MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2007

Rikors Numru. 1249/2007

Fl-Atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1751/06 fl-ismijiet:

Nazzareno *sive* Leonard u Margaret konjugi Caruana (404858M u 242562M).

vs

Jasper Developments Limited (C39645).

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors ta' Jasper Developments Limited datat 28 ta' Novembru 2007 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

1. Illi dan huwa rikors *a tenur* tal-**artikolu 838A** tal-Kodici ta' Procedura u Organizzazzjoni Civili.

2. Illi fil-5 ta' Dicembru 2006 din l-Onorabbli Qorti harget il-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet u bin-numru premessi ta' liema l-esponenti giet inibita milli "tbiegh, tassenja jew tittrasferixxi taht kwalsiasi titolu, kemm oneruz kif ukoll gratuwitu, lil terzi, in-nofs indiviz ta' l-ghalqa li qieghda fil-limiti ta' Hal Ghaxaq fil-kontrada ta' Bir id-Deheb b'faccata fuq Triq Santa Marija ndikata wkoll bhala Wesghet Bir id-Deheb tal-kejl superficjali komplessiv ta' circa 2936m2, liema art tikkonfina min-Nofsinhar ma' l-imsemmija triq, mil-Lvant ma' beni ta' Joseph Muscat u mal-Punent ma' beni ta' Joseph Borg jew Joseph Briffa, jew l-aventi kawza taghhom jew irjieh verjuri;"

3. Illi din l-art kienet tifforma parti mill-assi tal-eredita` ta' Walter Zahra li l-esponenti akkwistaw minghand l-intimati Debono u Aquilina permezz ta' att ippubblikat min-Nutar Malcolm Mangion fid-19 ta' Ottubru 2006.

4. Illi ma hemmx dubju li l-esponenti akkwista l-assi ereditarji msemmija *in buona fede* u minghajr ma kienu jafu bl-ezistenza ta' konvenju (jekk jirrizulta li kien hemm) fuq l-art in kwistjoni.

5. Illi l-esponenti kkontestat il-kawza in meritu billi apparti l-*buona fede* msemmija eccipew li ma tistax tintalab rexissjoni parzjali u li kwindi l-uniku rimedju koncepibbli tal-attur fil-konfront ta' Debono u Aquilina huwa biss rimedju pekunjarju.

6. Illi fil-frattemp l-esponent gie mizmum milli jutilizza l-assi li akkwista legittimament u ghal liema hallas mitt elf lira Maltin.

7. Illi l-esponent interpella lill-attur biex jirtira l-mandat premess izda dan baqa' indempjenti u ghalhekk kellu jsir dan ir-rikors.

8. Illi huwa evidenti li l-mandat ta' inibizzjoni odjern, in kwantu tirrestringih mid-dritt li jgawdi mill-proprjeta` tieghu qieghda tikkawzalu diversi danni fosthom il-fatt li, minkejja

l-flus minnu mhallsa, ma jistax jaghmel uzu ekonomiku mill-proprjeta` in kwistjoni.

9. Illi l-esponent qieghed isofri pregudizzju car, reali u serju u ghandu nteress li r-restrizzjoni msemmija titnehha mill-aktar fis possibbli;

10 Illi *inoltre* r-regolarita` tal-*parity of arms* tirrikjedi li l-attur, li fuq talba tieghu nhareg il-mandat ghandu jaghti garanzija biex jaghmel tajjeb ghad-danni li qieghed jikkaguna lill-esponenti f' kaz li jirrizulta finalment li l-attur ma ghandux il-jedd minnu pretiz fuq l-art in kwistjoni.

11. Ghaldaqstant *in vista* tas-suespost, u fil-waqt li jirriserva li jressaq il-provi kollha permissibbli u jaghmel is-sottomissjonijiet kollha mehtiega jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

(i) Tiffissa garanzija xierqa li l-intimat ghandu jiddeposita fir-registru ta' din l-Onorabbli Qorti *entro* t-terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tiffissa u fin-nuqqas li tinghata l-garanzija premessa tirrevoka u thassar il-mandat ta' inibizzjoni premess.

(ii) Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Rat li dan ir-rikors kien appuntat ghas-smigh minn din il-Qorti kif hekk presjeduta ghas-seduta tas-16 ta' Jannar 2008.

Rat ir-risposta ta' Nazzareno *sive* Leonard u Margaret konjugi Caruana datata 15 ta' Jannar 2008 a fol. 7 tal-process fejn esponew: -

Illi l-esponenti gew notifikati b'rikors tas-socjeta` Jasper Developments Limited fejn qed jintalab li fil-konfront ta' l-esponenti jigu applikati l-provedimenti ta' l-**Art. 838A tal-Kap. 12** u dan billi l-esponenti jigu obbligati jaghmlu garanzija xierqa *entro* terminu qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u fin-nuqqas jigi revokat il-

mandat ta’ inibizzjoni fl-ismijiet fuq premessi, bl-ispejjez kontra l-esponenti;

Illi l-esponenti qabel xejn jissottomettu illi huma ottjenew l-ispedizzjoni tal-Mandat ta’ Inibizzjoni fl-ismijiet fuq premessi wara li s-socjeta` rikorrenti akkwistat beni mmobbli minghand Martha Debono u Anita Aquilina u dan minkejja li l-istess vendituri Debono u Aquilina kienu vinkolati b’konvenju validu ma’ l-esponenti fir-rigward tal-beni in kwistjoni. L-iskop tal-mandat ta’ inbizzjoni hu li ma jkunx hemm trasferimenti ulterjuri tal-beni in kwistjoni fil-mori tal-kawza li l-esponenti ntavolaw fl-ismijiet **“Nazzareno *sive* Leonard Caruana *et* vs Martha Debono et”** (Rik. Gur. Nru:1112/06CFS) fejn l-esponenti qeghdin jitolbu r-rexissjoni tal-kuntratt ta’ trasferiment li sar bejn il-konvenuti u subordinatament il-likwidazzjoni tad-danni subiti;

Illi l-azzjoni ta’ l-esponenti hi bbazata fuq id-dispozizzjonijiet ta’ l-**Art. 1144 u 1357 tal-Kap. 16** u cioe` fuq il-jedd li l-esponenti ghandhom jezercitaw l-*actio pauliana* sabiex jigi rexiss il-kuntratt li sar bejn Martha Debono u Anita Aquilina u s-socjeta` rikorrenti u dan *ai termini* ta’ l-**Art. 1144 tal-Kap. 16**, u fl-eventwalita` li din it-talba ma tkunx tista’ tintlaqa’ li jigu likwidati d-danni *ai termini* ta’ l-**Art.1357 tal-Kap. 16**;

Illi kuntrarjament ghal dak li qed tghid is-socjeta` rikorrenti, il-fatt li s-socjeta` rikorrenti agixxiet in *mala fede* resqet ghall-att ta’ trasferiment ma’ Debono u Aquilna jidher bl-akbar mod car mill-fatt li din akkwistat l-assi ereditarji ta’ Walter Zahra liema assi – minbarra l-beni in kwistjoni – ma kien jikkomprendi xejn aktar ghajr ottava parti (1/8) indivisa ta’ porzjon ta’ art tal-kejl ta’ cirka erbat elef mitejn u tnejn u sebghin metru kwadru (4272m.k.) liema art hi esproprjata u llum tifforma parti minn impjant tal-Korporazzjoni Enemalta. Evidentement in-negozju sar b’dan il-mod sabiex wiehed jittenta johrog b’ teoriji dwar l-inapplikabbilta` ta’ l-**Art. 1144** u jevadi r-responsabbilta` tieghu lejn l-esponenti;

Illi *nonostante* dan, is-socjeta` rikorrenti ma gabet ebda prova in sostenn tat-terzi taghha li ma tistax tintalab rexissjoni parzjali ta' kuntratt u li fi kwalunkwe kaz din il-kwistjoni prezentament qieghda tigi trattata quddiem din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta fil-kawza fil-mertu u ghalhekk kull provediment iehor ikun intempestiv;

Illi bir-rispett kollu s-socjeta` rikorrenti bl-ebda mod ma qalet kif il-mandat ta' inibizzjoni qed jirrekalalha danni u ghalhekk lanqas jekk it-talba tas-socjeta` rikorrenti tinsab li hi gustifikata, din l-Onorabbli Qorti ma hijiex f' pozizzjoni li tiffissa garanzija;

Illi kieku qed tagixxi *in buona fede*, is-socjeta` rikorrenti kellha, qabel ma titlob garanziji minghand l-esponenti, tissalvagwardja l-interessi taghha fil-konfront ta' Martha Debono u Anita Aquilina li jekk fil-fatt jinstab li ma hemm l-ebda *mala fede* da parti tas-socjeta` rikorrenti, ikunu huma responsabbli ghal kwalisiasi danni rekati;

Illi f'kull kaz l-esponenti ma ghandhomx ibatu spejjez.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn fis-seduta tas-27 ta' Frar 2008 meta ssejhet il-kawza deher Dr. John Refalo ghas-socjeta` rikorrenti u Dr. John Bonello u Dr. Cedric Mifsud ghall-intimati. Dr. John Refalo pprezenta nota b'kopja ta' Mandat ta' Inibizzjoni. Id-difensuri trattaw il-kaz. Il-kawza giet differita ghall-provediment finali ghad-29 ta' Mejju 2008.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra ta' din il-procedura.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi din hija procedura istitwita mis-socjeta' rikorrenti Jasper Developments Limited sabiex wara l-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1751/06 fl-ismijiet "Nazzareno Caruana

et vs Jasper Developments Limited” minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-5 ta’ Dicembru 2006, li permezz tieghu s-socjeta’ rikorrenti giet inibita milli b’xi mod titrasferrixxi l-immobbli mertu tal-istess att kawtelatorju, hija qed tallega li qed issofri danni ghaliex ma hijiex qed tithalla taghmel uzu ekonomiku mill-proprjeta’ taghha u dan apparti li qed issostni li l-istess immobbli giet akkwistata biss bhala sehem mill-assi ereditarji ta’ Walter Zahra li miet fis-26.10.2006 u dan permezz ta’ kuntratt datat 9.10.2006 fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion, u meta sar dan hija ma kenitx taf bl-ezistenza ta’ xi konvenju bejn l-intimati u Martha Debono u Anita Aquilina, u b’hekk it-trasferiment taghhom sehh *in buona fede* u dan apparti li qed issostni li ma hijiex koncepibbli rexissjoni parzjali ta’ kuntratt u ghalhekk saret it-talba sabiex a bazi ta’ l-**artikolu 838A tal-Kap 12** l-istess intimati odjerni Caruana jigu ordnati jiddepositaw garanzija skond id-disposizzjoni tal-istess u dan fi zmien qasir u perentorju u fin-nuqqas li jsir dan fl-effetti kollha tal-istess mandat jigu mnehhija skond l-imsemmija disposizzjonijiet legali.

Illi l-**artikolu 838 A tal-Kap 12** li jipprovdi li:-

“Il-Qorti tista’, meta tintwera kawza gusta ghal dan, malli ssirilha talba b’rikors mill-persuna li kontriha jkun inhareg att kawtelatorju, tordna lil dik il-parti li tkun talbet il-hrug ta’ l-att kawtelatorju sabiex taghti, fi zmien stabbilit mill-qorti, garanzija xierqa ghal hlas tal-penali li tista’ tigi mposta u ta’ danni u imghax, u fin-nuqqas li tnehhi l-att kawtelatorju”.

Illi jidher li l-procedura odjerna (minkejja l-kontenut tar-rikors promotur) ma hijiex *per se* qed tikkontesta li kien hemm xi nuqqas fil-hrug ta’ l-istess mandat skond kif indikat fl-**artikolu 836 (8) (a) sa (d) tal-Kap 12** u fil-fatt l-unika talba hija li l-istess konjugi Caruana jigu ordnati jaghtu garanzija ghaliex tali att kawtelatorju kien qed jikkawza danni lis-socjeta’ rikorrenti f’dawn l-atti.

Illi jinghad li ghalkemm il-garanzija mitluba sabiex taghmel tajjeb ghall-penali li tista’ tigi mposta skond l-imsemmi **artikolu 836 (8) tal-Kap 12** u/jew ghall-eventwali danni

kontemplati fl-**artikolu 836 (9) tal-Kap 12,** dan kollu jrid jittiehed fil-kuntest tal-fatt li f'din il-procedura lanqas qed jinghad jew jigi allegat li dawn id-danni huma frott tac-cirkostanzi ndikati fl-**artikolu 836 (9) tal-Kap 12,** fis-sens li d-dritt li l-istess intimati Caruana jikkawtelaw il-pretensjonijiet taghhom permezz ta' mandat kawtelatorju mhux *per se* qed jigi attakkat.

Illi din il-Qorti thoss li ghalkemm il-persuna li kontra taghha nhareg il-mandat ghandha diversi triqat x'taghzel li tiehu sabiex tipprotegi l-interessi taghha tul il-pendenza ta' l-istess mandat, inkluz ir-revoka ta' l-istess, t-talba ghall-hlas ta' penali u anke t-talba ghall-hlas ta' danni, u alternattivament it-talba ghall-hlas ta' garanzija, din l-ahhar procedura xorta wahda hija ntimament konnessa mal-mod kif intalab il-hrug tal-mandat kawtelatorju u c-cirkostanzi kollha *prima facie* li wasslu sabiex tali talba tintlaqa' mill-Qorti, u ghalhekk ic-cirkostanzi msemmija fl-**artikolu 836 (8) u (9)** li bihom jista' jigi attakkat il-hrug ta' mandat kawtelatorju, jew ragunijiet ohra li jistghu jannullaw il-hrug ta' tali mandat ma jistghux jigu njorati mill-Qorti, u dan ukoll fil-kuntest tal-applikazzjoni tal-**artikolu 838 A tal-Kap 12** *ut sic* - u dan anke jekk f'dan il-kaz din il-Qorti trid tara wkoll li hemm gusta kawza sabiex tintalab tali garanzija **"Ramon Mizzi et vs SMEL Limited"** (P.A. (RCP) - 31 ta' Jannar 2007).

Illi b'hekk jidher li l-istess socjeta' rikorrenti qed tippretendi li minkejja li l-istess mandat kawtelatorju ma gie bl-ebda mod attakkat, xorta wahda qed jitlob li l-Qorti ghandha d-deskrezzjoni li tordna lill-persuni li talbu l-hrug ta' mandat sabiex jaghtu garanzija sabiex l-istess jibqa' jsehh.

Illi f'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti thoss li tali talba ghandha tigi ezaminata fid-dawl tal-principju assodat mill-gurisprudenza lokali li l-ezercizzju tad-dritt ma jista' qatt iwassal ghar-responsabbilta' ghad-danni, sakemm id-dritt ma jkunx abbuzat u sakemm l-istess dritt ikun ezercitat fil-limiti permessi fil-ligi. Fil-fatt fid-decizjoni **"John Zarb vs Port Cottonera Limited"** (P.A. (TM) – 18 ta' Settembru 2002 gie deciz li:-

"min jiftah il-kawza u jitlifha, ma jkunx responsabbli ghad-danni, sakemm il-ftuh tal-kawza ma jkunx sar b'mod vessatorju (ara "Farrugia vs Sammut", Kollez. Vol. XXXVIII.i.223); u "Barbara vs Fleri" Kollez. Vol.XXVIII.iii.695). Huwa meta persuna tagixxi kapriccosament jew b'mala fede, li hija tista' tkun responsabbli ghad-danni li jsegwu l-agir irresponsabbli taghha".

"Din il-Qorti, ghalhekk, fil-waqt li tista' taqbel li c-cirkostanzi ta' meta min ikun hareg mandat kawtelatorju jista' jinsab responsabbli ghad-danni, mhux limitat ghal dak provdut fl-artikolu 836 (8) tal-Kap 12, thoss li r-responsabbilta' trid tohrog mill-applikazzjoni tal-artikolu 1031 u 1032 tal-Kodici Civili (Kap 16), b'mod li jkun responsabbli biss jekk jagixxi b'imprudenza, b'negligenza jew mhux bil-hsieb ta' bonus pater familias".

Illi l-posizzjoni dwar kawza ta' danni b'konsegwenza diretta ta' intavolar *da parte* tal-konvenuti ta' rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni gie trattat fil-kawza fl-ismijiet **"Jane Spiteri vs Nicholas Camilleri"** (P.A.) (J.S.P.) 10 ta' Jannar 1992) fejn gew riaffermati s-segwenti principji:-

(a) Illi huwa principju fondamentali illi min jezercita dritt li jispetta lilu ma jistax jitqies li f'dan l-ezercizzju ikun responsabbli ghall-hsara li bhala konsegwenza jista' jbati haddiehor, in omagg ghall-massima *"Qui suo iure utitur, non videtur damnum facere",* bil-konsegwenza li d-dritt ghar-rikors ghall-protezzjoni tal-Qorti, huwa dritt li l-ezercizzju tieghu mic-citaddin ma ghandu bl-ebda mod jigi mxekkel.

(b) Illi tali dritt tac-cittadin ghar-rikors lejn il-Qorti ma ghandux jigi abbuzat.

(c) Illi l-fatt li t-talba ta' min ipprovoka l-proceduri tigi michuda mill-Qorti, bl-ebda mod ma tfisser necessarjament li sar abbuz mid-dritt li tigi adita l-Qorti. *"Non e' in colpa chi, credendo in buona fede di possedere un diritto, ne chiede al tribunale il riconoscimento, sebbene non vi riesca"* **("Demajo vs Page"** - Vol. XV. Pg.

34. P.A. 24. 1. 1895**)** Dan ghaliex ghalkemm il-ligi hija l-istess ghal kulhadd, huwa veru ukoll li l-ligi hija soggetta ghal diversi interpretazzjonijiet li l-partijiet jafdaw fil-gudikant biex jinterpreta u jiddeciedi dwarhom.

(d) Illi tali abbuz jigi riskontrat biss f'kazijiet eccezzjonali u dan kwazi dejjem f'kazijiet ta' vessatorjeta' (**"Emanuele Calleja vs Carmelo Grima"** - A.C. - XXXIX. I. 24) naxxenti minn *mala fede* jew *dolo* jew almenu *negligenza gravament kolpusa* **("Agius vs Dott. Carbone nomine" -** XIII. 434 - 10.4.1890), fejn min ikun adixxa lill-qorti ghall-hrug ta' tali mandat kawtelatorju ikun ibbaza fuq cirkostanzi manifesti *"priva di qualsiasi fondamento nel fatto e nel diritto per cui il giudizio promosso si dimostri vessatorio. Ma un fallace apprezzamento dei fatti posta a base dell'istanza e delle conseguenze giuridiche 0che ne derivano non e' sufficiente a leggittimare una domanda per danni da parte del vincitore nelle lite".* **("Mugliette vs Bezzina" - XXVI. I. 405).**

(e) Illi dan l-ahhar principju huwa bbazat fuq il-fatt li l-element ta' vessatorjeta' jimplika abbuz tad-dritt ta' azzjoni gudizzjarja, ghaliex inghad sew illi:-

"Il diritto cessa dove comincia l'abbuzzo … … riteniamo che basta, per prottegere tutti gli interessi che ne sono degni, per dare una base giuridica alle diverse decisioni che provocano I bisogni della societa', di aderire al concetto generale che tutti I diritti hanno dei limiti". Applikat dan il-principju ghad-dritt ta' azzjoni kontra persuna jfisser illi *" chi agisce in mala fede od in seguito ad un grossolano errore, puo' essere condannato a pagare un' indemnita' al suo avversario…..".* **(Baudry - Lanactinerie. - Trattato Prattico di Diritto Civile - Delle Obligazioni**- Vol. VI. Pg.560).

Illi dawn il-principji gew ilkoll ikkonfermati fid-decizjoni **"S.N. Properties Limited vs George u Maria Camilleri"** (P.A. (RCP) – 6 ta' Gunju 2000) li ghaliha qed issir riferenza fejn inghad li l-iskop ta' l-**artikolu 836 (8) u (9) tal-Kap 12** introdotti b'effett tal-**Att XXIV tal-1995** huwa, li apparti xi ragunijiet specifici li gew introdotti *per se* fl-

istess artikoli, l-ispirtu tal-istess artikoli huwa ntiz, sabiex bhal ma stabbilit il-gurisprudenza konstanti fuq citata, ma jkunx hemm abbuz minn tali hrug ta' mandati kawtelatorji, u dan l-abbuz huwa identifikat f'kazijiet ta' *mala fede, vessatorjeta' u negligenza grossolana.*

Illi fil-fatt inghad li fl-opinjoni ta' din il-Qorti tali kazijiet ma eliminawx *per principju* l-azzjoni generali ghad-danni fuq riferiti fis-sentenzi citati *ai termini* tal-**artikolu 1031 tal-Kap 16**, dejjem fil-kuntest u b'konsegwenza ta' dritt ta' azzjoni, pero' *in verita'* u fil-prattika tali azzjoni, diretta ghall-hrug ta' mandati kawtelatorji, giet illum kristalizzata bl-istess **artikolu 836 (9).** Dan ghaliex l-istess artikolu ntrodott bil-ligi tal-1995, ikkodifika u applika l-principji elenkati fil-gurisprudenza ta' qabel fuq din il-materja ta' possibilita` ta' azzjoni ta' danni wara l-hrug ta' mandat kawtelatorju, u minn ezami tal-istess ragunijiet hekk elenkati, huwa difficli li wiehed jahseb li hemm ragunijiet barra dawk elenkati fl-istess **artikolu 836,** fejn l-azzjoni ingenerali tista' tirnexxi.

Illi ghalhekk f'dak li huwa l-applikazzjoni ta' l-**artikolu 838 A tal-Kap 12,** din il-Qorti ma tistax tiddistakka ruhha kompletament minn diversi ragunijiet li setghu jattakaw il-validita' ta' l-istess mandat kawtelatorju abbazi ta' l-**artikolu 836 (1) (8) u (9) tal-Kap 12.**

Illi din il-konnessjoni dwar il-validita' tal-mandat kawtelatorju u l-konnessjoni ta' l-**artikolu 836 (8) u (9) tal-Kap 12** ma' dak ta' l-**artikolu 838 A tal-Kap 12** giet ikkunsidrata anke fil-kaz **"Visa Investments Limited vs Blye Engineering Co. Limited"** (P.A. (RCP) 7 ta' Frar 2001) li giet ukoll abbracjata fid-decizjoni gja citata ta' **"John Zarb vs Port Cottonera Limited"** fejn gie affermat anke l-principju li jekk persuna tigi determinata li ghandha d-dritt tagixxi sabiex tipprotegi l-interessi taghha, *"ma jfissirx li tali azzjoni tas-socjeta' intimata ser tirnexxi, ghaliex id-determinazzjoni ta' l-istess talbiet tispetta biss lil dik il-Qorti li qed tisma' l-mertu tal-kaz u fl-ambitu tal-kawza proprja fil-mertu".*

Illi ovvjament din il-Qorti qieghda hawn tikkonsidra biss il-posizzjoni fid-dawl ta' l-imsemmi **artikolu 838A tal-Kap 12** fuq bazi biss ta' *prima facie* ghaliex il-mertu jista' biss jigi kkunsidrat u deciz fil-kawza fil-mertu bejn il-partijiet u dan kif gia affermat fid-decizjoni **"Therese Mangion Galea vs Desmond Stanley Stewart"** (P.A. (JRM) – 29 ta' Lulju 2005).

Illi dwar il-kaz in ezami jirrizulta li l-intimati odjerni Caruana pprocedew bil-mandat kawtelatorju kontra s-socjeta' odjerna rikorrenti peress li qed isostnu li huma kellhom konvenju veljanti dwar l-immobbli mertu tal-istess mandat mal-istess vendituri Debono u Aquilina, u ghalhekk huma abbazi tal-**artikoli 1144** bl-*actio pauliana* talbu r-rexissjoni tal-kuntratt ta' akkwist li bih l-istess immobbli effettivament ghaddiet ghand is-socjeta' odjerna rikorrenti, u dan ghaliex qed isostnu li dan l-att sar *in mala fede,* ghaliex is-socjeta' rikorrenti odjerna kienet taf bl-istess konvenju, tant li bl-iskop li jigu eluzi d-drittijiet tal-istess intimati odjerni sar trasferiment tal-assi ereditarju ta' l-imsemmi Walter Zahra anke jekk dan kien jikkonsisti biss fl-istess immobbli u porzjoni indiviza ta' 1/8 ta' art li effettivament giet espproprijata' u tifforma parti mill-impjant tal-Enemalta, u dan fis-sens li bil-mod kif sar l-istess att kien intiz sabiex jevadi l-applikabbilta' tal-**artikolu 1144.**

Illi fil-fatt dan huwa l-mertu tal-azzjoni tal-istess intimati odjerni Nazzareno Caruana et vs Martha Debono et (rikors gurmanentat 1112/06/LFS) pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta u certament ghal dak li jirrigwarda l-mertu u allura kemm l-azzjoni ttentata tista' tirnexxi fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti din il-Qorti thoss li dan ghandu jigi deciz biss fil-kawza, tenut kont tal-fatt li *prima facie* ma hemm ebda ostakolu sabiex l-istess intimati odjerni jagixxu kif agixxew sabiex jissalvagwardjaw il-pretensjonijiet taghhom.

Illi fil-fatt a bazi ta' dak indikat din il-Qorti thoss li f'dan l-istadju ma hemm l-ebda bazi sabiex hija tesigi l-produzzjoni ta' l-istess garanzija mill-intimati u dan peress li jidher li kull ma qed jaghmlu l-intimati Caruana huwa biss li jikkawtelaw id-drittijiet taghhom fuq il-proprjeta'

mertu tal-konvenju minnhom indikat datat l-1 ta' Gunju 2006 (fol. 20) u b'hekk l-istess intimati agixxew *entro* l-limiti tal-ligi sabiex jipprotegu l-interessi taghhom.

Illi certament din il-Qorti ma ghandhiex tidhol iktar minn hekk fuq il-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet odjerni, fejn huma qed ivantaw l-istess, u ghalhekk li t-talba tar-rikorrenti kif imposta ma ghandhiex tirnexxi anke abbazi ta' dak stabbilit fid-decizjonijiet ta' **"Joseph Parnis et vs Raymond Pace et"** (P.A. (GC) – 6 ta' April 2001) u **"L-Avukat Vincent Falzon nomine vs Alexander Sullivan nomine"** (P.A. (GC) – 2 ta' Marzu 2001) fejn gie kkonfermat li l-konnessjoni ta' l-istess artikoli fuq imsemmija u allura l-validita' ta' l-istess mandat u l-mod kif gie ezercitat, anke taht il-konsiderazzjoni ta' l-**artikolu 836 (8) u (9)** huwa relevanti ghal dak li jipprovdi l-**artikolu 838 A tal-Kap 12,** almenu ghall-applikazzjoni tad-deskrizzjoni tal-Qorti ghall-ordni simili, jekk tintwera dik li tissejjah bhala "kawza gusta". Fil-fatt jista' jinghad li fejn jintwera li persuna kellha ragunijiet tajba biex tohrog mandat kawtelatorju u dan la huwa eccessiv, la fieragh, u lanqas vessatorju, ghalhekk ma hemm ebda raguni la ghall imposizzjoni ta' penali, lanqas ghad-danni u allura lanqas li tigi mposta garanzija **("Cole Foods Limited vs Euro Imports Limited"** – P.A. (TM) – 13 ta' Marzu 2003).

Illi dwar l-allegati danni li s-socjeta' rikorrenti qed tallega li qed issofri d-danni minhabba l-hrug ta' tali mandat din il-Qorti thoss li apparti l-fatt li ma hemm xejn x'jissostanzja dan fl-istess rikors, xorta jibqa' l-fatt li dawn il-konsiderazzjonijiet fil-*fattispecie* tal-kaz odjern ma jwasslux ghall kawza gusta sabiex tintalab il-garanzija ndikata fl-istess **artikolu 838 A tal-Kap 12,** u dan ghaliex jidher car li l-intimati odjerni agixxew biss f'dan l-istadju sabiex jipproteggu d-drittijiet taghhom u din il-Qorti thoss li fl-ezercitazzjoni ta' tali dritt huma mxew *prima facie* skond il-ligi, u ghalhekk ma thossx li dan huwa kaz fejn ghandha tilqa' t-talba tal-*club* rikorrenti abbazi ta' l-**artikolu 838 A tal-Kap 12.**

Illi ghalhekk din il-Qorti tosserva li f'dawn il-proceduri ma ntweriet l-ebda gusta kawza ghaliex ghandu japplika dak li

hemm indikat fl-imsemmi artikolu hawn taht ezami – anzi abbazi ta’ dak hawn deciz gie ppruvat il-kuntrarju; allura jsegwi li s-socjeta’ rikorrenti ma ppruvatx 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-provediment 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-decizjoniijiet **“Mediterranean Film Studios vs Albert Galea et”** (P.A. – 30 ta’ Gunju 2000) **“John Borg vs Jesmond Borg”** (P.A. (RCP) – 29 ta’ Marzu 2007) **“Mediterranean Film Studios vs Albert Galea et nomine”** (P.A.) 30 ta’ Gunju 2000); fis-sens li:-

“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 jinghad ukoll li l-fatt li persuna tallega li sofriet danni minhabba l-mandat ma jikkwalifikax bhala “raguni gusta” ghall-finijiet tal-artikolu 838 A (**“Paul Caruana vs Rudolph Gaerty”** (P.A. (GC) – 4 ta’ Ottubru 2002), u fil-fatt irid ikun hemm ragunijiet ohra, izjed serji u mpellenti, li jwasslu lill- Qorti taghti dik is-sanzjoni naxxenti mill htija ndikata fl-**artikoli 1031 u 1032 tal-Kap 16 (“Miriam Isabelle Causon vs Vincent Fenech et”** – P.A. (JRM) – 28 ta’ April 2008).

Illi ghalhekk it-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti qed jigu michuda.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa’ r-risposti tal-intimati Nazzareno Caruana et datata 15 ta’ Jannar 2008 in kwantu l-istess hija konsistenti ma’ dak hawn deciz, **tichad it-talba tas-socjeta’ rikorrenti Jasper Developments Limited fir-rikors taghha datat 28 ta’**

Novembru 2007 peress li hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijet hawn moghtija.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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