MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Jannar, 2015

Mandat Numru. 1756/2011/2

Fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1756/2011GC

J & C Contractors Limited (C13360)

vs

Maria Camilleri, Joseph Camilleri, Sylvana Gauci u Charmaine Camilleri

Il-Qorti,

A. RIKORS :

Rat ir-Rikors ta' Maria Camilleri et (l-eżekutati) ippreżentat fil-5 ta' Awwissu 2013 fejn ippremettew u talbu:

"Illi in segwitu tal-mandat ta' inibizzjoni Nru. 1756/2011GC il-proprjetatjiet tal-esponenti kollha ġew milquta minn dan il-mandat.

Illi jidher ċar mill-kawża li ġiet intavolata li r-rikorrenti qiegħed jitlob ir-rexxisjoni ta' żewġ kuntratti li jirriflettu żewg garaxxijiet li fuq il-kuntratt tagħhom il-valur kien mija u sittax-il elf euro (€116,000) -il waħda jiġifieri l-ammont li qiegħed jitlob l-esponenti huwa fl-ammont ta' mitejn tlett mija disgħa u għoxrin elf euros (euros 23293) **(sic)** *u xi danni ulterjuri.*

Illi hija inġusta li l-esponenti għandhom il-propjetajiet kollha tagħhom milquta minn dan il-mandat meta l-valur tal-proprjetajiet jeċċedi ferm l-ammont mitlub;

Illi abbażi tal-Artiklu 836 sub-paragrafu (ċ) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jirriżulta li waħda biss mill-proprjetatjiet ta' Maria Camilleri tiswa €350,000 skont stima annessa mar-rikors;

Illi hemm proprjetà tat-tifel Joseph Camilleri li hija Kennedy House, Oratorju Street, Għargħur li hija kolpita minn dan il-mandat u hemm bżonn li jbiegħu għax għandu obbligi finanzjarji u hemm bżonn li jinbiegħ;

Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu li abbażi tat-talba limitata tar-rikorrenti, abbażi tal-istima annessa mar-rikors li jissodisfa tajjeb il-lanjanzi u abbażi tal-Liġi stess umilment jitolbu sabiex din il-proprjetà tal-Għargħur tiġi rilaxxata mill-mandat ta' inibizzjoni."

Rat ir-Risposta tas-socjetà J&C Contractors Limited (l-eżekutanta) fejn sostniet:

"Illi qabel xejn jiġi rilevat illi mhux minnu dak sottomess mill-intimati, u ċjoè li l-pretensjoni dedotta mis-soċjetà esponenti permezz tal-kawża fl-ismijiet "J&C Contracts Limited vs Maria Camilleri et" (Rikors Maħluf Numru 85/2012 JRM) hija waħda għar-rexxissjoni ta' żewġ kuntratti ta' bejgħ, u għar-rifużjoni tal-prezz imħallas. L-azzjoni mressqa mis-soċjetà J&C Contracts Limited hija waħda għar-riżarċiment tad-danni subiti minnha stante li l-garaxxijiet,

ossia mħażen, akkwistati minnha mingħand l-intimati ma humiex koperti bil-permessi ta' żvilupp neċessarji. Mhux talli hekk, talli l-istess garaxxijiet huma suġġetti għal avviżi ta' waqfien u ebda twettiq maħruġin mill-Awtorità dwar l-Ippjanar u l-Iżvilupp.

Illi dan ifisser illi kull referenza magħmula mill-intimati għar-rifużjoni tal-prezz imħallas hija rrilevanti, għaliex id-danni li huma riżarċibbli lis-soċjetà J&C Contracts Limited jistgħu ikunu anke aktar mill-prezz imħallas. Dawn id-danni effettivament jikkonsistu fl-ispejjeż kollha neċessarji sabiex dawn il-garaxxijiet jiġu reżi konformi mal-liġi tal-ippjanar, u kif ukoll it-telf subit mis-soċjetà J&C Contracts Limited minħabba li hija ma tistax tagħmel użu minn dawn l-imħażen. Dan għaliex il-beni mertu tal-kawża mressqa mis-soċjetà J&C Contracts Limited huma sprovvisti mis-servizz tal-elettriku, proprju minħabba li ma jinsabux konformi mal-liġi tal-ippjanar.

Illi għandu jingħad ukoll illi minkejja li l-mandat t'inibizzjoni fl-ismijiet hawn fuq premessi kien ġie maħruġ provviżorjament fl-14 ta' Diċembru 2011, l-intimati xorta waħda għaddew biex b'kuntratt tad-19 ta' Diċembru 2011 biegħu proprjetà mmobbli kolpita b'dan il-mandat, b'att li jikkostitwixxi veru u proprju disprezz lejn l-Awtorità ta' dina l-Qorti (ara d-dokument anness mar-risposta u mehmuż bħala "Dokument Z").

Illi minkejja l-fatt illi l-azzjoni tas-soċjetà J&C Contracts Limited hija diretta għall-otteniment ta' dikjarazzjoni ta' responsabbilità solidali fil-konfront tal-intimati, huwa possibbli li l-kawża fil-mertu tiġi deċiża favur is-soċjetà J&C Contracts Limited iżda mingħajr il-kundanna tas-solidarjetà bejn l-intimati. F'tali każ, ma jkunx suffiċjenti għas-soċjetà J&C Contracts Limited li l-intimati bejniethom ikollhom proprjetà mmobbli sa l-ammont kanonizzat favur is-soċjetà esponenti, iżda jkun neċessarju li kull wieħed mill-intimati, inkluż l-intimat Joseph Camilleri, ikollu proprjetà immobbli ta' valur suffiċjenti biex iħallas l-ammont li hu jista' jiġi kkundannat iħallas waħdu. Din il-possibilità, li d-determinazzjoni tagħha tmiss biss lil dika l-Onorabbli Qorti li hija adita bil-mertu tal-vertenza bejn il-partijiet, għandha tiġi kkunsidrata, u għalhekk huwa neċessarju li kull wieħed mill-intimati jkollu proprjetà immobbli ta' pertinenza proprja milquta bil-mandat odjern.

Illi bla preġudizzju għall-premess, inoltre, ma tressqet l-ebda prova li l-proprjetà li l-intimati qed isostnu li għandha valur ta' €350,000, skont l-istima peritali minnhom mehmuża mar-rikors tagħhom, hija fil-fatt verament proprjetà tal-intimata Maria Camilleri. Lanqas ma tressqet prova mill-intimati li din il-proprjetà hija ħielsa minn piżijiet jew djun favur terzi.

Għalhekk din il-proprjetà ma tistax titqies bħala garanzija adegwata għall-pretensjonijiet tas-soċjetà J&C Contracts Limited.

Għalhekk it-talba ta' Maria Camilleri et hija nfondata fil-fatt u fid-dritt."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

B. PROVI:

Rat l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1756/2011GC ("il-Mandat") ippreżentat quddiem din il-Qorti kif diversament ippresjeduta.

Rat ir-Rikors ippreżentat fl-14 ta' Diċembru 2011 u kkonfermat bil-ġurament minn Joseph Chetcuti għan-nom tas-soċjetà J&C Contractors Limited, fejn ġie mitlub il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex jikkawtela l-kreditu pretiż kontra l-intimati Maria Camilleri et ta' €197,996 bħala "danni likwidati limitatament għall-finijiet ta' dan il-mandat rappreżentanti telf ta' valur tal-proprjetajiet u ċjoè il-garaxxijiet enumerati privatament sitta (6) u sebgħa (7) rispettivament aċċessibbli minn triq privata li tagħti fuq Xwieki Road, limiti tal-Għargħur, minħabba li kuntrarjament għal dak dikjarat fil-kuntratti tal-akkwist tagħhom li permezz tagħhom il-kumpannija rikorrenti akkwistat l-istess immobbli, irriżulta illi dawn mhumiex koperti bil-permess tal-MEPA kif jirriżulta skont kopji hemm annessi tal-kuntratti relattivi".

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament ippresjeduta tad-9 ta' Jannar, 2012, fejn il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrent sabiex jikkawtela l-kreditu msemmi u ordnat il-ħruġ tal-

opportun mandat ta’ inibizzjoni kontra l-intimati sabiex jinżammu milli jbiegħu, ineħħu, jittrasferixxu jew jiddisponu *inter vivos* sew b’titolu oneruż jew gratuwitu xi proprjetà, u b’mod partikolari kwalsiasi proprjetà immobiljari appartenenti lill-intimati jew min minnhom, inklużi (A) il-fond bl-isem "Cherise", Triq San Ġwann, Għargħur, li jinsab fit-tieni livell u huwa sovrapost għall-proprjetà ta’ terzi; (B) il-garaxxijiet bla numru u bla isem immarkati mhux uffiċjalment bin-numri 5, 9, 12 u 13, formanti parti minn kumpless ta’ garaxxijiet mibnija fuq porzjon diviża ta’ art li tinsab fl-inħawi magħrufa bħala "Ta’ Xwieki" il-Għargħur tal-kejl approssimattiv ta’ 7351mk; (Ċ) appartament enumerat 12 li jinsab fit-tieni livell, ġewwa blokk privatament enumerat 5/5A formanti parti minn kumpless ta’ appartamenti magħrufa bħala "Qawra Point Court", fi Triq Ras il-Qawra, Qawra.

Rat id-digriet tal-25 t’Ottubru 2013[1] fejn ġie nominat il-Perit Tekniku l-AIC Mario Cassar sabiex jagħmel deskrizzjoni tal-fond ‘Casa Fiat’, Vjal ir-Repubblika, Għargħur u biex jagħmel ukoll valutazzjoni tal-istess fond.

Rat r-relazzjoni tal-Perit Tekniku AIC Mario Cassar datata 19 ta’ Diċembru, 2013[2] fejn ta deskrizzjoni tal-fond u wara li kkunsidra l-fatturi rilevanti wasal għall-valur preżenti tas-suq li jammonta għal €525,000. Il-Perit Tekniku l-AIC Mario Cassar għamel is-segwenti konstatazzjonijiet: “Il-prezz preżenti tas-suq huwa ekwivalenti għall-‘market value’. ... L-istruttura ġiet spezzjonata b’mod viżiv biss: dawk il-partijiet tal-proprjetà li huma mgħottijin jew li m’hemmx aċċess għalihom ma ġewx spezzjonati u dawn il-partijiet huwa meqjusin li jinsabu f’kundizzjoni tajba. Dan ir-rapport ma jistax jiġi interpretat li jikkonferma l-istabbilità u l-integrità tal-istruttura u l-bini. ...”

Rat id-digriet tal-20 ta’ Frar, 2014[3] fejn bi qbil mal-partijiet il-Qorti nnominat lill-Perit Mario Cassar sabiex jagħmel stima riveduta tal-fond in kwistjoni kif soġġett għal ċens perpetwu

[1] A fol. 18 tal-proċess.
[2] A fol. 41.
[3] A fol. 33.

taħt ċerti kundizzjonijiet li jaggravaw l-istess ċens, dan wara li l-intimati jipromettu li jgħaddu kopja tal-kuntratt relattiv lill-imsemmi Perit.

Rat ir-relazzjoni addizzjonali tal-Perit Tekniku Mario Cassar[4] fejn ikkonstata li kien inkarigat sabiex jagħmel rapport addizzjonali biex jieħu in konsiderazzjoni fatturi ta' ċens rivedibbli fuq il-proprjetà li tagħhom ma kellux konjizzjoni waqt l-ewwel aċċess u l-preżentazzjoni tal-ewwel relazzjoni u valutazzjoni. Fir-relazzjoni addizjonali l-Perit Cassar għamel deskrizzjoni tal-fond u għamel ukoll valutazzjoni tal-fond li tammonta għal €517,860.

Rat il-verbal tal-10 ta' Marzu, 2014[5] fejn ġew nominati bħala Periti Tekniċi addizzjonali il-Periti Godwin Abela, Alan Saliba u Reuben Sciortino u dan sabiex jagħmlu aċċess fuq il-post inkwistjoni u jagħmlu l-istimi u jieħdu konjizzjoni ta' dak kollu li jista' jkun rilevanti u dan wara li jieħdu konjizzjoni tal-istimi u rapporti tal-Perit Tekniku Mario Cassar.

Rat ir-relazzjoni tal-Periti Addizzjonali[6] fejn qalu li ħadu konjizzjoni tal-ewwel rapport tal-Perit Cassar fejn ġie stabbilit li l-valur tal-fond miżmum abbażi ta' titolu liberu u frank kien ta' €525,000. Il-Periti Addizzjonali ħadu wkoll konjizzjoni tat-tieni rapport tal-Perit Cassar fejn ġie stabbilit il-valur tal-fond mizmum b'titolu ta' ċens perpetwu rivedibbli kull ħamsin sena kien ta' €517,860. Iddikjaraw li jaqblu mad-deskrizzjoni tal-fond kif magħmulha mill-Perit Cassar kif ukoll mill-fatt li s-sit tal-fond jista' jiġi żviluppat. Rigward il-valutazzjoni, wara li ħadu in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li setgħu jinċidu fuq il-valur tal-fond inkwistjoni inkluż il-lok, kundizzjoni, żvilupp potenzjali u l-piżijiet imposti, waslu għall-opinjoni li l-valur tal-istess fond li kieku kellu jinbiegħ volontarjament minn sidu fuq is-suq ħieles illum, hu ta' €370,000.

[4] A fol. 51.
[5] A fol. 74.
[6] A fol. 99.

Rat in-Nota ppreżentata mis-soċjetà rikorrenti fit-30 ta' Mejju, 2014 li permezz tagħha ġew eżebiti kopji ta' iskrizzjonijiet ipotekarji reġistrati kontra Maria Camilleri.

Rat in-Nota ta' Referenzi ppreżentata mill-avukat tas-soċjetà J&C Contracts Limited.[7]

Rat is-surroga datata 18 ta' Settembru 2014 fejn din il-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif illum ippresjeduta.

Rat il-verbal tal-4 ta' Novembru, 2014 fejn id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li l-kawża tista' tgħaddi għal provvediment minn din il-Qorti.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi fir-Rikors fejn saret it-talba għall-ħruġ tal-Mandat, is-soċjetà eżekutanta kkwantifikat id-danni "limitatament għall-finijiet ta' dan il-mandat rappreżentanti telf ta' valur tal-proprjetajiet u ċjoè l-garaxxijiet enumerati privatament sitta (6) u sebgħa (7) rispettivament aċċessibbli minn triq privata li tagħti fuq Xwieki Road, limiti tal-Għargħur...", fl-ammont ta' €197,996.

Illi effettivament dan huwa l-kreditu kif dikjarat mill-istess soċjetà rikorrenti, li jeħtieġ li jiġi kkawtelat bil-mandat ta' inibizzjoni li ġie milqugħ minn din il-Qorti kif diversament ippresjeduta.

[7] A fol. 111.

Illi r-Rikors tal-eżekutati ppreżentat fil-5 ta' Awwissu 2013, jitlob ir-rilaxx mill-effetti tal-Mandat tal-proprjetà ta' Joseph Camilleri, wieħed mill-intimati, ċjoè Kennedy House, Triq l-Oratorju, Għargħur li hija kolpita mill-Mandat u li għandu bżonn li jbiegħ minħabba obbligi finanzjarji li huwa għandu.

Illi l-eżekutati jsostnu li l-kreditu pretiż mis-soċjetà J&C Contracts Limited huwa suffiċjentement ikkawtelat permezz ta' proprjetajiet oħra tal-intimati li huma kolpiti bl-effetti tal-Mandat, fosthom Casa Fiat, Vjal ir-Repubblika, Għargħur, li skont l-istima tal-perit ex parte imqabbad minn Maria Camilleri et, tiswa aktar minn €350,000.

Illi ġie kkonfermat mill-periti adizzjonali appuntati minn din il-Qorti kif diversament ippresjeduta, li l-valur ta' dan il-fond li kieku kellu jinbiegħ volontarjament minn sidu fuq is-suq ħieles illum, hu ta' €370,000.

Illi terġa' u tgħid din mhijiex l-unika proprjetà li qegħda tikkawtela l-kreditu pretiż mis-soċjetà eżekutanta, imma hemm ukoll għadd ta' proprejtajiet oħra tal-eżekutati li fil-fatt ġew indikati mis-soċjetà eżekutanta fir-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat, li huma kolpiti bl-effetti tal-istess Mandat biex jiġi kkawtelat il-kreditu pretiż mis-soċjetà rikorrenti.

Illi mill-kopji tal-iskrizzjonijiet ipotekarji reġistrati kontra Maria Camilleri, ippreżentati b'nota mis-soċjetà eżekutanta, jirriżulta li d-dejn tal-imsemmija Maria Camilleri ma jissuperax is-somma ta' LM33,000.

E. KONKLUŻJONIJIET:

Rat l-Artikolu 836(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Din il-Qorti tqis illi għar-raġunijiet imsemmija aktar 'il fuq, ir-rilaxx mitlub tal-propjetà Kennedy House, Triq l-Oratorju, Għargħur mill-effetti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1756/2011 mhux ser ikun ta' preġudizzju għall-kreditu pretiż mis-socjetà J&C Contracts Limited, u li huwa suffiċjentement kopert bi proprjetajiet oħra tal-eżekutati li huma kolpiti bil-Mandat.

Għalhekk il-Qorti qegħda tirrilaxxja l-fond Kennedy House, Triq l-Oratorju, Għargħur mill-effetti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1756/2011 u żżomm fermi l-effetti tal-istess Mandat għar-rigward tal-proprjetajiet l-oħra ta' Maria Camilleri, Joseph Camilleri, Sylvana Gauci u Charmaine Camilleri li jibqgħu kopliti b'dan il-Mandat.

Tordna li l-ispejjeż ta' din il-proċedura jinqasmu ndaqs bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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