



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2007

Rikors Numru. 589/2007

Bartholomeo **BONETT** u martu Nadia Bonett

VS

George **BORG**, Josianne Borg, Marielouise Muscat,
Simon Muscat u Angela Bonnici

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq minn George Borg, Josianne Borg, Marielouise Muscat, Simon Muscat u Angela Bonnici fil-25 ta' Mejju, 2007, li bih u għar-raġunijiet minnhom imsemmija, talbu li din il-Qorti (a) tħassar għal kollox jew f'parti minnu Mandat ta' Inibizzjoni maħruġ kontrihom fit-23 ta' April, 2007, fuq talba tal-intimati miżżewġin Bonett, u dan għaliex ma huwiex raġonevoli li l-imsemmi Mandat jibqa' fis-seħħ u ma huwiex bl-ebda mod ġustifikabbli; (b) timponi l-penali fuq l-intimati eżekutanti Bonnet; u (ċ) f'każ li ma jidhriliex li għandha tilqa' t-talba għat-tħassir tal-Mandat, li torbot lill-imsemmija intimati eżekutanti Bonett

Kopja Informali ta' Sentenza

biex, fiż-żmien li jkun iffissat, iressqu garanzija tajba għall-ħlas tal-penali li tista' tkun imposta, għad-danni u l-imgħax, fin-nuqqas ta' liema garanzija l-Mandat jaqa';

Rat id-degriet tagħha tal-1 ta' Ġunju, 2007, li bih ordnat in-notifika lill-intimati u appuntat ir-Rikors għas-smiġħ tat-12 ta' Ġunju, 2007;

Rat li, minkejja l-ordni tagħha, min kien inkarigat naqas li jħares dak minnha ordnat u r-Rikors baqa' ma ħariġx għan-notifika;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Ġunju, 2007, li bih reġgħet appuntat ir-Rikors għas-smiġħ tat-12 ta' Lulju, 2007;

Rat li l-intimati eżekutanti Bonett kienu notifikati bil-mezz tal-affissjoni u tal-pubblikazzjoni;

Rat it-Twegiba mressqa mill-intimati eżekutanti fit-23 ta' Awissu, 2007, li biha u għar-raġunijiet hemm minnhom imsemmija, qalu li t-talbiet tar-rikorrenti eżekutati m'għandhomx jintlaqgħu;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta' Settembru, 2007, li bih ħalliet ir-Rikors għad-deċiżjoni kamerali;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni maħsuba taħt l-artikolu 836 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Mit-talbiet li għandha quddiemha l-Qorti, ir-rikorrenti eżekutati qegħdin jinsistu għat-tħassir (imqar jekk f'parti minnu) ta' Mandat ta' Inibizzjoni maħruġ kontribom fit-23 ta' April, 2007, fuq talba tal-intimati eżekutanti Bonett. Ir-rikorrenti jgħidu li l-imsemmi Mandat

inħareġ biss bi tpattija għal għal Mandat¹ li kienu ħarġu huma xi żmien qabel kontra l-istess miżżewġin Bonnet, u mhux għaliex tassew kien meħtieġ li jinħareġ dan il-Mandat mertu ta' din il-proċedura. Għalhekk, ir-rikorrenti eżekutati qegħdin jitolbu wkoll li l-Qorti tikkundanna lill-intimati Bonett għall-ħlas ta' penali skond l-artikolu 836(8) u, f'każ li l-Qorti ma ssibx li hemm raġunijiet tajbin biżżejjed biex tħassar il-Mandat, biex tordna lill-intimati eżekutanti Bonett biex iressqu garanzija tajba għall-finijiet tal-artikolu 838A;

Illi fit-Twegiba tagħhom, l-intimati eżekutanti Bonett warrbu l-argumenti tar-rikorrenti u żiedu jgħidu li l-ħruġ tal-Mandat mitlub minnhom kontra l-istess rikorrenti kien pass meħtieġ biex jitharsu l-jeddijiet tagħhom kontra l-għemejjel tal-istess rikorrenti. Huma għalhekk jgħidu wkoll li la japplika l-artikolu 836(8) u lanqas l-artikolu 838A fil-konfront tagħhom;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti jirriżulta li fit-23 ta' Marzu, 2007, l-miżżewġin Bonett talbu l-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra r-rikorrenti eżekutati biex iżommuhom milli jesgwixxu kwalunkwe tip ta' xogħlijiet fil-partijiet komuni ta' blokk ta' erba' appartamenti b'garaxxijiet taħthom, bla isem² u bla numru³, fi Triq San Gwann il-Battista, f'San Pawl il-Baħar u b'mod partikolari fil-bieb ta' barra, entratura, entrata, indani, taraġ, tromba tat-taraġ, drains u drenaġġ, lift u lift shaft. L-intimat kien tqabbad mir-rikorrenti biex jibni l-imsemmija blokka⁴. FI-2006, l-intimati Bonett kisbu wieħed mill-imsemmija appartamenti u s-sehem relattiv mill-imsemmija partijiet komuni, bħala korrispettiv għax-xogħol ta' bini li l-istess intimat kellu jwettaq⁵. It-talba tal-intimati ntlagħġet provviżorjament dak inhar li tressaq ir-rikors għal żmien tletin (30) jum;

Illi t-talba tal-intimati Bonett intlagħġet fit-23 ta' April, 2007, u l-Mandat inħareġ dak inhar. Il-kawża għall-pretensjoni

¹ Numru 324/07FS

² Madankollu jidher li dawn jissejju "Seagull Apartments" (ara Dok "BG1", f'paġ. 6 tal-atti) jew "Seagull Court" (ara Dokti. "BBA", "BBB" u "XXX", f'paġġ. 62, 64 u 67 tal-atti)

³ Jidher li fil-fatt dan iġib in-numri hamsa (5) u sitta (6) (ara Dok "BG4", f'paġ. 35 tal-atti tal-Mandat)

⁴ Dok "BG4", f'paġ. 37 tal-atti tal-Mandat

⁵ *Ibid.*

msemmija fil-Mandat inbdiet mill-intimati eżekutanti kontra r-rikorrenti tal-lum b'Rikors Maħluf imressaq fl-4 ta' Mejju, 2007⁶;

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali tajjeb li jissema li r-rikorrenti eżekutati jqisu li l-imsemmi Mandat m'għandux jibqa' fis-seħħ għar-raġuni fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ il-Mandat jew parti minnu jew li m'huwiex iżjed mistħoqq jew meħtieġ li jinżamm fis-seħħ⁷;

Illi, kif ingħad bosta drabi fi proċeduri bħal dawn, l-istħarriġ li għandha tagħmel il-Qorti huwa biss wieħed *prima facie* u dan għaliex il-mertu jmissu jiġi mistħarreġ fil-kawża proprja bejn il-partijiet⁸. Għalhekk, hija l-fehma tal-Qorti li m'huwiex meħtieġ li tifi fil-mertu l-kwestjonijiet li nqalgħu bejn il-partijiet u li llum il-ġurnata jagħmlu parti minn kawża għad-danni li għadha qegħda tinstama' minn din il-Qorti. Għalhekk, l-istħarriġ meħtieġ fi proċedura bħal din huwa marbut ma' eżami x'aktarx formali tal-att li tiegħu qiegħed jintalab it-tħassir. Il-Qorti għandha tistħarreġ li r-rekwiziti mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat jidhru mill-att innifsu u li dan ma nħariġx b'mod abbużiv⁹;

Illi r-raġuni waħdanija li fuqha r-rikorrenti eżekutati jibnu t-talba tagħhom għat-tħassir tal-Mandat hi li fiċ-ċirkostanzi m'huwiex raġonevoli li l-mandat jinżamm fis-seħħ jew li huwa ġustifikabbli [Art. 836(1)(f)]. Dwar din il-kawżali, ingħad li din id-dispożizzjoni timplika li, **wara l-ħruġ tal-Mandat**, tkun tbiddlet xi ċirkostanza li minħabba fiha ma jkunx xieraq li l-istess Mandat jibqa' (għal kollox jew in parti) fis-seħħ¹⁰. Din it-tifsira toħroġ mill-kliem "jinżamm" u "aktar meħtieġ" li jinsabu fl-imsemmija dispożizzjoni, liema termini t-tnejn jimplikaw li dak li qabel kien jiġġustifika l-ħruġ u ż-żamma fis-seħħ tal-Mandat issa m'għadux il-każ;

⁶ Rik. Nru. 501/07JRM

⁷ Art. 836(1)(f) tal-Kap 12

⁸ Ara P.A. RCP 7.2.2001 fil-kawża fl-ismijiet *Visa Investments Ltd. vs Blye Engineering Co. Ltd*

⁹ Kumm GMA 23.6.1994 fil-kawża fl-ismijiet *Paul Hili et vs Dr. Joselle Farrugia noe et* (mhix pubblikata)

¹⁰ Ara P.A. GC 3.8.2001 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet *Dr Tonio Fenech noe vs Dr Patrick Spiteri et noe et*

Illi, naturalment, il-Mandat ta' Inibizzjoni taħt eżami wegġa' lir-rikorrenti, u ntweraw wkoll li bix-xogħol fil-partijiet komuni mwaqqaf, hemm skomdu mhux traskurabbli u periklu għal min jidhrol fil-blokk ta' bini. Il-Qorti ma kenitx tistenna li jittressaq ir-rikors promotur kieku dan ma kienx il-każ. Imma dan il-fatt, waħdu, m'huwiex raġuni biex il-Mandat jitneħħa. Il-bilanċ li l-Qorti trid tilhaq bejn il-jeddijiet tal-pretendent u tal-parti li kontra tagħha ssir il-pretensjoni, jrid jiġi meqjus fid-dawl li l-Mandat kawtelatorju huwa, min-natura tiegħu, protezzjoni bikrija maħsuba mil-liġi sakemm il-kwestjoni tiġi mistħarrġa kif imiss fil-mertu. Ma jrid jintesa qatt li l-għan tal-Mandat kawtelatorju huwa dak li "jiffriża" l-qagħda sakemm il-kwestjoni tiġi mistħarrġa kif għandu jkun fil-mertu;

Illi, minkejja dan, il-Qorti ma tistax tinsa għal kollox li, sewwasew minħabba l-effetti drastici tal-Mandat, iseħħu konsegwenzi kultant serji li jhallu l-effetti tagħhom fuq il-parti intimata. Kemm hu hekk, il-Qorti tifhem sewwa li r-rikorrenti qegħdin iġarrbu ħsara kontinwa bil-Mandat fis-seħħ ma kull jum li jgħaddi. Din il-ħsara ma tistax madankollu tkun ir-raġuni biex il-Mandat jitneħħa. Kieku l-liġi kellha titfisser b'dan il-mod, l-ebda Mandat effettiv ma jibqa' fis-seħħ ladarba jiġi muri li l-parti intimata f'dak il-Mandat tkun qegħda tbat. Huwa għalhekk li din il-Qorti, fuq it-talbiet alternativi mressqin mill-kumpannija rikorrenti, sejra tipprovdi appożitament fid-dawl ta' dan il-fatt;

Illi bil-ħniena għandu għalfejn jingħad li jekk, minħabba l-ħruġ ta' Mandat kawtelatorju, il-parti intimata gġarrab ħsara u dannu, il-liġi nnifisha tagħti lil dik il-parti l-jedd li tressaq 'il quddiem azzjoni għad-danni kontra dik il-parti li tkun ħarġet il-Mandat¹¹;

Illi, fuq dawn il-mottivi, il-Qorti qegħda għalhekk issib li r-rikorrenti ma tawhiex raġuni tajba biex tħassar il-Mandat in kwestjoni;

Illi r-rikorrenti talbu wkoll rimedju ieħor għat-tħassir, jew tħassir in parti, tal-Mandat ta' Sekwestru taħt eżami.

¹¹ Art. 836(9) tal-Kap 12

Talbu l-kundanna tal-intimata eżekutanti għall-ħlas ta' penali¹². Il-Qorti sejra issa tipprovdi dwar din it-talba;

Illi dwar il-kwestjoni tal-impożizzjoni tal-penali, irid jingħad li din hija sanzjoni fakoltativa. Il-Qorti, fid-diskrezzjoni tagħha, tista' taqbel li tgħabbi lil min ikun ħareġ Mandat kawtelatorju kontra persuna, u fuq talba ta' din, b'piena ta' ħlas ta' penali. Minbarra li tali impożizzjoni hija fakultativa, irid jintwera għas-sudisfazzjon tal-Qorti li trid tkun seħħet waħda miċ-ċirkostanzi maħsubin mil-liġi biex tali sanzjoni tiġi imposta. Erbgħa (4) huma ċ-ċirkostanzi maħsuba mil-liġi f'dan ir-rigward u, ladarba huma sanzjoni punittiva, għandhom jitqiesu strettament bħala tassattivi¹³. F'dan il-każ, ir-rikorrenti ma indikaw bl-ebda mod taħt liema raġunijiet maħsubin mil-liġi huma qegħdin isejsu l-pretensjoni tagħhom;

Illi l-Qorti, f'dan l-istadju u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet diġa' magħmula iżjed 'il fuq dwar il-fondatezza tar-raġonevolezza tal-Mandat, ikollha tqis li meta l-intimati Bonett talbu l-ħruġ tal-Mandat, riedu fl-ewwel lok iħarsu l-pretensjonijiet tagħhom bħala komproprietarji tal-partijiet komuni fl-imsemmija blokka ta' bini. Ma nġiebet l-ebda prova mir-rikorrenti li b'xi mod turi li l-istess intimati naqsu taħt xi waħda mill-erba' ċirkostanzi maħsubin mil-liġi biex Qorti tista' tgħabbihom bil-kundanna ta' ħlas ta' penali. Issir allegazzjoni li l-Mandat inħareġ b'pika wara li kien inħareġ Mandat ieħor kontra l-intimati. Imma dan la jipprova li l-Mandat kien wieħed fieragħ u lanqas li ntlab b'mod vessatorju. F'dan il-każ, il-Qorti sejra timxi fuq il-massima li l-bona fede hija prezunta u li l-ħażen irid jiġi ippruvat¹⁴;

Illi, għalhekk, fid-dawl taċ-ċirkostanzi kollha li joħroġu mill-atti, u wara li l-Qorti ħasbet sewwa u fit-tul fuq il-kwestjoni, ma jidhirx li huwa l-każ fejn l-intimati eżekutanti għandhom jiġu kundannati jħallsu penali lir-rikorrenti minħabba l-ħruġ tal-Mandat jew taż-żamma tiegħu fis-seħħ;

¹² Taht l-art. 836(8) tal-Kap 12

¹³ Ara P.A. TM 13.3.2003 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet *Cole Foods Ltd. vs Euro Imports Ltd.*

¹⁴ Ara, per eżempju, App. Civ 7.7.1920 fil-kawża fl-ismijiet *Miller Blacker pro et noe vs Howard* (Kollez. Vol: XXIV.i.554)

Illi dwar it-talba tar-rikorrent għall-għoti tal-garanzija mill-intimati eżekutanti 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-seħħ¹⁵. 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-artikolu¹⁶. 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 qiegħda iġarrab danni minħabba dak il-Mandat¹⁷. 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 Ċivili¹⁸;

Illi ngħad ukoll li d-danni li għalihom jirreferi l-artikolu taħt eżami huma dawk li l-intimat eżekutant jista' jipprova li jkun iġarrab direttament minħabba l-ħruġ tal-att kawtelatorju¹⁹, 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

¹⁵ Ara P.A. RCP 30.5.2002 fl-Atti tal-Mandat fl-ismijiet *Joseph Demicoli vs Coleiro General Supplies Ltd.*

¹⁶ Ara P.A. 30.6.2000 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet *Mediterranean FilmStudios vs Albert Galea et noe*

¹⁷ Ara P.A. GC 4.10.2002 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet *Paul Caruana vs Rudolphe Gaerty*

¹⁸ Ara P.A. TM 18.9.2002 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet *John Żarb vs Port Cottonera Ltd.*

¹⁹ Ara P.A. GC 2.3.2001 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet *Avukat Vincent Falzon noe vs Alex Sullivan*

raġunijiet la għall-kundanna għall-ħlas ta' penali u lanqas għad-danni²⁰ minħabba l-istess Mandat²¹;

Illi l-ammont tal-garanzija li jrid jiġi iffissat irid iżomm bilanċ xieraq bejn il-jedd li persuna tressaq att kawtelatorju biex tħares il-pretensjonijiet tagħha f'kawża pendenti, u l-effett li tali att iħalli fuq il-persuna li kontra tagħha jinħareġ dak il-Mandat. Ta' min jgħid hawnhekk li l-ordni biex tingħata garanzija m'hijjex l-istess bħal kundanna ta' penali jew kundanna għall-ħlas ta' danni: l-għan waħdieni tagħha huwa li tqiegħed lill-parti eżekutata f'qagħda li, meta u jekk tibda proċeduri għal dan il-għan, issib assi li fuqhom tkun tista' teżegwixxi deċiżjoni favorevoli għaliha;

Illi wara li qieset il-fatti kollha tal-każ u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-partijiet, il-Qorti qegħda tasal għall-fehma li teżisti raġuni tajba biex tordna t-tqiegħid min-naħa tal-intimati eżekutanti ta' garanzija xierqa biex tagħmel tajjeb għall-eventwalita' ta' ħsara, imgħax u spejjeż li r-rikorrenti jistgħu juru li garrbu minħabba l-ħruġ tal-Mandat. Il-Qorti qegħda tistabilixxi tali garanzija fis-somma ta' erbat elef lira Maltin (Lm 4,000);

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tiċhad l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrent billi ma humiex mistħoqqa fil-liġi u mill-fatti;

Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrent billi, ladarba ntweriet kawża ġusta, tordna li l-intimati eżekutanti jressqu, sa mhux iżjed tard minn għoxrin (20) jum tax-xogħol millum, garanzija bankarja xierqa fl-ammont ta' erbat elef lira Maltija (Lm 4,000) taħt l-awtorita' ta' din il-Qorti, u dan biex tagħmel tajjeb għad-danni u l-imgħax li r-rikorrenti jista' jkollhom jedd jiġbru minħabba fil-ħruġ tal-Mandat;

²⁰ Ara P.A. TM 18.9.2002 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet *John Żarb vs Port Cottonera Ltd.*

²¹ Ara P.A. TM 13.3.2003 fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet *Cole Foods Limited vs Euro Imports Limited*

Kopja Informali ta' Sentenza

Tordna li jekk kemm-il darba l-intimati eżekutanti jonqsu li jressqu l-garanzija msemmija fiż-żmien perentorju lilhom mogħti, il-Mandat ta' Inibizzjoni numru 427/07 fl-ismijiet premissi għandu jithassar b'effett immedjat minn dak inhar li jgħaddi l-imsemmi terminu u mingħajr il-htieġa tal-ebda provvediment ieħor; u

Tordna li l-**ispejjeż ta' din il-proċedura** jithallsu bin-nofs bejn il-partijiet.

Mogħti katedralment illum, it-23 ta' Ottubru, 2007.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----