MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-10 ta' Gunju, 2011

Rikors Numru. 504/2011

Martin u Juliana konjugi Aquilina

vs

Ignazio Anastasi LIMITED, Network Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors datat 23 ta’ Mejju 2011 fejn ir-rikorrenti Ignazio Anastasi LIMITED u Network Limited qed ighidu hekk:

Illi fis-29 ta' April 2011 il-konjugi Martin u Juliana Aquilina intavolaw kawza fl-ismijiet Martin Aquilina et vs Ignazio Anastasi Limited et citazzjoni numru 425/2011MCH fejn fost affarijiet ohra qed jitolbu lil dina il-Qorti tordna lill-intimati inehhu saqajn tal-konkos illi jisporgu fil-propjeta taghhom u dana ghaliex kif qed jallegaw l-atturi, illi kieku

kienu jafu b'dawn is-saqajn tal-konkos huma ma kienux jixtru l-art de quo u in oltre qed jitolbu lill-Qorti tillikwida telf lil-atturi sofrew fil-valur ta' l-art minhabba l-istess saqajn tal-konkos;

Illi sussegwentement gie intavolat il-mandat ta' sekwestru fl-ismijiet premessi ghas-somma ta' mija u tletin elf Euro [130,000] liema sekwestru gie notifikat lil diversi banek kif indikat fil-mandat kif ukoll lill-Kontrollur tad-Dwana;

Illi t-talba tal-konjugi Aquilina hi bbazata fuq l-allegazzjoni illi ma gewx maghrfa mill-konvenuti, dak iz-zmien vendituri illi fl-art lilhom trasferita kien hemm saqajn tal-konkos u li kieku dan il-fatt ingieb a konjizzjoni taghhom mill-vendituri hurna ma kienux jixtru l-istess art;

Illi l-allegazzjoni tal-konjgi Aquilina hi wahda frivola u vessatorja ghall-ahhar stante li l-art in kwistjoni, illum proprjeta ta' Martin u Juliana konjugi Aquilina, originarjament kienet tifforma parti minn porzjoni ta' art akbar proprjeta' ta' Ixtlan Ltd li sussegwentement giet amalgamata f'Ignazio Anastasi Limited;

Illi fil-fatt wara li inbena il-fond Network Building, il-porzjoni rimanenti tal-plot li ma nbnietx (u cioe l-plot rimanenti li tikkonfina ma’ Triq l-Esportaturi kantuniera ma' Triq il-Mekkanika) kienet trasferita lil Juliana u Martin Aquilina permezz ta' kuntratt redatt min Nutar Dr. Anthony Gatt li jgib id-data ta' l-erbgha (4) ta' Novembru 2003;

Illi l-appogg bejn Network Building (proprjeta ta' Ixtlan Ltd) u l-plot rimanenti (proprjeta li originarjament kienet ukoll ta' Ixtlan Ltd qabel ma kienet trasferita lil Aquilina) jikkonsisti minn beam/column concrete frame u hitan tal-gebel (shear walls) mpoggija fil-vojt tal-frame;

Illi ghandu jinghad li dak in-nhar li sar it-trasferiment ta' l-art lil Aquilina, dan l-appogg kien gia jesisti, u kien u ghadu, jikkonsisti f'kolonni tal-konkos, lierna kolonni rna hemmx dubbju li kienu qed jistriehu fuq sodda tal-konkos, anke jekk dak in-nhar tad-data tal-kuntratt dawn is-sodod tal-konkos kienu midfunin taht il-materjal;

Illi issa li rrizultalhom illi ma jistghux jizviluppaw l-art kif ezattament xtaqu, l-atturi Aquilina qed jittantaw ighidu illi kieku kienu jafu b'dawn is-sodod ma kienux jidhlu fil-kuntratt ta' bejgh ta' l-art de quo;

Illi ghandu jigi sottomess ukoll illi l-predispost ta' l-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddetta illi ma jista' jsir ebda skavar jew thaffir f'distanza anqas minn sitta u sebghin centimetru [76cm] mill-hajt diivizorju;

Illi hu manifestament evidenti illi ebda kolonna tal-konkos ma tista' tistrieh fuq ix-xejn, izda hi haga naturali u liogika illi tehtieg sodda tal-konkos kif ser jirrizulta mis-smiegh tal-kawza;

IIli l-mandat ta' sekwestru odjern, inkluz id-debita notifika tieghu lill-Kontrollur tad-Dwana sar in mala fede u t-talba ghal hrug tieghu hi wahda rnanifestament malizzjuza, frivola vessatorja u se mai qatt ma kellu jigi notifikat lill-Kontrollur tad-Dwana ghaliex l-uniku skop kien illi jdejjaq lis-socjeta' konvenuta sabiex iccedi ghat- talbiet tal-konjugi;

IIli l-mandat inhareg kontra zewg kumpaniji ghalkemm il-kawza saret kontra tlieta u bil-mandat hemm duplicita ta' fondi milquta ghaliex il-mandat gie esegwit kemm fuq flejjes tas-socjeta' Ignazio Anastasi Limited kif ukoll ta' Network Limited, kemm fuq flejjes bankarji kif ukoll fuq oggetti maqbuda id-Dwana;

Illi huma importanti li jinghad illi waqt in-negozjati antecedenti ghal dina il-kawza il-konjugi Aquilina qatt ma ghamlu talbiet ta' mija u tletin elf Euro [130,000] izda it-talba taghhom kienet ferm aktar konservattiva u cioe hamest elef Euro [5.000] oltre d-dritt
li juzaw l-appogg ezistenti kif jirrizulta mill-annessa korrispondenza mmarkata Dok. A;

IIli jsegwi ghalhekk illi dan il-mandat qatt ma kellu johrog ghas-somma indikata ta' 130,000 Euro meta tqis li t-talba precidenti tar-rikorrenti kienet biss ta' circa 5,000 Euro;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-ammont mitlub mill-konjugi Aquilina hu wiehed eccessiv, u ghalhekk trid tingieb il-prova, ta' l-anqas prima facie illi d-differenza fil-valur, hu l-ispiza sabiex isiru ix-xogholijiet hi verament ta' elf tliet mija u tletin Euro;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespostf fi kwalunkwe kaz, is-socjeta’ Network Limited ghandha proprjeta illi hi altro che sufficjenti sabiex taghmel tajjeb ghall-pretensjoni tal-konjugi Aquilina;

Illi l-agir tal-konjugi Aquilina bil-hrug tal-mandat fuq imsemmi, jikser ghalhekk id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 836[1][d] u [f] tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-mandat odjern sar in mala fede u sar biss bl-intenzjoni unika illi jigu kreati pizijiet zejda fuq is-socjetajiet esponenti. Illi ghalhekk it-talba ta' l-intimat hi wahda manifestament malizjuza, frivola ti vessatorja u dan ai termini ta' l-artikolu 836[8][d] tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghalhekk f'kaz li dina l-Qorti ma tordnax it-tnehhija tal-mandat odjern, l-intimati ghandhom jigu ordnati sabiex jaghmlu garanzija xierqa u opportuna ghad-danni u spejjez eventwali illi jistghu jsofru l-esponenti bhala rizultat tal-mandat odjern;

Ghaldaqstant ai termini tal-premess is-socjetajiet esponenti jitolbu reverentement lil dina l-Onorabbli Qorti joghobha

1.Tirrevoka l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 622/11 ghal kollox stante li jmur kontra d-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 836[1][d] u [f] tal-Kap. 12;

2. Tordna u tikkundanna lill-konjugi Aquilina sabiex ihallsu penali ta' bejn 1,1649.69 Euro u 6,988.72 Euro, ai termini ta' l-artikolu 836[8] tal-Kap. 12, u dana apparti d-danni kif kontemplati fis-subinciz [9] ta' l-artikolu 836 tal-Kap. 12;

3. Fin-nuqqas ta' revoka tal-mandat tordna u tikkundanna lill-konjugi Aquilina sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti jipprovdu garanzija xierqa ghal hlas ta' penali, danni w imghax lill-esponenti u dan skond kif kontemplat fl-artikolu 838A ta' l-istess Kap. u fin-nuqqas il-mandat ta' sekwestru kawtelatorju jigi revokat;

4. Fin-nuqqas tordna r-revoka tal-mandat odjern ai termini ta' l-artikolu 836[1][e] stante illi tezisti garanzija xierqa ghall-pretensjoni tar-rikorrenti Aquilina;

Bl-ispejjez kontra l-intimati;

L-intimati Martin u Juliana konjugi Aquilina rrispondew hekk:

Illi huwa inkredibli kif l-intimati rikorrenti jippretendu li m'ghandhomx jaghmlu tajjeb ghad-danni sofferti mill-atturi meta huma bieghulhom ex-admissis proprjeta ta' certu entita, b'konfini determinati u jirrizulta illi f'dik il-proprjeta li bieghulhom, hemm saqajn tal-konkos li jintromettu fil-proprjeta' taghhom, biex b'hekk huma illedewlhom il-garanzija ta' pacifiku pussess li huma tawhom fuq il-kuntratt ta' bejgh;

Illi ghal din ir-raguni illi r-rikorrenti Martin Aquilina et talbu li jinhareg Mandat ta' Sekwestru ghad-danni minnhom pretizi u sofferti a tenur ta' l-artikolu 1419 u 1420 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta fejn jirrizulta illi r-rikorrenti talbu l-likwidazzjoni ta' l-indenizz talli huma m'humiex f'posizzjoni li jibnu l-binja li applikaw li jibnu skond pjanta maghmula mill-Perit Mark Montebello approvata mill-MEPA;

Illi oltre dan huma jkunu jridu jaqalghu s-saqajn tal-konkos li qed jintromettu fil-proprjeta ta' Aquilina, u fin-nuqqas li jaghmlu dan, huma jkunu jridu jhallsu dawn id-danni u indenizz kalkolati li jammontaw ghal €130,000;

Illi l-intimati Ignazio Anastasi Limited et qed jammettu fir-Rikors stess li saret din l-intromissjoni fil-proprjeta akkwistata mir-rikorrenti Aquilina pero b'mod abbusiv u

llegali, jippretendu illi jistghu jidhlu fil-proprjeta ta' haddiehor illi huma kienu bieghulhom ghax ghandhom dritt illi jzommu distanza ta' 76 centimetru mill-hajt divizorju;

Illi kieku dan huwa argument validu fil-ligi, ossia li r-rikorrenti Aquilina ma jkunux jistghu jibnu mal-hajt divizorju, ifisser illi f'kull bejgh ta' proprjeta li jsir, l-ewwel 76 centimetru mill-hajt divizorju ma tkunx proprjeta akkwistata mix-xerrejja ossia l-konjugi Aquilina. In effetti, dak li d-disposizzjoni ta' l-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jimponi hu illi ma jistax isir skavar u/jew thaffir f'distanza inqas minn 76 centimetru u ghalhekk ma taghti l-ebda dritt lil min ikun biegh u/jew il-garr li jintrometti fil-proprjeta ta' haddiehor;

Illi r-rikorrenti Aquilina et ma jafux bis-sodezza tal-intimat Ignazio Anastasi Limited et u fi kwalunkwe kaz, jekk huma daqshekk finanzjarjament sodi, ghandhom jipprovdu garanzija bankarja;

Illi gja la darba ex admissis l-intimati Ignazio Anastasi Limited et intromettew fil-proprjeta, minnhom mibjugha lill-Aquilina, huwa huma li jridu jaghmlu tajjeb ghad-danni u mhux ir-rikorrenti Aquilina;

Ir-rikorrenti Aquilina huma l-parti derubata mill-proprjeta minnhom akkwistata u ma jaghmilx sens illi l-intimati Ignazio Anastasi Limited et jitolbu garanzija meta ex admissis fir-rikors qed ighidu illi huma dahlu fl-istess art tal-konjugi Aquilina;

Illi huma jippretendu illi minflok ihallsu d-danni pretizi mill-konjugi Aquilina, jhallsu biss is-somma ta' €5,000. Illi dan m'huwiex minnu ghaliex l-ittra li ghamlu referenza ghaliha kien qabel ma sar it-thaffir odjern fejn sussegwentement irrizulta l-pedamenti tas-saqajn tal-konkrit. Oltre dan, dak li jigi skambjat bejn il-partijiet, dan isir minghajr pregudizzju tad-drittijiet reciproci;

Illi r-rikorrenti Aquilina m'ghandhom ihallsu l-ebda penali, stante illi huma m'humiex f'posizzjoni li jibnu dak li huma

applikaw biex jibnu, minhabba l-kostruzzjonijiet fil-pedamenti li jintromettu zgur iktar minn 76 centimetru mill-hajt divizorju, liema intromissjoni hija kkalkolata circa metro u nofs;

Ghaldaqstant ir-rikors odjern ghar-revoka tal-Mandat ta' sekwestru Nru: 622/11 ghandu jigi michud u r-rikorrenti Aquilina et m'ghandhomx ihallsu penali u/jew jigu ordnati biex jaghtu garanzija xierqa ai termini ta' l-artikolu 838A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ikkunsidrat

Il-Qorti tinnota illi t-talba ghar-revoka hi bazata fuq fl-artikou 836(1)(d) cioe li l-ammont reklamat hu eccessiv jew mhux prima facie gustifkat u l-artikolu 836(1)(f) cioe li hemm ragunijiet ghalfejn ma jkunx ragonevoli necessarju jew gustifkabbli li l-mandat jithalla kollu jew in parte.

Il-vertenza mertu tas-sekwestru hi l-allegazzjoni da parti tal-intimati li sofrew danni meta s-socjetajiet rikorrenti bieghulhom art li kienu jafu li invadew b'kostruzzjoni taghhom stess adjacenti ghal proprjeta mixtrija mill-istess intimati. Dawn id-danni qed jigu rekalmati a bazi tal-artikolu 1419 u 1420 tal-Kodici Civili.

Kif qalet il-Qorti f'rikors revoka ricenti fl-ismijiet **Carmelo Abdilla u Auto Sales Limited** (Rikors 115/2011 deciz 17 ta' Mejju 2011)

Kif inghad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawza **Camilleri vs Gove`** ***et***, deciza fl-10 ta' Mejju, 2001, fuq rikors numru 286/01:
"li mid-disposizzjoni tal-istess **artikolu 836** jidher li l-unika ezami li trid taghmel din il-Qorti huwa dak biss ta' *prima facie*, u dan ghaliex il-mertu kollu jigi nvestigat fil-kawza proprja bejn il-partijiet, u ghalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-ezami li trid taghmel il-Qorti f'dan l-istadju, u dan tenut kont li hawn si tratta dejjem ta' procedura preliminari, li ghad qed tistenna l-ezitu finali tal-kawza proprja."

Illi l-iskop ta' mandat kawtelatorju huwa li persuna tikkawtela d-drittijiet gja ezistenti taghha u mhux li tiggarantixxi d-drittijiet potenzjali futuri taghha. Dan johrog car minn qari tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Carmela Aquilina vs Francis X. Aquilina"** deciza fis-27 ta' Novembru, 1991 fejn inghad:
"id-dritt ta' kawtela – cjoe` d-dritt procedurali - li ma huwiex id-dritt sostanzjali li – jista' jigi kawtelat. Dawn (id-dritt procedurali u d-dritt sostanzjali) huma zewg drittijiet distinti u ma jistghux jigu ridotti u konfuzi fi dritt wiehed………Huwa ovvju li l-jedd imsemmi fil-mandat m'huwiex id-dritt li taghmel il-mandat imma huwa d-dritt li ghalih il-kreditur ghamel uzu mid-dritt li johrog il-mandat". Illi ghalhekk il-kwistjoni kollha hija li ma "tikkonfondix il-kuncett ta' kawtela ma' dik ta' garanzija ta' drittijiet".

Ghalhekk jinkombi fuq il-Qorti biex tezamina jekk dwar l-att attakkat intweriex li l-ammont mitlub ma hux *prima facie* gustifikat jew ikun eccessiv biex jikkawtela d-drittijiet gja ezistenti

Ma dawn l-insenjamenti jrid jizdied pero element iehor fondamentali kif qalet il-Qorti fl-ismijiet **Emanuel Sammut et vs Josephine Sammut** (PA 3.7.2003):

Il-Mandati kawtelatorji ghandhom skop preciz u jridu jintuzaw biex jigu salvagwardjati l-interessi ta' min jitlob il-hrug taghhom, u mhux biex jissikkaw il-pretiz debitur jew ghall-pika jew bi hsieb malizzjuz iehor.

Artikolu 836(1)(d)

Dwar il-kwistjoni tal-gustifikazzjoni, l-intimati qed jallegaw illi huma ma jistghux jizviluppaw l-art mixtrija billi s-socjetajiet rikorrenti li bieghulhom l-art kienu ghamlu kostruzzjonijiet fiha li naqsu potenzjal ta' zvilupp li riedu jaghmlu l-intimati. Minghajr ma l-Qorti, tidhol fil-mertu, id-dritt ghad-danni naxxenti minn nuqqas ta' tgawdija kif imiss tal-proprjeta taghhom, li qed jigi kawtelat bis-sekwestru hi gustifkata prima facie bil-caveat li d-danni jigi

ppruvati fis-seda opportun. Dak li qed jaghmlu l-intimati bis-sekwestru kawtelatorju hu li jikkawtelaw id-dritt li ghandhom fuq il-proprjeta taghhom ghar-risariament ghal lezjoni, u kwindi hu gustifikabbli. Il-Qorti hi limitata f'din is-seda b'investigazzjoni prima facie biss tad-dritt li qed jintalab jigi kawtelat (ara **Visa Investments Limited vs Blye Engineering Ltd** PA 2.2.2011).

In kwantu jekk l-ammont mitlub hux eccessiv, din il-Qorti ma nghatat ebda prova da parti tar-rikorenti kif kien jispetta lilhom li l-ammont fil-fatt jeccedi dak li hu ragonevoli fic-cirkostanzi. L-unika prova li giet prodotta mar-rikors ghar-revoka hi e-mail (Dok. A) li hi abboz ta' ftehim bla firem jew indikazzjoni ta' accettazzjoni. L-ammont reklamat mill-intimati jekk jirrizulta ingustifikat fil-mertu jista' jesponihom ghal certi konsegwenzi izda f'dan l-istadju l-pretensjoni taghhom biex titwaqqa' qua prova 'prima facie' tehtieg il-prova konvincenti da parti tar-rikorrenti li hi eccessiva.

Artikolu 836(1)(f)

Bl-istess mod ma ngiebet ebda prova ta' cirkostanza konkreta da parti tar-rikorrenti illi turi li z-zamma tal-mandat mhix ragonevoli jew mhix necessarja jew gustifikabbli ghal finijiet tal-pretizi drittijiet prima facie tal-intimati. Ma ngabet ebda prova per ezempju ta' dak li gie sekwestrat bil-mandat odjern jew jekk hemmx sigurta ohra adegwata u x'kienet u jekk gietx offerta xi sigurta ohra jew l-effetti negattivi fuq il-kontinwazzjoni fin-negozju tar-rikorrenti bil-mandat mahrug f'idejn il-Kontrollur tad-Dwana.

Ghall-istess ragunijiet din il-Qorti ma tistax konsegwentement issib li fil-fatt il-hrug tal-mandat kien wiehed vessatorju jew malizjuz kif qed jigi allegat mir-rikorrenti.

Ghalhekk fic-cirkostanzi t-talba ghar-revoka ghandu jigi michud kif per konsegwenza jridu jigu michuda t-talbiet ghal hlas ta' penali li hi effett biss ta' hrug ta' mandat vessatorju frivolu jew malizjuz u t-talba ghal garanzija ghal

hlas tal-penali jew danni w imghax billi ma giex pruvat f'dan l-istadju danni li jistghu sofru r-rikorrenti bil-hrug ta' dan il-mandat, danni li jridu jipprovaw li jkunu garrbu direttament minhabba l-hrug tal-mandat **(Francis Spiteri et vs Charles Darmanein et** 25.08.2010).

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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