MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-29 ta' Settembru, 2008

Rikors Numru. 832/2008

Jean **VELLA**

vs

Paul u Paula konjuġi **CAMILLERI**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq mir-rikorrenti eżekutati miżżewġin Camilleri fl-14 ta’ Awwissu, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmijin, talbu li din il-Qorti tħassar għal kollox il-Mandat ta’ Sekwestru kawtelatorju fuq imsemmi maħruġ kontra tagħhom mill-intimat eżekutant Jean Vella fis-7 ta’ Awwissu, 2008, għall-finijiet tal-artikolu 836(1)(d) u (f) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta;
Rat id-Degriet tagħha tad-29 ta’ Awwissu, 2008, li bih appuntat ir-Rikors għas-smigħ tat-18 ta’ Settembru, 2008;

Rat id-degriet tagħha tal-10 ta’ Settembru, 2008, fuq talba magħmula mir-rikorrenti eżekutati b’rikors tagħhom tal-4

ta' Settembru, 2008, li bih ċaħdet it-talba tagħhom biex is-smigħ tar-rikors jitħalla għal data oħra minħabba li l-avukat li kienu jixtiequ jidher għalihom kien se' jkun imsiefer;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-istess intimat eżekutant fit-18 ta' Settembru, 2008, li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija seħaq li t-talba tar-rikorrenti eżekutati m'għandhiex tintlaqa';

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

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tat-18 ta' Settembru, 2008, li bih ħalliet il-kawża għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni maħsuba taħt l-artikolu 836 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti jridu jneħħu minn fuqhom għal kollox l-effetti ta' Mandat ta' Sekwestru kawtelatorju li l-intimat ħareġ kontrihom fis-7 ta' Awwissu, 2008. Il-kreditu msemmi fil-Mandat huwa ta' erba' mija u tletin elf ewro (€ 430,000) bil-kawżali ta' "ammont ikkalkolat għall-fini ta' dan il-mandat bħala rappreżentanti l-ammont ta' danni sofferti mir-rikorrent in segwitu għall-akkwist da parti tiegħu tal-fond "*The Old Farmhouse*", Triq il-Ħarruba, Madliena, mingħand l-intimati, liema fond jirriżulta mhux kompletament kopert bil-permessi neċessarji u liema fond għalhekk għandu valur rejali ferm anqas minn dak imħallas mir-rikorrrenti". Il-Mandat inħareġ dak inhar stess li tressaq, b'notifika lil erba' sekwestratarji, lkoll banek lokali;

Illi r-rikorrenti eżekutati jqisu li l-imsemmi Mandat għandu jitwaqqa' għaliex jgħidu li d-danni mġarrba li l-intimat jgħid li fuqhom sejjes it-talba għall-ħruġ tal-Mandat ma jistgħux jintalbu ladarba n-negozju li sar bejn il-partijiet kien wieħed ta' bejgħ. Huma jsemmu għadd ta' sentenzi tal-Qrati Maltin li juru li azzjoni għad-danni m'hijiex rimedju mogħti lix-xerrej f'kuntratt ta' bejgħ u xiri. Għalhekk, huma

jgħidu li kemm dwar l-ammont pretiż bħala dannu u kif ukoll bħala bażi legali, il-Mandat imissu jitħassar;

Illi r-raġunijiet imressqin mir-rikorrenti bħala dawk li għalihom hija qegħdin jitolbu r-rimedji msemmijin fir-rikors tagħhom huma: (a) li l-ammont imsemmi bħala kreditu fil-Mandat m'huwiex *prima facie* ġustifikat jew huwa eċċessiv[1]; u (b) minħabba li fiċ-ċirkostanzi ma huwiex raġonevoli, meħtieġ jew ġustifikabbli li l-Mandat jinżamm fis-seħħ[2];

Illi, għat-talbiet tar-rikorrenti, l-intimat eżekutant jilqa' billi jgħid li l-Mandat inħareġ sewwa u li r-raġunijiet miġjuba 'l quddiem mir-rikorrenti jittantaw jidħlu fil-mertu tal-kwestjoni li trid tkun mistħarrġa biss waqt is-smigħ tal-kawża li huwa fetaħ kontra l-istess eżekutati sitt ijiem wara l-ħruġ tal-Mandat[3];

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-partijiet[4]. Għalhekk, hija l-fehma tal-Qorti li m'għandhiex tifli fil-mertu l-kwestjonijiet li nqalgħu bejn il-partijiet, liema eżerċizzju huwa mħolli meta din il-Qorti tisma' l-kawża fil-waqt xieraq tagħha;

Illi minn dak li jirriżulta mill-atti u li huwa rilevanti għad-determinazzjoni ta' dawn il-proċedimenti, joħroġ li fit-13 ta' Awwissu, 2008, l-intimat eżekutant ressaq kawża b'Rikors Maħluf[5] kontra r-rikorrent eżekutati li mill-kliem użat tidher li hija azzjoni estimatorja taħt l-artikolu 1427 tal-Kodiċi Ċivili u dan fuq l-allegazzjoni li l-post mixtri minnu mingħand l-eżekutati f'Jannar ta' din is-sena ma kienx kollu kemm hu kopert bil-permessi meħtieġa tal-bini. Dwar l-ammont ta' prezz imnaqqas, ir-rikorrent ressaq talba għal-likwidazzjoni permezz ta' periti li l-Qorti jogħġobha taħtar;

---

1 Art 836(1)(d) tal-Kap 12
2 Art 836(1)(f) tal-Kap 12
3 Rik. Nru. 827/08JRM
4 Ara P.A. RCP **7.2.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Visa Investments Ltd. vs Blye Engineering Co. Ltd***
5 Dok "JV1", f'paġġ. 21 – 2 tal-atti

Illi issa l-Qorti sejra tgħaddi biex tqis l-aspetti ta' dritt li jsawru l-każ u li, kif ingħad qabel, ir-rikorrenti qegħdin jibnuhom fuq kawżali speċifiċi tal-liġi. Qabel xejn, għandu jingħad li dak li l-Qorti trid tasal għalih f'din il-proċedura m'għandu bl-ebda mod jitqies li jkun qiegħed isir xi ġudizzju fil-mertu dwaru. 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-rekwiżiti mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat jidhru mill-att innifsu u li dan ma nħariġx b'mod abbużiv[6];

Illi r-rikorrenti jsemmu żewġ kawżali li dwarhom jistennew li t-talbiet tagħhom jiġu meqjusa:

A) <u>Li l-ammont mitlub m'huwiex *prima facie* ġustifikat jew hu eċċessiv</u> [Art. 836(1)(d)]. Ir-rikorrenti jibnu l-ilment tagħhom kontra l-intimati f'dan ir-rigward billi jgħidu li l-kreditu msemmi mill-eżekutant fil-Mandat jissarraf daqs nofs il-prezz tal-bejgħ li bih xtara l-post mingħandhom. Huma jżidu jgħidu li l-eżekutant ma jgħix kif wasal għal dik is-somma;

Illi l-intimat ixejjen dak l-argument billi jgħid li l-kreditu msemmi fil-Mandat inħadem fuq is-saħħa ta' stima magħmula minn perit tal-fiduċja tiegħu[7]. Jgħid li dik l-istima tqis il-valur tal-post li xtara mingħand l-eżekutati wara li jitqiesu dawk il-partijiet tal-binja li hu jgħid li dwarhom l-ebda permessi tal-bini ma nħarġu;

Illi l-Qorti tifhem li l-kejl li għandu jittieħed biex jitqies it-tħassir ta' Mandat kawtelatorju taħt din ir-ras huwa wieħed li jorbot il-kawżali tal-istess Mandat mal-kreditu msemmi fih. Dan ifisser li l-Qorti għandha tistħarreġ fl-ewwel lok jekk jirriżultax mad-daqqa t'għajn li r-rikorrent eżekutant għandu bażi ta' pretensjoni (dak li f'oqsma oħra ta' dritt jissejjaħ il-"*fumus juris*" tal-pretensjoni dedotta), u fit-tieni lok jekk wasalx biex "jillikwida" tali pretensjoni f'somma li taqbel mal-ammont minnu maħluf fil-Mandat. Wieħed

---

[6] Kumm GMA**23.6.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Ħili et Dr. Joselle Farruġia noe et*** (mhix pubblikata)
[7] Dok "JV2", f'paġ. 24 tal-atti

m'għandu qatt jinsa li f'dan il-kuntest, il-Qorti trid tkun gwidata mill-prinċipju li d-dritt għall-azzjoni ġudizzjarja m'għandux jiġi mfixkel jew imġarrab b'leġġerezza, u l-ieħor daqstant siewi li huwa dritt li persuna tħares l-interessi tagħha fil-milja tagħhom sakemm il-jedd sostantiv lilha kontestat jiġi definit minn Qorti[8];

Illi minn eżami tar-raġunijiet miġjuba mir-rikorrenti fir-Rikors tagħhom u minn dak li ngħad waqt it-trattazzjoni, din il-Qorti ma tistax taqbel mar-rikorrenti għaliex, fuq il-bażi tal-*prima facie*, ma jistax jingħad li mhux possibbli li, kieku tassew jirriżulta li xi parti mill-bini mixtri mill-eżekutant m'hijiex koperta bil-permessi meħtieġa u jkollha titwaqqa' tal-għaref difensur tagħhom, il-valur tal-post mixtri mill-imsemmi eżekutant jonqos b'mod qawwi. Fuq kollox, l-istima magħmula mill-perit arkitett imqabbad mill-eżekutant issejjes is-somma msemmija fil-Mandat. Il-Qorti tagħmilha ċara li bl-ebda mod ma trid tippronunzja ruħha dwar jekk huwiex minnu li xi parti mill-post mibjugħ lill-eżekutant hija tassew nieqsa mill-permessi meħtieġa jew li l-istima *ex parte* hija magħmula kif imiss. Dan sejra tagħmlu biss meta tqis il-fatti u l-provi fil-kawża. Għall-finijiet ta' din il-proċedura, madankollu, l-Qorti tirrileva li ma ngħatat l-ebda tifsira għaliex l-ammont imsemmi fil-Mandat huwa eċċessiv jew għaliex huwa irraġonevoli;

Illi biex ammont imsemmi f'att kawtelatorju jitqies li huwa eċċessiv, jeħtieġ li jintwera li dan ikun eżaġerat fid-dawl tat-talba li ssir[9] jew ikun tant grossolan li ma jistax ma jidhirx mad-daqqa t'għajn bħala wieħed magħmul b'mod ażżardat;

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ma ssibx li t-talba tar-rikorrenti fuq din il-kawżali hija mistħoqqa;

B) Jintwera li fiċ-ċirkostanzi m'huwiex raġonevoli li l-mandat jinżamm fis-seħħ jew li huwa ġustifikabbli [Art. 836(1)(f)]. Dwar din il-kawżali, ir-rikorrenti jtennu l-argument li ladarba l-eżekutant inqeda

[8] Ara P.A. RCP **29.11.2001** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Vincent Merċieca vs George Galea***

[9] Ara P.A. GV **6.12.1999** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Salvino Farruġia noe vs Exalco Holdings Ltd.***

bil-kelma "danni" fil-kawżali tal-Mandat, allura dan iwassal tabilfors għat-tħassir tiegħu ladarba m'hux mogħti lix-xerrej ir-rimedju tal-kumpens għad-danni taħt dak il-kuntratt. Lanqas din ir-raġuni ma tidher mistħoqqa. Din il-Qorti diġa' stqarret li dan (jiġifieri, l-istħarriġ fil-mertu) ma jagħmilx biċċa mill-kriterji li fuqhom hija ssejjes il-konsiderazzjonijiet tagħha fi proċedura bħal din: biex il-Qorti tista' tqis jekk hijiex mistħoqqa jew le, il-pretensjoni tar-raġonevolezza li l-Mandat kawtelatorju jinżamm fis-seħħ trid tirriżulta mingħajr ma ssir indaġni fil-mertu. Minbarra dan, ukoll jekk kellu jsir eżami mad-daqqa t'għajn, wieħed isib li l-kawża li fetaħ l-eżekutant kontra r-rikorrent m'hijiex kawża għad-danni imma l-azzjoni estimatorja;

Illi fit-Tweġiba tiegħu l-eżekutant jispjega li l-kelma "danni" fil-kawżali tal-Mandat trid tinftiehem biex tfisser it-telf ta' valur li huwa jgħid li ġarrab jekk kemm-il darba parti mill-binja tal-post li hu xtara mingħand l-eżekutati Camilleri tirriżulta li tassew m'hix koperta bil-permessi tal-bini;

Illi biżżejjed jingħad li jekk, 'il quddiem, meta din il-Qorti ser tqis il-kwestjoni fil-mertu tasal għall-fehma li l-eżekutant m'għandu jitħallas xejn bi tnaqqis tal-prezz minnu minfuq, xorta waħda ma jistax jingħad li l-Mandat ma kienx ġustifikat. Is-suċċess jew telfien ta' kwestjoni fil-mertu ma tista' qatt tfisser li Mandat kawtelatorju nħareġ b'mod vessatorju jew fieragħ[10]. Allura, fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kwestjoni ta' jekk huwiex raġonevoli li Mandat kawtelatorju jinżamm fis-seħħ jew jekk huwiex meħtieġ jew ġustifikabbli li tali Mandat jinżamm fis-seħħ ma tiddependi xejn minn ċaħda tal-kawżali fil-mertu tal-intimat eżekutat;

Illi fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi, ma jidhirx li jista' jingħad li m'huwiex raġonevoli li l-Mandat jibqa' fis-seħħ;

Illi, fuq dawn il-mottivi wkoll, il-Qorti jkollha ssib li r-rikorrenti ma tawhiex raġuni tajba biex tħassar il-Mandat in kwestjoni;

[10] Ara, per eżempju, PA JSP **10.1.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Spiteri vs Camilleri***

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tipprovdi dwar ir-Rikors tar-rikorrent billi:

Tiċħad it-talba tar-rikorrenti eżekutati miżżewġin Camilleri bl-ispejjeż.

Mogħti kameralment illum, id-29 ta’ Settembru, 2008.

< Sentenza Finali >

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