MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tal-31 ta' Lulju, 2007

Rikors Numru. 267/2007

**Fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1570/06 fl-ismijiet:**

**Charles u Maria Dolores konjuġi DARMANIN u Andy u Mary konjuġi Cole**

**vs**

**Albert CACHIA, Francis Spiteri u l-Perit Claude Mallia**

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors imressaq fid-9 ta' Marzu, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissrin, Francis Spiteri talab li din il-Qorti ssejjaħ u tisma' r-rikors b'urġenza, u tikkundanna lill-intimati eżekutanti biex, għall-finijiet tal-artikolu 838A tal-kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, jiddepożitaw fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minnha, garanzija xierqa biex tagħmel tajjeb għall-ħlas tal-penali li tista' tiġi imposta u ta'

danni u imgħax u biex, fil-każ li l-intimati jonqsu li jagħmlu dan fiż-żmien lilhom mogħti, l-Qorti tħassar il-Mandat kawtelatorju li l-intimati kisbu l-ħruġ tiegħu;

Rat it-Tweġiba mressqa fis-27 ta' Marzu, 2007, mill-intimati Darmanin u Cole li biha laqgħu għat-talba tar-rikorrent billi eċċepew (a) li din il-Qorti (kif presjeduta) m'għandhiex tkun hi li tisma' r-rikors imma l-imħallef li quddiemu tressqet il-kawża fil-mertu; (b) laqgħu b'argumenti oħrajn fil-mertu;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Mejju, 2007, li bih warrbet l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati eżekutanti[1];

Rat id-degriet mogħti minnha waqt is-smigħ tat-8 ta' Mejju, 2007, fuq talba tar-rikorrent Spiteri li bih ordnatlu jressaq ix-xhieda li jeħtieġ bil-meżż tal-affidavit;

Rat in-Nota mressqa mir-rikorrent biż-żewġ affidavit u bosta dokumenti mehmużin magħha[2];

Rat in-Nota mressqa mill-intimati eżekutanti waqt is-smigħ tas-16 ta' Mejju, 2007, flimkien mad-dokumenti mehmużin magħha[3];

Rat id-degriet tagħha mogħti waqt is-smigħ tas-16 ta' Mejju, 2007, li bih irregolat kif kellu jsir is-smigħ u t-trattazzjoni tar-rikors, fid-dawl tal-provi mressqin mill-partijiet;

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-avukati tal-partijiet dwar l-ewwel preġudizzjali mqanqla mill-intimati eżekutanti;

Rat l-atti kollha tar-Rikors u tal-Mandat li għalih jirreferi;

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta' Mejju, 2007, li bih ħalliet il-kawża għall-provvediment finali fil-mertu;

---

[1] Paġġ. 27-31 tal-atti
[2] Paġġ. 32 sa 117 tal-atti
[3] Paġġ. 119 sa 186 tal-atti

***Ikkunsidrat:***

Illi din hi proċedura taħt l-artikolu 838A tal-kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Bis-saħħa tagħha, persuna li kontrih inħareġ Mandat kawtelatorju qiegħed jitlob lill-Qorti biex tordna lil min ħareġ Mandat kawtelatorju kontra dik il-persuna iressqu garanzija tajba għall-ħlas tal-penali li tista' tkun impostau tad-danni u l-imgħax li l-parti intimata tista' ġġarrab minħabba l-ħruġ tal-Mandat;

Illi hawnhekk ir-rikorrent mhux qiegħed jitlob għat-tħassir, għal kollox jew f'parti minnu, tal-Mandat li nħareġ kontrih, għalkemm irid jingħad li f'każ li din it-talba tiegħu tintlaqa' u l-intimati jonqsu li jressqu l-garanzija fiż-żmien mogħti ġġib l-istess effett daqslikieku ntalab it-tħassir tal-Mandat;

Illi r-rikorrent jgħid li t-talba tiegħu qiegħed jagħmilha għaliex jgħid li, minħabba l-Mandat, hu nżamm milli jkompli jiżviluppa s-sit li fuq biċċa minnu għandha tittella' d-dar fejn hu u martu kien fi ħsiebhom imorru joqogħdu, u wkoll għaliex qed iġarrab imgħaxijiet li qed jeħel bla ħtija min-naħa tal-bank li silfu l-flus għall-bini, u wkoll minħabba l-penali li l-kuntrattur minnu mqabbad qiegħed jitolbu talli żammu milli jkompli bix-xogħol. Minbarra dan, biż-żamma tax-xogħlijiet, ma jistax jitlaq mid-dar li fiha jgħix bħalissa għax m'għandux fejn imur. Fl-aħħarnett jgħid li ladarba ma jistax jiżviluppa parti oħra mill-art, qiegħed jitlef profitti konsiderevoli minħabba li ma jistax ibiegħ dik il-parti

Illi l-intimati eżekutanti jgħidu li t-talba mhi mistħoqqa xejn għaliex (a) il-ħsara u d-dannu li r-rikorrent Spiteri qiegħed jgħid li qed iġarrab m'humiex minħabba li nħareġ il-Mandat imma għaliex għamel żvilupp u xogħlijiet li ma kinux koperti b'permess; u (b) l-ebda garanzija mhi dovuta għaliex huma talbu u kisbu l-ħruġ tal-Mandat kif kellhom kull jedd li jagħmlu u dan minħabba li kellhom iwaqqfu lill-istess rikorrent milli jkompli bix-xogħlijiet abbusivi tiegħu li kienu qegħdin jipperikolaw il-proprjeta' tagħhom;

Illi bħala <u>fatti li joħorġu mill-atti</u> jirriżulta li r-rikorrent (u martu) huma sidien tal-post bl-isem "Hamilton", 3, Triq il-

Qaliet, Wied il-Għajn sa minn Frar tal-2006[4], filwaqt li l-intimati Cole huma s-sidien tal-post "San Michel", 16, Triq il-Maħsel, Wied il-Għajn u l-intimati Darmanin huma s-sidien tal-post "Desiree", 17, Triq il-Maħsel, Wied il-Għajn. Il-post tar-rikorrenti u dawk tal-intimati jmissu ma' xulxin fuq in-naħa ta' wara tagħhom;

Illi fl-24 ta' Ottubru, 2006, l-intimati Cole u Darmanin ressqu talba għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni[5] kontra r-rikorrent Spiteri u kif ukoll kontra Albert Cachia u l-Perit Claude Mallia. It-talba kienet biex l-intimati jieqfu milli jkomplu bix-xogħlijiet ta' skavar u tħaffir fil-fond imsemmi tar-rikorrenti. Dak inhar[6], il-Qorti laqgħet it-talba b'seħħ mill-31 ta' Ottubru, 2006, u ordnat in-notifika lill-intimati, li ressqu t-Tweġiba tagħhom fis-26 ta' Ottubru, 2006. Il-Qorti laqgħet it-talba u ordnat il-ħruġ tal-Mandat fit-30 ta' Ottubru, 2006[7]. Fit-8 ta' Novembru, 2006[8], il-partijiet tawlu ż-żmien biex titressaq il-kawża sal-14 ta' Novembru, 2006. Fl-14 ta' Novembru, 2006, l-intimati eżekutanti ressqu l-kawża tagħhom kontra Spiteri[9]. Fit-23 ta' Novembru, 2006, l-intimati eżekutanti talbu l-ħruġ ta' Kontro-Mandat fil-konfront ta' Cachia u Mallia, imma żammewh sħiħ fil-konfront tar-rikorrent Spiteri. Dan ir-rikors tressaq minn Spiteri fid-9 ta' Marzu, 2007;

Illi f'Lulju tal-2006[10], ir-rikorrent (flimkien ma' martu) kiseb self minn istituzzjoni bankarja ta' nofs miljun lira Maltija (Lm 500,000) bil-kundizzjonijiet hemm miftehma, liema somma kellha tkopri t-twaqqigħ tal-benefikat eżistenti u wkoll it-titligħ tal-binja l-ġdida (Lm 230,000) u l-bqija għal ħtiġijiet oħrajn tar-rikorrenti u martu. F'Marzu tal-2006, ir-rikorrent kien applika mal-awtorita' kompetenti biex iwaqqa' *bungalow* eżistenti fi Triq il-Qaliet, Wied il-Għajn, u jtella' minflokha oħra *semi-detached*. Minbarra dan, kellu l-ħsieb ukoll li f'parti mill-istess sit, jibni villa oħra *semi-detached* biex ibiegħha[11]. Il-permessi nħarġu

[4] Dok "A", f'paġġ. 35-7 tal-atti
[5] Dok "FS1", f'paġ. 5 tal-atti
[6] Paġ. 7 tal-atti
[7] Paġ. 13 tal-atti
[8] Paġ. 8 tal-atti
[9] Rik. Nru. 1028/06GCD
[10] Dok "B", f'paġġ. 38 sa 43 tal-atti
[11] Affidavit tiegħu 10.5.2007, f'paġ. 33 tal-atti

f'Awissu tal-2006[12]. F'Settembru, daħal fi ftehim għall-iżvilupp ma' kuntrattur[13] (bix-xhieda tal-perit imqabbad mir-rikorrent) liema xogħol kellu jibda lejn l-aħħar ta' Ottubru jew il-bidu ta' Novembru tal-2006. Sa minn mindu nbdew ix-xogħlijiet u wkoll wara li x-xogħol twaqqaf bil-ħruġ tal-Mandat, iż-żewġ naħat kisbu ċertifikati u rapporti mill-periti mqabbdin minnhom, u minn esperti mqabbdin minn dawn tal-aħħar;

Illi l-<u>konsiderazzjonijiet dwar it-talba tar-rikorrent għall-għoti tal-garanzija mill-intimati eżekutanti</u> tinbena fuq l-argument tal-istess rikorrent eżekutat li l-Mandat inħareġ bla bżonn ("inutilment") u li, minħabba fil-Mandat, qiegħed iġarrab ħsara u telf ma' kull jum li jgħaddi u x-xogħol jibqa' wieqaf;

Illi hawnhekk irid jingħad li r-rimedju tal-għoti tal-garanzija huwa alternattiv għat-talba tat-tħassir tal-Mandat, u anzi jista' jingħata biss jekk kemm-il darba t-talba għat-tħassir tal-Mandat ma tintlaqax kollha jew imqar in parti, jiġifieri sakemm il-Mandat ikun b'xi mod għadu fis-seħħ[14]. Li kieku ma kienx hekk, l-aħħar erba' kelmiet tal-artikolu partikolari kienu jkunu ddaħħlu fil-liġi għalxejn;

Illi minbarra dan il-liġi trid ukoll li lill-Qorti tintwera "kawża ġusta" biex twassalha tqiegħed fuq il-parti eżekutanti ta' Mandat kawtelatorju l-piż li toffri garanzija tajba. Il-fatt waħdu li jkun inħareġ il-Mandat ma jitqiesx bħala "kawża ġusta" għall-finijiet ta' dan l-artikolu[15]. Lanqas ma jidher li huwa biżżejjed biex jikkostitwixxi "kawża ġusta" għall-finijiet tal-artikolu 838A il-fatt li persuna li kontriha jkun inħareġ Mandat kawtelatorju tkun qegħda ġġarrab danni minħabba dak il-Mandat[16]. Irid ikun hemm raġunijiet oħrajn, iżjed serji u impellenti, li jwasslu lill-Qorti tagħti dik is-sanzjoni, x'aktarx imsejsin fuq il-ħtija kif imfissra fl-artikoli 1031 u 1032 tal-Kodiċi Ċivili[17];

---

[12] Dokti "D" u "E", f'paġġ. 47 sa 71 tal-atti
[13] Dok "Ċ", f'paġġ. 44-5 tal-atti
[14] Ara P.A. RCP **30.5.2002** fl-Atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Joseph Demicoli vs Coleiro General Supplies Ltd.***
[15] Ara P.A. **30.6.2000** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Mediterranean FilmStudios vs Albert Galea et noe***
[16] Ara P.A. GC **4.10.2002** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Paul Caruana vs Rudolphe Gaerty***
[17] Ara P.A. TM **18.9.2002** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***John Żarb vs Port Cottonera Ltd.***

Illi ngħad ukoll li d-danni li għalihom jirreferi l-artikolu taħt eżami huma dawk li l-intimat eżekutant jista' jipprova li jkun ġarrab direttament minħabba l-ħruġ tal-att kawtelatorju[18], u dment li jikkonkorru l-elementi mitluba mil-liġi għal tali likwidazzjoni. Minbarra dan, jidher li fejn persuna ntwera li kellha raġunijiet tajba biex toħroġ Mandat kawtelatorju u l-istess Mandat la kien eċċessiv, la fieragħ u lanqas vessatorju, għaldaqstant ma jitnisslux raġunijiet la għall-kundanna għall-ħlas ta' penali u lanqas għad-danni[19] minħabba l-istess Mandat[20];

Illi ladarba r-rikorrent ma ressaq l-ebda kwestjoni dwar raġunijiet li dwarhom il-Qorti tista' tikkunsidra li tordna lill-intimati eżekutanti jħallsuh penali[21], din il-Qorti ssib għalhekk li ma jirriżultawx il-kundizzjonijiet li bihom tista' tilqa' t-talba tar-rikorrenti taħt l-artikolu 838A tal-Kap 12;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tipprovdi dwar ir-Rikors tar-rikorrenti Muscat billi:

**Tiċħad it-talba tar-rikorrent,** bl-**ispejjeż ta' din il-proċedura** jitħallsu mill-istess rikorrent eżekutat.

Mogħti kameralment illum, il-31 ta' Lulju, 2007.

**< Sentenza Finali >**

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

---

[18] Ara P.A. GC **2.3.2001** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Avukat Vincent Falzon noe vs Alex Sullivan***
[19] Ara P.A. TM **18.9.2002** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***John Żarb vs Port Cottonera Ltd.***
[20] Ara P.A. TM **13.3.2003** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Cole Foods Limited vs Euro Imports Limited***
[21] Art. 836(8) tal-Kap 12