* li ghandu mal-BOV u li fuqu jhallas imghax relattiv ukoll u dan skond l-anness dokument “C” “i” u “ii”;

Illi huwa car illi t-talba tar-rikorrenti fil-kawza, li hi dik illi jinghata feles iehor mill-istess art jew isir aggustament, tali talba hija irita u ma tistax tigi milqugha *stante* li procedwalment hija hazina u dan ghar-raguni illi f’tali cirkostanzi r-rikorrenti kellu jaghmel kawza redibitorja jew aestimatorja kif kontemplat fil-**Kap 16** tal-Ligijiet ta’ Malta u mhux il-kawza kif proposta.

Ghalhekk *in vista* ta’ dan jidher li huwa inutili illi dan il-Mandat ikompli fis-sehh liema Mandat qed jimmina pregudizzju kbir lill-esponenti kif fuq spjegat;

Ghaldaqstant l-esponenti bir-rispett jitlob illi abbazi ta’ l-**artikolu 836 (8d) u 838A tal-Kodici ta’ Ordinazzjoni u Proceduri Civili Kap 12** l-ewwel jitlob illi l-Mandat jitnehha *in toto* jew *in parte* u jitlob ukoll sabiex ir-rikorrenti jigi kkundannat li jhallas dik il-penali xierqa li timponi l-Qorti.

Rat li dan ir-rikors kien appuntat ghas-smiegh ghas-seduta tad-29 ta’ Mejju 2007.

Rat ir-risposta tal-konjugi Scerri datata fl-24 ta’ Mejju 2007 (fol. 24) fejn esponew:-

Illi jkun opportun illi jigi rilevat illi l-*Plot* A li xtraw l-esponenti kienet tifforma parti minn *plot* akbar, illi giet imqassma fi tliet (3) *plots* mir-rikorrenti Sammut qabel ma parti minnha nbieghet lill-esponenti in forza ta’ kuntratt datat 30 ta’ Dicembru 2005. Illi wara li sar dan il-kuntratt irrizulta illi l-*Plot* li nbiegh lill-esponenti ma kienx jirrefletti dak pattwit.

Illi fl-istess zmien illi gie ntavolat il-Mandat ta’ Inibizzjoni, irrizulta lill-esponenti illi l-*Plot* B kienet soggetta ghall-konvenju ma’ terza persuna, certa Maria Rachel Pullicino. Illi ghalhekk dak iz-zmien kien opportun illi l-Mandat jinhareg fuq l-*area* kollha, peress illi jekk kien ser ikun hemm xi caqliq fid-delineament tal-*Plot* A, u konsegwentement fil-*Plot* B, dan kien ser jigi rifless ukoll fi *Plot* C.

Illi sussegwentement, il-konvenju bejn il-konjugi Sammut u l-imsemmija Maria R. Pullicino gie mhassar u revokat, u dan wara li gew istitwiti proceduri quddiem din l-Onorabbli Qorti liema proceduri kellhom in-numru ta’ referenza 245/06 RCP li eventwalment gew ceduti fis-17 ta’ April 2007. Illi ghalhekk, u sa fejn jaf l-esponenti, il-*Plot* B b’effett minn dik id-data, m’ghadux soggett ghal konvenju.

Illi kien hemm zmien meta kienu ghaddejjin trattattivi bejn il-partijiet kontendenti, flimkien ma’ l-imsemmija Maria Pullicino, illi kemm-il darba jintlahaq kompromess illi d-delineament tal-*Plot* A jigi varjat, u dan isir billi jersaq ghal fuq *Plot* B, allura l-kompratrici tal-*Plot* B kienet qieghda titlob illi d-delineament tal-*Plot* li kienet ser takkwista hi, jiccaqlaq ghal fuq *Plot* C. Illi sa fejn huwa edott l-esponenti, anke l-imsemmija Maria Pullicino kienet ottjeniet il-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni fil-konfront ta’ Sammut, kemm fuq il-*Plot* B u anke l-*Plot* C.

Illi ghalhekk, u fl-umli fehma ta’ l-esponenti, il-Mandat ta’ Inibizzjoni in kwistjoni ghandu jibqa’ fis-sehh f’dak li jirrigwarda l-*Plot* B indikata fil-pjanta mehmuza mal-Mandat ta’ Inibizzjoni in kwistjoni, filwaqt illi f’dan l-istadju l-*Plot* C, tista’ tigi liberata mill-effetti tal-Mandat odjern.

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti qed jaqbel illi l-effetti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni jigu ridotti, limitatament fis-sens illi ghandu jibqa’ fis-sehh *vis* il-*Plot* B, filwaqt illi l-*Plot* C ghandu jinheles mill-effetti ta’ l-istess Mandat.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fid-29 ta’ Mejju 2007 fejn meta ssejjah ir-rikors deher Dr. Martin Fenech ghall-

intimati Sammut. Prezenti l-intimati u r-rikorrenti assistiti minn Dr. Graziella Bezzina. Il-partijiet qablu li l-Mandat ta' Inibizzjoni m'ghandux ikollu effett fil-konfront ta' *plot* "C".

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi ma hemm l-ebda dubju li dik istitwita mis-socjeta' rikorrenti hija procedura a bazi tal-**artikolu 836 (1) tal-Kap 12,** li taghti l-fakolta' li b'semplici rikors, jitlob li jigi revokat *in toto* jew *in parte* l-att kawtelatorju, u dan biss a bazi tar-ragunijiet indikati fl-istess artikolu ennumerati minn (a) sa (f) ghalkemm ma huwa xejn car taht liema bazi qed issir din it-talba fuq kollox ghaliex dan ma giex indikat fir-rikors promotorju tar-rikorenti odjern Joseph u Maria Stella Sammut.

Illi jidher li l-istess rikorrenti qed jibbazaw it-talba taghhom kwantu tikkoncerna r-revoka tal-Mandat ta' Inibizzjoni peress li qed isostnu li meta sar il-kuntratt ta' akkwist tal-*Plot* "A" indikata fid-dokument "Z" anness mal-kuntratt ta' akkwist datat 30 ta' Dicembru 2005, ghalkemm huwa minnu li effettivament ma kienx hemm il-kejl indikat fl-istess att dan sehh mhux ghaliex kien hemm xi nuqqas *da parte* tar-rikorrenti bhala vendituti, izda ghaliex parti mill-art inhadet minn terzi u b'hekk l-istess esponenti ma jahtux ghall-tali nuqqas, izda fi kwalunkwe kaz l-azzjoni li hija miftuha lill-intimati bhala kompraturi hija dik imsejha bhala redibitorja jew estimatorja skond id-disposizzjonijiet tal-Kap 16, u mhux l-azzjoni istitwieta mill-intimati sabiex l-istess intimati jottjenu minghand ir-rikorrenti odjern porzjoni ta' art ewkivalenti ghall-*area* li allegatament hemm inqas fil-*plot* attwalment mibjugha mir-rikorrenti lill-intimati kif premess. B'hekk l-istess rikorrenti qed isostnu li l-intimati ma ghandhom l-ebda dritt sabiex jinibuhom milli jbieghu z-zewg porzjonijiet ta' *plots* l-ohra.

Illi din il-Qorti thoss li kif proposta tali talba ma tistax tigi kkonsidrata hlief taht id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 836 (f) tal-Kap 12,** u dan peress li ma jidhirx li l-**artikoli 836 (1) (a) (b) (c) (d) u (e)** japplikaw ghall-kaz in ezami.

Illi mela allura l-ezami li trid taghmel din il-Qorti huwa dak biss ta' *prima facie,* u dan ghaliex il-mertu kollu jigi nvestigat fil-kawza propja bejn il-partijiet, u ghalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-ezami li trid taghmel il-Qorti f'dan l-istadju, u dan tenut kont li hawn *si tratta* dejjem ta' procedura preliminari, li ghad qed tistenna l-ezitu finali tal-kawza propja.

Illi l-artikolu 836 (1) (f) jipprovdi li l-Qorti tista' tirrevika l-istess Mandat jew parti minnu jekk *"jintwera li fic-cirkostanzi ma jkunx ragonevoli li jinzamm fis-sehh l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar mehtieg jew gustifikabbli."*

Illi fid-digriet **"Joseph Camilleri et vs Anthony Gove' et"** (P.A. (RCP) 10 ta' Mejju 2001 – Rikors Numru 286/2001/RCP) u **"Josephine Sammut vs Emanuel Sammut et"** (P.A. (RCP) 29 ta' Novembru 2001) inghad ukoll li mid-dispozizzjoni tal-istess **artikolu 836** jidher li l-unika ezami li trid taghmel din il-Qorti huwa dak biss ta' *prima facie*, u dan ghaliex il-mertu kollu jigi nvestigat fil-kawza propja bejn il-partijiet, u ghalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-ezami li trid taghmel il-Qorti f'dan l-istadju, u dan tenut kont li hawn *si tratta* dejjem ta' procedura preliminari, li ghad qed tistenna l-ezitu finali tal-kawza proprija.

Illi fil-fatt jista' jinghad li dak li trid taghmel il-Qorti f'din il-procedura huwa biss sabiex tezamina *prima facie* jekk min hareg il-mandat kellux pretensjoni legali ghall-istess, u dan indipendentement jekk tali pretensjoni hijiex fondata jew le, peress li dan l-ahhar ezami jifforma l-mertu tal-kawza, li din il-Qorti bil-procedura premessa, ovvjament ghandha thalli fil-gudizzju taghha, jew ta' Qorti ohra, ghall-ezitu tal-kawza. **("P.J. Sutters Company Limited vs Concept Limited"** – P.A. (RCP) 10 ta' Mejju 2001; **"Visa Investments Ltd vs Blye Engineering Co. Ltd"** P.A.

(RCP) 7 ta’ Frar 2001; **“Tanya Chetcuti propio et nomine vs Hugo Chetcuti”** P.A. (RCP) 27 ta’ Gunju 2002).

Illi f’dawn il-limitazzjonijiet din il-Qorti thoss li meta nhareg il-Mandat ta’ Inibizzjoni jidher li tali dritt *prima facie* kien jezisti minhabba l-lanjanza sofferta mill-intimati li bhala kompraturi ma sabux il-kejl ndikat fil-kuntratt ta’ bejniethom, u tali mandat inhareg fuq l-art kollha l-ohra tar-rikorrenti, nkluzi *Plot* “B” u “C” peress li inghad li fuq *Plot* “B” kien jezisti konvenju ma’ terzi li llum thassar, u la darba l-intimati odjerni bhala kompraturi qed jippretendu li jinghataw il-bqija tal-kejl minghand ir-rikorenti odjerni, l-bejgh lill-terzi ta’ tali *plot* “B” kien ser ifixxkel it-talba taghhom kif imressqa b’tali mandat u llum anke b’kawza Rikors Numru 224/06 li tinsab differita ghas-7 ta’ Novembru 2007 quddiem din il-Qorti.

Illi l-fatt li l-konvenju ma’ terzi thassar, wassal sabiex l-intimati odjerni jikkoncedu li l-*Plot* “C” ghandha tigi liberata mill-effetti ta’ tali Mandat, u fil-waqt li ovvjament la hemm dan il-qbil din il-Qorti ser tassal sabiex tirrevoka l-istess Mandat ta’ Inibizzjoni in kwantu jolqot il-*plot* “C”, dan qed isehh ghaliex sar l-imsemmi zvilupp minn meta inhareg il-Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 347/06 fit-8 ta’ Marzu 2006 minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Geoffrey Valenza, liema Mandata huwa mertu ta’ din il-pendenza odjerna.

Illi fil-fatt harsa lejn l-istess Mandat ta’ Inibizzjoni juri li l-istess intimati odjerni qed isostnu li meta saru jaf b’dan in-nuqqas ta’ kejl fil-*plot* taghhom, l-istess rikorrenti odjern kien ghamel pjanta gdida (Dok. “C”) li turi li kontrarjament ghal dak indikat fil-kuntratt ta’ akkwist indikat, il-porzjoni diviza ta’ art mibjugha lill-intimati odjerni kienet imxattra fil-parti ta’ wara ta’ l-istess *plot* u b’kejl inqas ta’ madwar ghaxar (10) piedi fil-parti ta’ wara, u b’hekk l-istess intimat ma jistghux jizviluppaw l-art taghhom anke skond il-*policies* ta’ zvilupp vigenti. Fir-risposta taghhom dak in-nhar ir-rikorrenti odjerni kienu qalu li fil-fatt hemm kejl nieqes, pero’ dan ghaliex, sabu wara li sar il-bejgh lir-rikorrenti, li terz kien dahal fuq l-art taghhom, tant li kienu

offrew lill-istess intimati l-flus lura, u sostnew li l-unika dritt li ghandhom l-intimati odjerni huwa biss li jhassru l-kuntratt jew jitolbu tnaqqis fil-prezz.

Illi pero’ dan jidher li mhuwiex li qed jitolbu l-intimati odjerni, tant li jidher car li t-talba taghhom hija sabiex l-istess rikorrenti odjerni jaghtuhom il-kejl indikat fl-istess kuntratt. Ovvjament jekk tali azzjoni ghandhiex tirnexxi hija kwistjoni li tista’ tigi deciza mill-Qorti biss kemm-il darba tidhol fil-mertu, haga li ma ghandhiex taghmel illum; fl-istess mertu jigi deciz ukoll jekk l-unika azzjonijiet permessibbli f’dan il-kaz humiex dawk ta’ l-azzjoni redibitorja jew estimatorja; pero’ dan il-mertu la setgha jigi deciz definittivament meta sar il-mandat u lanqas illum meta wiehed qed jezamina l-kaz fuq bazi ta’ *prima facie*. Dan jigi deciz biss fil-kawza fuq il-mertu u ghalhekk din it-talba ghar-revoka tal-Mandat ta’ Inibizzjoni ser tigi milqugha biss *in parte* fir-rigward ta’ *Plot* “C” indikata fl-istess pjanta a fol. 8 tal-process, u biss minhabba dak fuq premess, u ghaliex hekk gie maqbul bejn il-partijiet kif verbalizzat fl-istess seduta quddiem din il-Qorti, u mill-bqija tikkonferma l-Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 347/06 fuq il-*plot* “B” hemm indikata.

Illi kwantu ghat-talba tar-rikorrenti abbazi ta’ l-**artikolu 836 (8) (d) tal-Kap 12,** din il-Qorti ma thossx li f’dan il-kaz il-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni nhareg b’malizzja, jew b’mod frivolu jew vessatorju – anzi jidher li l-istess intimati kellhom bazi *prima facie* sabiex jagixxu kontra r-rikorrenti odjerni u jissalvagwardjaw id-drittijiet taghhom. Jekk fil-fatt l-azzjoni li hadu r-rikorrenti hijix dik idonea hija haga ohra, pero’ certament f’dan il-punt tal-proceduri din il-Qorti thoss li ma hemm l-ebda bazi legali ghaliex ghandha tigi mposta penali fuq l-intimati.

Illi r-rikorrenti ghamel it-talba tieghu boex tigi milqugha abbazi ta’ l-**artikolu 838 A tal-Kap 12** fejn qed jitlob li l-intimati jigu ordnati sabiex jipprovdu garanzija xierqa ghall- hlas ta’ penali u danni u imghax li qed isofru minhabba li kawza ta’ l-istess Mandat ta’ Inibizzjoni huma ma jistghux ibieghu l-*plots* hemm indikati u dan qed ifisser

hlas ta’ interessi fuq s-self li l-istess rikorrenti hadu mill-Bank.

Illi din il-Qorti ma thossx li f’dan il-kaz ghandha tapplika dawn il-provedimenti peress li jirrizulta li l-mandat ta’ inibizzjoni nhareg fuq bazi *prima facie* legali u b’hekk mhux kaz li l-istess intimati f’dan l-istadju agixxew b’xi mod abbusiv b’mod li jistghu jikkawzaw lir-rikorrenti odjerni ingustament xi danni. Anzi a bazi ta’ dak hawn deciz gie ppruvat il-kuntrarju; allura jsegwi li r-rikorrenti ma ppruvawx dak li huwa mehtieg bhala *“gusta kawza”* fl-artikolu minnha citat, u dan johrog car minn dak kollu li ntqal minn din il-Qorti f’dan il-providement odjern u dan konformi ma’ dak li gie stabbilit fid-decizjoni **“Joseph Demicoli vs Coleiro General Supplies Limited”** (P.A. (RCP) – 20 ta’ Mejju 2002) u wkoll fid-deczjoni **“Mediterranean Film Studios vs Albert Galea et”** (P.A. – 30 ta’ Gunju 2000) fejn inghad:-

“Il-fatt li nhareg mandat kawtelatorju kontra (r-rikorrenti) mhux bizzejjed biex jitlob din il-garanzija. Dan il-fatt wahdu mhux il-kawza gusta li trid il-Ligi. Li kieku kien hekk, il-Ligi kienet tghid li kull min inhareg mandat kontra tieghu ghandu jinghata garanzija, izda l-Ligi trid ukoll, barra l-hrug tal-mandat, li jkun hemm kawza gusta….”.

Illi fuq dak kollu li gie ndikat u deciz f’dan il-provediment din il-Qorti thoss li r-rikors tar-rikorrenti anke fuq dan il-bazi huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u qed jigi michud.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa’ r-risposta ta’ l-intimati Carmelo *sive* Charles u martu Carmen Scerri datata 24 ta’ Mejju 2007 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma’ dak hawn premess, u filwaqt li tilqa’ in parti t-talba tar-rikorrenti Joseph Sammut *et* fir-rikors datat 30 ta’ April 2007 u dan minhabba qbil bejn il-partijiet fis-sens li l-effetti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 347/06 ma ghandhomx ikollhom effett in kwantu jirrigwarda Plot “C”, u b’hekk l-istess

Mandat ta' Inibizzjoni qed jigi revokat *in parte* u dan fejn jikkoncerna l-*Plot* "C" indikata fil-pjanta annessa ma' l-istess mandat kawtelatorju bhala Dokument "A", izda tikkonferma l-istess Mandat ta' Inibizzjoni ghall-porzjoni l-ohra ta' art hemm indikata u senjatment ghal *Plot* "B" hemm deskritta, ghall-kumplament tichad it-talbiet l-ohra tar-rikorrenti Joseph Sammut *et* ghar-ragunijiet hawn decizi.

Bl-ispejjez ta' dan il-kaz jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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