



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
ANTHONY ELLUL**

Seduta tas-26 ta' Lulju, 2007

Citazzjoni Numru. 33/2007

Anthony Saliba

Vs

**Neptune's Bar and Restaurant Company Limited
(C3823)**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat prezentat fil-15 ta' Marzu 2007 li permezz tieghu l-attur ippremetta:-

Illi bejn il-partijiet u Francis Schembri personalment hemm kawza pendenti fl-ismijiet:- **Anthony Saliba vs Francis Schembri et** (Rikors numru 100/2006) li fiha qed jigi attakkat kuntratt ta' bejgh u trasferiment ta' proprjeta' li sar fl-atti tan-nutar Joseph N. Tabone tat-3 ta' Lulju 2006, li tappartjeni lill-attur, u li abbużivament giet trasferita minn Francis Schembri bi prokura ghal fuq il-kumpanija

konvenuta li l-istess Francis Schembri u huh George Schembri ghandhom ishma w interessi ohra fiha fosthom huma woll diretturi ta' din il-kumpannija u li bhala zewg diretturi ghandhom il-poteri tar-rapprezentanza legali u guridika ta' din il-kumpannija moghtija lilhom bis-sahha tal-memorandum u l-articles ta' din il-kumpannija.

Fil-mori tal-kawza, l-attur sar jaf li s-socjeta konvenuta kienet qeghda tipprova taggrava l-proprjeta' tieghu li kienet giet trasferita ghal fuqha kif inghad fil-paragrafu precedenti, bi djun ta' self ta' flus, kif ukoll giet iffurmata kumpannija ohra gdida mill-istess Francis u George ahwa Schembri wahedhom taht l-isem Cerna Limited bl-intendiment li tinqaleb din il-proprjeta' kollha ghal fuq din il-kumpannija gdid li fiha l-imsemmija Francis u George ahwa Schembri huma l-unici azzjonisti u d-diretturi taghha jew li l-proprjeta' tigi koncessa ghal fuq din il-kumpannija l-gdida taht xi titolu iehor.

L-attur sar jaf ukoll li s-socjeta konvenuta tramite d-diretturi taghha l-ahwa Francis u George Schembri qed tipprova wkoll xxekkel il-pussess vakanti taghha b'kirjiet u koncessjonijiet enfitewtici ghal termini pjuttost twal.

Barra minn hekk irrizulta wkoll lill-attur li s-socjeta konvenuta tramite l-azzjonist u direttur manigerjali taghha Francis Schembri qed tipprova tizviluppa l-art jew parti minnha maghrufa il-Qortin ta' Mewg il-Bahar, fix-Xwejni limiti Zebbug, Ghawdex li tmiss mit-tramuntana mat-Triq tax-Xwejni, Ivant ma' gid tas-Sorijiet Frangiskani tal-Qalb ta' Gesu', u punent ma' gid ta' Francis Axiaq u in parti mal-Wied ta' Zokku, tal-kejl ta' circa erbat elef tlett mija u hamsa u sittin metri kwadri (4365mk), li kwart (1/4) indiviz minnha appartenenti lill-attur gie wkoll ittrasferit ghal fuq is-socjeta konvenuta bil-kuntratt precitat, u dan l-attur ghandu l-biza' fondat li s-socjeta konvenuta tidhol f'obbligi kuntrattwali ma' terzi kuntratturi fl-izvilupp tal-proprjeta' ghall-tpartit tax-xoghol tal-izvilupp ma' numru ta' units li s-socjeta konvenuta ghandha hsieb li tibni fuq parti minn dan is-sit.

Kopja Informali ta' Sentenza

Sabiex l-attur jikkawtela d-drittijiet tieghu kien kostrett li jitlob il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra s-socjeta konvenuta sabiex tigi inibita milli taghmel il-hwejjeg imsemmija hawn fuq, liema mandat ta' inibizzjoni gie milqghu b'digriet tal-Qorti tas-6 ta' Marzu 2007 (numru 11/2007).

Talab l-attur sabiex il-Qorti:-

1. Tiddikjara li l-agir tas-socjeta konvenuta kif fuq spjegat li tipprova tghabbi bi djun, u/jew ixekkel il-pussess battal taghhom, u/jew li tipprova tiddisponi mill-istess proprjeta' oggett tal-kuntratt tat-3 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-nutar Joseph N. Tabone, huwa ta' pregudizzju serju tad-drittijiet tal-attur, liema kuntratt huwa l-mertu tal-kontestazzjoni fil-kawza fuq imsemmija li ghadha pendenti quddiem din il-Qorti.
2. Tinibixxi lis-socjeta konvenuta milli tghabbi bi djun, u/jew ixekkel il-pussess battal, u/jew li tipprova tiddisponi taht kwalsiasi titolu mill-istess proprjeta' oggett tal-kuntratt tat-3 ta' Lulju 2006, fl-atti tan-nutar Joseph N. Tabone sakemm tigi deciza defenittivament il-kawza fl-ismijiet Anthony Saliba vs Francis Schembri et (Rikors numru 100/2006).

Permezz ta' risposta guramentata prezentata fit-23 ta' Mejju 2007 (fol. 27) is-socjeta konvenuta ressqet bhala l-ewwel eccezzjoni li l-meritu ta' dan ir-rikors huwa identiku ghall-mertu tal-kawza fl-ismijiet Anthony Saliba vs Francis Schembri et u ghaldaqstant dan l-istess rikors ghandu jigi michud bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti Saliba.

Fis-seduta tas-6 ta' Lulju 2007 il-Qorti ssollewat b'mod *ex officio* dawn il-punti:-

1. Jekk jezistix interess guridiku fl-attur biex jaghmel din il-kawza;
2. Jekk dak li qieghed jintalab permezz ta' dan ir-rikors guramentat jikkostitwix tallba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni perpetwu u ghalhekk jekk ic-citazzjoni hijiex ritwali;

3. Jekk wara l-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni l-azzjoni odjerna hijiex il-kawza għall-jedd pretiz mill-attur, liema kawza trid issir fil-kaz tal-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni;

Il-kawza giet differita għas-seduta tat-18 ta' Lulju 2007 sabiex dakinhar il-partijiet jressqu l-provi fuq dawn il-punti u ssir trattazzjoni.

Fis-seduta tat-18 ta' Lulju 2007 il-kawza giet differita għas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta konvenuta u punti preliminari li jissemmew fil-verbali tas-seduta tat-22 ta' Gunju 2007 u tas-6 ta' Lulju 2007.

Rat l-atti tal-kawza u dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 11/2007PC fl-ismijiet **Anthony Saliba vs Francis sive Frank Schembri pro et noe et** degretat fis-6 ta' Marzu 2007 u l-atti tal-kawza fl-ismijiet **Anthony Saliba vs Francis Schembri et** (Rikors numru 100/2006).

Semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

1. Il-fatti li taw lok għal dan il-kaz huma s-segwenti:-

(i) Permezz ta' citazzjoni prezentata fil-11 ta' Settembru 2006 fl-ismijiet **Anthony Saliba vs Francis Schembri et** (rikors numru 100/2006), l-attur qiegħed jimpunja kuntratt ta' bejgh li sar bejn Francis Schembri u l-kumpannija Neptune's Bar and Restaurant Company Limited. Din il-kawza hi differita għas-seduta tad-9 ta' Ottubru 2007. L-attur qiegħed (fost'affarijiet ohra) jitlob li l-Qorti tiddikjara li l-kuntratt ta' bejgh li sar minn Francis Schembri favur is-socjeta konvenuta u ppubblikat fit-3 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Tabone, sar b'qerq u b'għemil frawdolenti tad-drittijiet tal-attur u konsegwentement talab ukoll li l-Qorti tiddikjara l-bejgh "*null u bla effett*".

(ii) Permezz ta' rikors prezentat fit-22 ta' Frar 2007, l-attur talab li jinhareg mandat ta' inibizzjoni kontra Francis sive Frank Schembri u l-kumpannija Neptune's Bar and Restaurant Co. Ltd sabiex jinzammu milli:-

“jipotekaw jew b’xi mod iehor jghabbu bid-dejn, jaljenaw jew jiddisponu mill-proprjeta’ deskritta hawn taht favur terzi taht kwalunkwe titolu, jew milli jxekklu b’xi mod il-pussess vakanti tal-istess proprjeta’, liema proprjeta’ kienet giet ittrasferita mill-intimat Francis Schembri ghal fuq il-kumpanija intimate li fiha ghandu wkoll interessi diretti bhala direttur u azzjonist, billi ghamel uzu mhux permess mill-prokura tar-rikorrent biex b’ingann u b’qerq a dannu tar-rikorrent dawwar il-proprjeta’ tar-rikorrent hawn taht deskritta ghal fuq il-kumpanija b’kuntratt li ghamel fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tat-3 ta’ Lulju 2006, liema trasferiment li sar minghajr ir-rieda w il-kunsens tar-rikorrent jiffirma l-meritu ta’ kawza ghar-rexxissjoni ta’ dan il-kuntratt u ghall-hlas tad-danni fl-ismijiet Anthony Saliba vs Francis sive Frank Schembri et (Rikors guramentat numru 100/2006):

(a) zewg flats bla numru internament markati bin-numri tnejn (fil-pjan terran/ewwel sular/ground floor) u erbgha (fit-tieni sular/first floor, sovrappost ghall-flat bin-numru tnejn) sottoposti u sovrapposti ghal gid ta’ terzi fi blokk ta’ tmien flats u zewg garaxxijiet, bla numru bl-isem St. Paul’s Court, fi Triq ix-Xwejni, Marsalforn, Zebbug, Ghawdex, li jmissu mit-tramuntana mat-triq, lvant ma’ gid tal-familja Buttigieg jew Ta’ Frenc Real Estate Limited, punent u nofsinhar ma’ gid tal-familja Saliba, jew l-aventi kawza tagghom.

(b) Garaxx semi-basement bla numru flimkien ma’ groundfloor flat sovrappost cioe’ fil-pjan terran fl-istat attwali ta’ kostruzzjoni bla numru fi block bla numru maghruf bhala tal-kantuniera fi Triq ix-Xwejni, Marsalforn, Zebbug, Ghawdex li jmissu mit-tramuntana mat-triq, punent ma’ triq gdida li tizbokka fl-imsemmija triq, u lvant ma’ gid ta’ Vincent Saliba jew l-aventi kawza tieghu jew irjeh verjuri.

(c) Kwart (1/4) indiviz ta’ porzjon art imsejha il-Qortin ta’ Mewg il-Bahar, fix-Xwejni limiti Zebbug, Ghawdex, li tmiss mit-tramuntana mat-Triq tax-Xwejni, lvant ma’ gid tas-Sorijiet Frangiskani tal-Qalb ta’ Gesu’, u punent ma’ gid ta’ Francis Axiaq, u in parti mal-Wied ta’ Zokku, tal-kejl ta’ circa erbat elef tliet mija u hamsa u sittin metru kwadru (4265mk)”.

(iii) Permezz ta' digriet moghti fis-6 ta' Marzu 2007, il-Qorti laqeghet it-talba u ordnat il-hrug ta' l-oppportun mandat ta' inibizzjoni kontra l-kumpanija intimata **“sabiex tinzamm milli taghmel il-hwejjeg indikati fir-rikors”**.

(iv) Permezz tal-kawza odjerna (prezentata fil-15 ta' Marzu 2007) l-attur qieghed jitlob lill-Qorti sabiex:-

(a) Tiddikjara li jekk il-proprjeta' fuq imsemmija tigi mghobbija bid-dejn, jew trasferita jew jigi mxekkel il-pussess vakanti, dan ser ikun ta' pregudizzju ghall-attur.

(b) Tinibixxi lill-kumpanija konvenuta milli taghmel l-affarjiet fuq imsemmija sakemm tigi deciza *“defenittivament il-kawza fl-ismijiet Anthony Saliba vs Francis Schembri et (Rikors guramentat numru 100/2006)”*.

2. Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta konvenuta m'hemmx dubju li dak li qieghed jintalab mill-attur fil-kawza odjerna huwa differenti minn dak li qieghed jintalab minnu fil-kawza (Rikors numru 100/2006). Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

3. Jirrizulta, anke mis-sottomissjonijiet li saru mid-difensur tal-attur fis-seduta tat-22 ta' Gunju 2007, li l-kawza odjerna saret minhabba d-digriet fis-6 ta' Marzu 2007 li permezz tieghu l-Qorti laqghet it-talba tal-attur ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni relattiv. Id-difensur tal-attur spjega li l-attur kien obligat li jaghmel din il-kawza ghaliex fin-nuqqas il-mandat ta' inibizzjoni kien jitlef l-effetti tieghu. F'din il-kawza jezistu aspetti procedurali li huma sollevabili anke mill-Qorti *ex officio* anke fejn ma jigux sollevati mill-konvenut¹, u fil-fatt din il-Qorti ssollevathom u tat ukoll lill-partijiet l-oppportunita' sabiex

¹ Ara per eżempju sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Maria Baldacchino vs Edwin Pace** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Onor. Imhalled P. Sciberras) fit-3 ta' Ottubru 2003.

iressqu l-provi u jaghmlu sottomissjonijiet fuq dawn il-punti.

4. Huwa maghruf li wara l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, il-kawza li ghandha ssir mir-rikorrent hi ghall-jedd pretiz; *“Ir-rikorrent ghandu jaghmel il-kawza ghall-jedd imsemmi fil-mandat.....”* (Art. 843[1] tal-Kap. 12) cjoe' d-dritt sostantiv tieghu. Fil-kaz odjern il-pretensjoni ta' l-attur hi li l-proprjeta' kollha li tissemma fil-mandat ta' inibizzjoni hi proprjeta' tieghu u dan in kwantu li t-trasferiment li sar permezz tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Jospeh N. Tabone fit-3 ta' Lulju 2006 sar abbużivament minn Francis Schembri (li kellu prokura minghand l-attur) lis-socjeta konvenuta peress li sar uzu minn prokura b'ingann u b'qerq. Il-Qorti ordnat il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni ghaliex deherilha li fuq bazi ta' *prima facie* l-attur kellu dak il-jedd, u sabiex tikkawtelalu u tipprotegilu l-istess jedd sakemm ikun hemm sentenza defenittiva mill-Qorti. Altrimenti fin-nuqqas is-socjeta konvenuta setghet per ezempju tiddisponi mill-proprjeta' u b'hekk tippregudika d-drittijiet tal-attur. Mela meta gie prezentat ir-rikors ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni kienet diga' pendenti l-kawza ghall-jedd pretiz mill-attur. F'dak l-istadju ma kien hemm l-ebda htiega li ssir kawza ohra bhal dik attwali. Huwa evidenti li l-mandat ta' inibizzjoni hareg bhala kawtela sabiex is-socjeta attrici ma tittrasferix jew tghabbi bid-dejn il-proprjeta' in kwistjoni u kif ukoll ma tfixkilx il-pussess vakanti. Dan ovvjament diment li ghadhom pendenti l-proceduri gudizzjarji fl-ismijiet **Anthony Saliba vs Francis Schembri et** (Rikors numru 100/2006PC), f'liema proceduri l-attur odjern qieghed jimpunja l-kuntratt ta' bejgh u trasferiment ta' proprjeta' li sar fl-atti tan-nutar Joseph N. Tabone tat-3 ta' Lulju 2006. Hi dik il-kawza li tikkostitwixxi d-deduzzjoni tad-dritt pretiz mill-attur fuq l-immobbli in kwistjoni. Fil-kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997 fl-ismijiet **Connie Galea et vs Joseph Gauci** (Vol. LXXXI.ii.720) gie osservat:- *“..... Dan appartu l-konsiderazzjoni li jekk l-atturi ddeducew il-pretensjoni taghhom, ma hemmx bzonn ta' konferma tal-mandat billi dan jibqa' in vigore sakemm tigi deciza l-pretensjoni ta' l-atturi”*. Il-Qorti osservat li t-talba

kellha tkun sabiex jigi dikjarat id-dritt pretiz mill-atturi (cjoe' id-dritt ta' proprjeta' ta' l-atturi fuq l-ghamara meritu tal-kawza) u mhux li l-konvenut jigi inibit milli jaghmel dak li kien diga' inibit milli jaghmel bil-mandat ta' inibizzjoni (cjoe' li jirreklama ghall-bejgh l-ghamara). Insenjament li japplika wkoll fil-kawza odjerna, in kwantu diment li ghad hemm pendenti il-kawza fl-ismijiet fuq premissi l-mandat ta' inibizzjoni numru 100/2006 jibqa' fis-sehh. F'dawn ic-cirkostanzi s-socjeta konvenuta m'ghandha l-ebda jedd li taghmel dawk l-atti li giet inibita milli taghmel permezz tad-digriet moghti mill-Qorti fis-6 ta' Marzu 2007, u fin-nuqqas tali atti ma jkunx validi. Gialadarba s-socjeta konvenuta hi inibita milli tiddisponi, tghabbi bid-dejn jew ixxejjel il-pussess vakanti tal-proprjeta' in kwistjoni u hemm diga' pendenti l-kawza ghall-jedd pretiz, m'hemm l-ebda utilita' ghall-kawza odjerna. Bla dubju, dikjarazzjoni li jekk is-socjeta konvenuta ser tiddisponi, tghabbi bid-dejn jew ixxejjel il-pussess battal tal-proprjeta' l-attur ser isofri pregudizzju tad-drittijiet tieghu (li hi l-ewwel talba tar-rikors guramentat) ma tista' bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni tigi kwalifikata bhala l-jedd pretiz mill-attur. Fil-fatt wiehed mill-elementi ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni hu proprju l-pregudizzju li jsofri r-rikorrent jekk it-talba tieghu ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni tigi michuda. Minn dak li qiegħed jitlob l-attur permezz tal-proceduri odjerni jidher bic-car li dan mhu jitlob xejn ghajr li l-Qorti tordna mill-gdid il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni meta diga' hemm mandat ta' inibizzjoni *in vigore* u ser jibqa' hekk fis-sehh sakemm ikun hemm ordni differenti mill-Qorti. Kif tajjeb inghad mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Carmela Aquilina vs Francis Aquilina et** deciza 27.3.1991], "*il-kawtela diga' giet sanzjonata mill-Qorti bil-hrug tal-mandat, u kwindi t-talba ghall-konferma ta' dik il-kawtela hija mhux biss superfluwa, izda ukoll guridikament erronea, ghaliex minflok kellha tkun ghall-kontinwazzjoni tal-jedd pretiz mill-attur u kif specifikat bil-mandat*" [Prim'Awla tal-Qorti Civili 12 ta' Frar 1988, **Saviour Borg vs Giljan Aquilina et** Vol.LXXII.III.671 u Prim'Awla tal-Qorti Civili, **Joseph Tonna vs John Mamo** deciza 30.09.1987]. M'hemmx dubju li l-ligi trid li l-mandat ta' inibizzjoni jkun msahhah b'citazzjoni li l-iskop tagħha ma jkunx ir-rikonferma ta'

digriet diga' moghti imma trid tkun dik allacjata mal-pretensjoni tal-attur.

5. Inoltre, f'dan ix-xenarju l-kawza odjerna ma jista' jkollha ebda utilita' u vantagg ghall-attur in kwantu dak li qiegħed jitlob l-attur diga' gie milqugh bil-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni numru 11/2007, u kif rajna diga' hemm kawza pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta għall-jedd pretiz mill-attur. Għalhekk il-kawza odjerna lanqas ma tista' ggib lill-attur dak ir-rizultat vantaggjuż u utli li wara kollox hu l-bazi ta' l-interess guridiku li kull parti għandu jkollha meta tintavola kawza². Anke fuq dan l-aspett il-kawza ntavolata mill-attur tfalli.

6. Fic-cirkostanzi m'hemmx lok li jigi trattat jekk dak li qiegħed jintalab fir-rikors guramentat hijiex talba għall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni perpetwu, għalkemm f'dan ir-rigward jidher li l-argument tas-socjeta konvenuta li m'hijiex titlob il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni perpetwu jista' jregi meħud in konsiderazzjoni l-mod kif giet impostata t-tieni talba.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qegħda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni sollevata mis-socjeta konvenuta, tiddikjara li l-kawza ntavolata mill-attur hi rritwali in kwantu l-attur m'għandux interess guridiku u l-kawza li giet intavolata minnu wara l-hrug fis-6 ta' Marzu 2007 ta' mandat ta' inibizzjoni numru 11/2007 ma tissodisfax ir-rekwiziti mposti mill-Artikolu 843 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta).

Spejjeż dwar l-ewwel eccezzjoni a karigu tas-socjeta konvenuta, filwaqt li l-ispejjeż l-oħra huma a karigu tal-attur.

² Huwa stabilit li l-Qorti għandha kemm is-setgħa u kif ukoll il-jedd li tqis il-fattur tal-interess ta' parti, wkoll meta ma jkunx hemm eccezzjoni f'dan is-sens (ara per eżempju sentenzi fl-ismijiet **Beatrice Manche' noe vs Maria Montebello** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' Frar 1953 (Vol. XXXVII.i.56) u **Ignazio Gatt vs Michael Debono et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru 1983).

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----