MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 1053/2007

Xerri Christopher
vs
John u Marthese konjugi Grima u l-Perit David Psaila

Il-Qorti,

A. RIKORS:

Rat ir-rikors tar-rikorrent il-Perit David Psaila li bih espona:

1. Illi din hija talba ghar-revoka tal-mandat ta' sekwestru numru 1420/07 fl-ammont ta' Lm50,000 kontra l-Perit David Psaila u kontra l-konjugi Grima.

2. Illi r-rikorrenti Christopher Xerri ottjena l-hrug tal-mandat ta' sekwestru fil-konfront tal-Perit David Psaila u fil-konfront tal-konjugi Grima u dana skond il-mandat ta' sekwestru numru 1420-07 li kopja tieghu giet annessa mar-rikors u mmarkata Dok A.

3. Illi fil-konfront tal-Perit David Psaila hemm sekwestrati Lm20,000 elf lira Matin u jista' jaghti l-kaz li hemm ammonti ohra sekwestrati lill-konjugi Grima, l-intimati l-ohra.

4. Illi l-mandat ta' sekwestru odjern hu bla ebda bazi legali ma hu sorrett minn ebda prova certa u inekwivoka u qed jikkawza pregudizzju kbir u ingust lill-Perit David Psaila u meta fix-xoghol tieghu bhala Perit huwa ghandu bzonn il-flus biex ikun jista' jahdem u biex jghajjex lill-martu u lill-uliedu.

5. Illi inoltre l-mandat huwa vessatorju stante li r-rikorrenti ma gab ebda prova li l-proprjeta` tiswa Lm50,000, mertu ta' dan is-sekwestru, kif anqas ma gab ebda prova li tilef il-bejgh tal-proprjeta` mertu ta' din il-kwistjoni u inoltre ma jista' qatt jigi pruvat li tali danni jammontaw ghal Lm50,000 meta huwa sid il-proprjeta` u ghalhekk parti minn dina s-somma jew is-somma kollha tkopri l-valur tal-istess proprjeta` li ghandu r-rikorrenti sekwestrant.

6. Illi inoltre l-istess mandate ta' sekwestru huwa bla bazi legali li mhux minnu li l-Perit David Psaila hareg certifikat li l-fond huwa mibni skond il-permess tal-MEPA tant li kif jammetti r-rikorrenti stess, ic-certifikat mahrug mill-Perit David Psaila jghid car li <u>minn barra l-bini</u> jidher skond il-permess u tali certifikat kien hareg biss sabiex ir-rikorrenti ikun jista' jgib id-dawl u ilma. Difatti r-rikorrenti qatt ma talab lill-Perit David Psaila sabiex jiccertifikalu jekk il-fond hux mibni skond il-permess mahrug mill-MEPA liema certifikat ikun ferm differenti.

7. Illi l-Perit David Psaila mhux responsabbli ta' dak li gara u mhux responsabbli in solidum mal-konjugi Grima u ghalhekk zgur ma jistax jigi ordnat li Lm50,000 minn tieghu jibqghu sekwestrati.

8. Ghaldaqstant in vista tas-suepost u filwaqt li l-Perit David Psaila jirriserva li jressaq l-provi u li jaghmel is-sottomissjonijiet mehtiega l-istess Perit David Psaila talab sabiex dina l-Qorti joghgobha:

a) Tirrevoka u tannulla l-mandat ta' sekwestru fl-ismijiet u bin-numru premessi a tenur tal-artikolu 836 (1) (a) (b) (c) (d) u (f) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

b) Tikkundanna lis-sekwestrant ihallas penali skond il-ligi lill-Perit David Psaila stante li l-mandat mhux gustifikat skond il-ligi (artikolu 836 (8) (b) (c) (d) tal-Kap 12.

c) In difett li tilqa' l-ewwel zewg talbiet tal-Perit David Psaila, tapplika d-disposizzjoni tal-artikolu 838A tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta u tordna lil dik il-parti li tkun talbet il-hrug tal-att kawtelatorju biex taghti, fit-terminu qasir u perentorju li din il-Qorti joghgobha tipprefiggi, fi zmien stabilit mill-Qorti, garanzija xierqa ghall-hlas ta' penali li tista' tigi imposta u ta' danni mghax u fin-nuqqas li tnehhi l-mandat premess.

Bl-ispejjez u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-Perit David Psaila ghad-danni naxxenti mill-mandat premess.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' Christopher Xerri li biha espona:

Illi r-rikors li ghalih tirreferi din ir-risposta, kien jitlob, ***inter alia***, lil dina l-Qorti, joghgobha: (i) tirrevoka u tannulla l-Mandat ta' Sekwestru fl-ismijiet premessi, illi jgib in-numru 1420/07; (ii) tikkundanna lir-rikorrenti Christopher Xerri jhallas penali skond il-Ligi lir-rikorrenti Perit David Psaila, stante illi skond l-istess, il-Mandat ta' Sekwestru mertu tar-Rikors odjern, ma kienx gustifikat, u (iii) in difett li tilqa' l-ewwel zewg talbiet tar-rikorrenti odjern, tapplika d-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 838A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta kontra Christopher Xerri, u tordna lill-istess, f'termini qasir u perentorju, jaghti garanzija xierqa ghall-hlas ta' penali u ta' danni u mghaxx, fin-nuqqas li tnehhi l-Mandat illi ghalih jirreferi r-rikors.

Illi fl-ewwel lok, Christopher Xerri jirrileva li minkejja fir-Rikors promutur, ir-rikorrenti jallega li hemm <<*xi*

Lm20,000>> flus kontanti sekwestrati <<*fil-kont tieghu*>>*,* mhux biss ir-rikorrenti, anki mill-impostazzjoni vaga ghall-ahhar ta’ kliemu, ma ta’ l-ebda dettalji bankarji li qieghed jivvanta, izda anqas ma esebixxa dokumentazzjoni illi setghet issahhah l-allegazzjoni tieghu.

Fil-fatt, l-informazzjoni li ghandu Christopher Xerri, tikkontradici l-allegazzjoni maghmula mir-rikorrenti odjern, stante li l-unici banek li rrikonoxxew illi gew notifikati bil-Mandat ta’ Sekwestru numru 1420/07, mertu tar-Rikors odjern, kienu l-Bank HSBC (Bank) Malta plc. u l-Bank Lombard Bank Malta plc., tramite ittri indirizzati lil Christopher Xerri – **u minn dawn l-ittri jirrizulta li hemm biss is-somma ta’ Lm1,558.21c ddepozitata f’isem ir-rikorrenti mal-Bank HSBC Bank (Malta) plc.**

Illi inoltre, jidher illi tali somma ma tistax tigi depozitata taht l-awtorita` ta’ dina l-Qorti, stante li l-kont bankarju in kwistjoni, huwa f’isem ir-rikorrenti odjern u terza persuna mhux maghrufa, u dan kollu kif hawn premess, jista’ jirrizulta mill-kopji ta’ l-ittra indirizzata lill-Christopher Xerri, illi gew annessi u esebiti u mmarkati bhala **Dok. CT3 u Dok CT4** rispettivament.

Illi fit-tieni lok, b’referenza ghall-argument tar-rikorrenti odjern fis-sens illi l-Mandat ta’ Sekwestru mertu tal-proceduri odjerni <<*hu bla bazi legali, ma hu sorrett minn ebda prova certa u inekwivoka u qed jikkawza pregudizzju kbir u ngust lill-esponenti*>>**,** Christopher Xerri tirrileva, bl-akbar rispett, illi l-Mandat in kwistjoni huwa Mandat Kawtelatorju, intiz proprju sabiex jigu kkawtelati kwalsiasi drittijiet illi jista’ jkollu Christopher Xerri, kontra r-rikorrenti, abbazi tal-procedura bir-Rikors Numru 988/07LFS, illi wkoll jinsabu appunati gahs-smiegh quddiem din l-istess Qorti. **Ghalhekk zgur illi Christopher Xerri ma hax azzjoni gudizzjarja illi m’hix lilu permessa mill-Ligi.**

Illi inoltre, jekk ir-rikorrenti odjern qieghed (allegatament) ibati xi pregudizzju, kien imissu almenu ta xi indikazzjoni tal-pregudizzju illi qieghed ibati, bhal ma ghamel

Christopher Xerri, fid-dettall, fir-Rikors Guramentat numru 988/07LFS.

Illi l-pregudizzju li qieghed ibati Christopher Xerri, jikkonsisti fil-fatt illi huwa akkwista fond b'difetti strutturali mhux sanabbli – illi ghalhekk ma jistax jinbiegh minn Christopher Xerri, (ghaliex kieku, Christopher Xerri jkun huwa stess qieghed jonqos mill-obbligu illi jigarantixxi lill-kompratur il-pacifiku pussess tal-fond in kwistjoni, u jesponi ruhu ghal proceduri fil-konfront tieghu), u dan skond ma gie ccertifikat mill-Perit Zerafa Boffa, permezz tar-Rapport illi kopja tieghu tinsab annessa u esebita mar-risposta u mmarkata bhala **Dok. XC6.**

Illi kwindi, u dejjem fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, zgur illi ma jistax jinghad illi d-drittijiet ta' Christopher Xerri huwa kawtelati permezz tal-fond mertu tal-proceduri fl-ismijiet fuq premessi, bir-Rikors Numru 1420/07, illi ma jistax jinbiegh, kif diga nghad.

Illi mhux hekk biss, izda Christopher Xerri qieghed ukoll ibati imghaxijiet fuq is-self illi ha sabiex jixtri l-fond in kwistjoni, u dan skond ma jista' jirrizulta mid-dokument anness u esebit u mmarkat **Dok CT6**.

Illi fit-tielet lok, u referibilment ghall-argument imressaq mir-rikorrenti fis-sens illi huwa mhux responsabbli ta' dak li gara lil Christopher Xerri, u mhux responsabbli ***in solidum*** mal-konjugi Grima, Christopher Xerri jirrileva illi fin-nuqqas ta' prova konkreta li tezimi lir-rikorrenti Perit Psaila minn kull responsabbilita` relattiva **ghall-mod kif inbena l-fond akkwistat minn Christopher Xerri,** it-talba tieghu sabiex id-drittijiet illi jista' jkollu kontra r-rikorrenti odjern jibqghu kawtelati permezz tal-Mandat ta' Sekwestru 1420/07, ghandha tigi milqugha. F'dan ir-rigward Christopher Xerri jirrileva li l-uniku "prova" li jressaq ir-rikorrenti odjern a sostenn ta' l-argument illi huwa, ma jahtix ghal dak li gara lil Christopher Xerri, huwa bazat fuq il-fatt illi c-certifikat mahrug minnu, jghid illi l-fond akkwistat minn Christopher Xerri, <u>minn barra</u>, jidher skond il-Permessi. **Christopher Xerri jirrileva li**

ghalkemm r-rikorrenti ma jghidx ghal liema certifikat qieghed jirreferi, kjarament hawnhekk qieghda ssir referenza ghall-*"Architect's Decleration for the Issue of a Compliance Certficate"*, **illi, tassew, gie iffirmat mir-rikorrenti odjern, fil-kapacita` tieghu ta' Perit, f'data wara li Christopher Xerri kien akkwista l-fond in kwistjoni. (**Ara **Dok. XC7** anness u esebit mar-risposta).

Pero`, Christopher Xerri jirrileva illi, apparti l-fatt illi minn semplici qari tad-dokument relattiv, ghandu jirrizulta car u inekwivokabbli, li r-rikorrenti kien qieghed jiccertifika lill-fond bhala *"in complete accordance with the terms, conditions and limitations of the development permission and with the approved plans and drawings"* **– u mhux sempliciment minn barra – in-ness bejn il-fond mertu tal-proceduri illi jgibu r-Rikors Guramentat Numru 988/07LFS u r-rikorrenti odjern, jirrizulta mill-fatt illi r-rikorrenti odjern kien il-Perit illi kien applika ghall-permess sabiex jinbena l-fond in kwistjoni, kif jirrizulta mid-dokument illi jinsab anness u esebit u mmarkat bhala Dok. XC4, u kwindi, zgur illi r-rikorrenti odjern ma jistax jghid illi m'hemm l-ebda ness bejnu u l-pregudizzju illi qieghed prezentament ibaghti l-esponenti.**

Illi ghal kull buon fini, Christopher Xerri annetta mar-risposta, kopja tal-Pjanta tal-fond in kwistjoni, kif approvata originarjament, liema pjanta giet annessa u esebita u mmarkata bhala **Dok XC3**, kif ukoll pjanta tal-fond kif akkwistat minnu, illi giet annessa u esebita u mmarkata bhala **Dok XC5**, sabiex dina l-Qorti tkun tista' tapprezza d-differenza fl-istruttura tal-fond kif approvat mis-Sanita', u l-fond akkwistat minn Christopher Xerri permezz tal-kuntratt ta' bejgh u xiri li kopja tieghu ukoll giet annessa u esebita u mmarkata bhala **Dok CX1**.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

C. KUNSIDERAZZJONIJIET:

In segwitu tal-Mandat ta’ Sekwestru 1420/07 fl-ismijiet Christopher Xerri vs John u Marthese konjugi Grima u l-Perit David Psaila, l-imsemmi Perit David Psaila pprezenta rikors ghar-revoka minhabba li gew sekwestrati Lm20,000 ghax il-mandat kien ghal Lm50,000. Hu jsostni li l-mandat hu bla bazi legali u vessatorju ghax anqas ingabet prova li l-proprjeta` tiswa Lm50,000. Hu cahad li hareg certifikat oltre li mhux responsabbli ***in solidum*** mal-konjugi Grima. Ghalhekk talab ir-revoka tal-mandat, hlas ta penali mis-sekwestrant u garanzija.

Min-naha tieghu Christopher Scerri rrileva li kull ma qed jirrizultaw depoziti huma Lm1558.21 mal-HSBC, liema depozitu huwa kemm f’isem il-Perit Psaila u terza persuna mhux maghrufa. Sostna lihemm proceduri fir-rikors Numru 988/07LFS u li l-mandat in kwistjoni huwa wiehed kawtelatorju in konnessjoni ma’ l-imemmija proceduri. L-imsemmi Xerri sostna li huwa akkwista fond b’difetti strutturali mhux sanabbli. L-imsemmi perit sostna li dak li kien iccertifika hu li l-fond kien “in complete accordance with the terms and conditions and limitations of the development permission and with the approved plans and drawings”.

Illi din il-Qorti rriflettiet fit-tul dwar l-implikazzjonijiet ta’ dna il-mandat u taghmilha cara li dawn ir-riflessjonijiet huma applikabbli biss ghall-iskop tal-mandat in kwistjoni u mhux ghall-meritu tal-proceduri fil-kawza fl-istess ismijiet. Din il-Qorti thoss li ma ngabux provi sufficjenti min-naha ta’ Christopher Xerri ghaliex il-perit in kwistjoni ghandu jigi mghobbi bil-piz ta’ Mandat ta’ Sekwestru meta ma rrizultax sufficjentement ir-responsabbilta` ta’ l-imsemmi perit ghall-kaz in kwistjoni u dan dejjem kif qed jinghad limitatament ghall-iskop tal-mandat.

D. KONKLUZJONIJIET:

In vista ta’ dan thoss li jkun gustifikat li l-imsemmi mandat jigi revokat fil-konfront ta’ l-imsemmi Perit Arkitett David Psaila. Ma thossx pero` li huwa applikabbli xi penali u naturalment il-proceduri tal-garanzija f’dan l-istadju m’ghadhomx aktar applikabbli.

Minhabba n-natura tal-kaz spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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