MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2015

Rikors Numru. 1123/2014

Fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Kontro-Mandat

għall-Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju Nru. 1902/14

maħruġ fis-28 ta' Novembru, 2014 fl-ismijiet:

GO p.l.c. (C22334)

vs.

Natalino Zammit I.D. 104262(M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat fl-10 ta’ Diċembru 2014 mir-rikorrent Natalino Zammit (minn issa ‘l quddiem imsejħa “ir-rikorrent”), fejn, għar-raġunijiet hemm imfissra, talab ir-revoka tal-Mandat ta’ Sekwestru Kawtelatorju Nru. 1902/2014 (minn issa ‘il quddiem imsejjaħ “il-Mandat”).

Rat illi ir-rikorrenti qiegħed jibbaża it-talba tiegħu għar-revoka tal-Mandat fuq l-Artikolu 836(1)(b),(d) u (f) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta.

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta’ Diċembru, 2014, li bih ordnat in-notifika tas-soċjetà GO p.l.c (C22334) (minn issa ‘l quddiem imsejħa “is-soċjetà intimata”) u tatha ħamest (5) ijiem żmien biex twieġeb bil-miktub.

Rat it-Tweġiba tas-soċjetà intimata ppreżentata fis-16 ta’ Diċembru, 2014 fejn, għar-raġunijiet hemm imfissra, talbet lill-Qorti sabiex tiċħad it-talba tar-rikorrenti għar-revoka tal-Mandat.

Rat id-digriet tagħha tad-29 ta’ Diċembru, 2014 li bih il-Qorti appuntat ir-Rikors għas-smigħ għas-seduta tat-23 ta’ Jannar, 2015.

Rat l-Atti tar-Rikors u tal-Mandat.

Semgħet l-avukati tal-partijiet jittrattaw.

Rat id-digriet tagħha tat-23 ta’ Jannar, 2015 fejn ħalliet ir-Rikors għal provvediment.

Ikkunsidrat:

Tqis illi Artikolu 836(1)(b),(d) u (f) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta li fuqu qiegħed jistrieħ ir-rikorrent fit-talba tiegħu għar-revoka tal-mandat, huwa msejjes fuq: (i) verifika li trid issir dwar jekk xi waħda mill-ħtiġiet tal-liġi għall-ħruġ ta' mandat kawtelatorju tkunx fil-fatt għadha teżisti; u/jew (ii) eżami *prima facie* li jrid isir biex jiġi aċċertat jekk l-ammont mitlub li jiġi kkawtelat bil-mandat huwiex ġustifikat jew le; u/jew (iii) eżami li jrid issir dwar jekk fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli:

> "*l-intimat li jkun inħareġ att kawtelatorju kontrih jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun ħarġet l-att kawtelatorju, jew inkella, jekk tkun saret kawża, jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun qegħda tittratta dik il-kawża li fih jitlob li l-att kawtelatorju jiġi revokat, sew għal kollox jew f'parti minnu, għal xi waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:*
>
> *….*
>
>> "(b) *li waħda mill-ħtiġiet tal-liġi għall-ħruġ tal-att kawtelatorju ma tkunx għadha fil-fatt teżisti;*
>>
>> (d) *jekk jintwera li l-ammont mitlub ma jkunx prima facie ġustifikat jew ikun eċċessiv;*
>>
>> *(f) jekk jintwera li fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli."*

Tqis illi għalkemm jinvoka l-Artikolu 836(1)(b),(d) u (f) tal-Kap. 12 biex isejjes it-talba tiegħu għal ħruġ ta' kontro-mandat, fir-Rikors ir-rikorrent jonqos milli jġib raġunijiet speċifiċi taħt kull wieħed minn dawn is-subartikoli in sostenn għat-talba tiegħu għar-revoka tal-Mandat.

Tqis illi r-rikorrent jibbaża t-talba tiegħu għall-ħruġ ta' kontro-mandat prinċiplament għax fir-rikors għall-ħruġ tal-Mandat, is-soċjetà GO p.l.c kienet indikat bħala kawżali "mija u ħamsa u sittin elf Euro €165,000, somma provviżorjament ikkalkulata għall-iskopijiet ta' dan il-mandat konsistenti f'danni sofferti minn GO p.l.c. wara li Natalino Zammit żammha ġudizzjalment milli tikkonverti f'Telecommunications POP Site l-appartament (1), Summer Breeze Apartments, Triq l-Imħar, Qawra u milli tużah għall-iskop imsemmi".

Tqis illi r-rikorrent qiegħed isostni li m'għandux jinżamm responsabbli għal kwalunkwe danni reklamati minn GO p.l.c., għaliex kull ma għamel kien sempliċement illi ddefenda l-interessi tiegħu bil-mezzi li tagħtih il-liġi, u ċjoè bit-talba għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1195/14TM li effettivament ġie milqugħha minn din il-Qorti kif diversament ippresjeduta fl-4 ta' Settembru, 2014.

Tqis illi għalkemm is-soċjetà intimata kienet indikat bħala kawżali fil-Mandat "danni sofferti minn GO p.l.c. wara li Natalino Zammit żammha ġudizzjalment milli tikkonverti f'Telecommunications POP Site l-appartament" inkwistjoni, l-imsemmija kawżali tagħmel riferenza wkoll għal "kif spjegat aħjar u kif dedott fir-rikors maħluf fl-ismijiet fuq ċitati li ġie ppreżentat nhar l-24 ta' Ottubru, 2014 bin-numru 931/14LM".

Tqis li mill-imsemmi Rikors Maħluf Numru 931/14LM jirriżulta b'mod ċar illi GO p.l.c ma torbotx it-talbiet tagħha biss mal-fatt li Natalino Zammit kien żamma ġudizzjalment permezz tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1195/14TM.

Tqis li fir-Rikors Maħluf tagħha GO p.l.c. isostni li qiegħda tippretendi l-ħlas tad-danni mingħand Natalino Zammit għax meta kienet għadha fuq konvenju għax-xiri tal-proprjetà inkwistjoni, bi proċess pubbliku li sar fil-beraħ, GO p.l.c kienet applikat għall-permess biex tbiddel l-użu tal-appartament minn wieħed residenzjali għal wieħed kummerċjali u sabiex tkun tista' twettaq ix-xogħlijiet meħtieġa għal dan l-iskop. GO p.l.c. isostni li Natalino Zammit, li huwa sid ta' appartament ieħor fl-istess blokk, kien jaf jew messu kien jaf bil-proċeduri tal-applikazzjoni, imma baqa' sieket u ma oġġezzjonax għall-imsemmi żvilupp. Kien biss xhur wara, meta GO p.l.c. kienet leħqet ikkommettiet ruħha għal spejjeż enormi, li Natalino Zammit beda joġġezzjona u intavola l-Mandat ta' Inibizzjoni li ġie milqugħ mill-Qorti.

Tqis illi din il-Qorti ma tistax tidħol fil-kwistjoni ta' jekk ir-rikorrent Natalino Zammit naqasx jew le, kienx in mala fede jew negliġenti jew jekk abbużax mid-drittijiet tiegħu meta ma ressaqx l-oġġezzjoni tiegħu fl-istadju tal-ipproċessar mill-MEPA tal-applikazzjoni tiegħu għall-permess biex jiġi mibdul l-użu tal-appartament inkwistjoni u sabiex isiru x-xogħlijiet meħtieġa, u għalfejn qajjem l-oġġezzjonijiet tiegħu wara li GO p.l.c kienet xtrat l-appartament inkwistjoni u leħqet għamlet spejjeż sostanzjali. Il-Qorti f'dan l-istadju ma tistax tidħol fi kwistjonijiet bħal dawn u fl-istess ħin tevita li

tidħol sew fil-mertu tal-kawża għad-danni li fetħet GO p.l.c. u li hija pendenti quddiem din l-istess Qorti.

Tqis illi jekk tidħol f'dawn il-kunsiderazzjonijiet, ikun hemm ir-riskju li tidher li qiegħda tippreġudika l-mertu mingħajr ma tkun semgħet il-provi.

Tqis li bl-istess mod din il-Qorti ma tistax, mingħajr ma tidħol sew fil-mertu, tikkunsidra l-kwistjoni ta' jekk GO p.l.c setax qabel ix-xiri tal-appartament inkwistjoni, jirriżultalha mill-verifiki li setgħet tagħmel jekk il-proprjetà tar-rikorrent kinitx tgawdi minn xi servitù dwar in-non-użu fil-konfront tal-appartamenti kollha tal-istess blokk.

Tqis illi dak illi trid taċċerta ruħha minnu il-Qorti permezz ta' din il-proċedura preliminari huwa jekk il-pretensjoni tas-sekwestranta hijiex *prima facie* ġustifikata jew le. Din hija proċedura preliminari fejn il-Qorti ma tistax tidħol fil-mertu f'dan l-istadju, imma trid tillimita ruħha għal eżami *prima facie* għaliex il-mertu kollu jiġi trattat u deċiż fil-kawża bejn il-partijiet li tinsab pendenti quddiem din il-Qorti kif presjeduta.

Illi f'dan il-rigward tagħmel riferiment għall-provvediment mogħti minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-29 ta' Lulju 2005[1] fejn qalet li ġej:

> *"Wieħed 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. Minn dak li ħareġ waqt is-smigħ tar-rikors, il-Qorti ssib li l-intimata eżekutanti għandha, tajjeb jew ħażin, pretensjoni ta' ħlas. Min-naħa l-oħra, li kieku l-Qorti, f'dan il-waqt, tagħti deċiżjoni dwar jekk huwiex minnu jew le, tkun qegħda tiddeċiedi l-qofol tal-mertu tal-kontrotalba mressqa mill-intimata u tmur lil hinn mill-parametri li hija mistennija tidħol fihom fi proċedura bħal din. Jerġa' jingħad hawnhekk li dan l-aċċertament ma għandu bl-ebda mod ifisser li l-istess intimata wettqet il-prova fil-mertu ta' dak li huwa (jekk tassew huwa) dovut lilha, imma biss li dak li trid tħares bil-ħruġ tal-Mandat ingħata minnu tifsira plawsibbli lil din il-Qorti dwaru".*

[1] Onor. Imħallef J.R. Micallef, P.A. Rikors Nru. 336/2005.

Tqis illi fir-Rikors tiegħu, sabiex isostni t-talba għal ħruġ ta’ kontro-mandat u biex juri li l-ammont mitlub mhuwiex ġustifikat, ir-rikorrenti qiegħed jibbaża fuq pretensjonijiet jew ċirkostanzi allegati li fil-fehma ta’ din il-Qorti jistgħu jolqtu l-qofol tal-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet.

Tqis li l-provi dwar il-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet għad iridu jinġabru fil-kawża li bdiet tinstema’ quddiem din il-Qorti kif presjeduta. Huwa biss meta l-ġbir tal-provi jkun konkluż li l-Qorti tkun tista’ tippronunzja ruħha dwar il-mertu.

Tqis illi kwistjonijiet bħal dik jekk ir-rikorrent Natalino Zammit kienx jaf jew suppost li kien jaf bil-proċess tal-applikazzjoni għall-ħruġ ta’ permess mill-MEPA, jekk qagħdx kwiet matul dan il-proċess biex imbagħad ifaqqa’ l-mandat fil-mument l-aktar vulnerabbli għal GO p.l.c., dawn huma kollha konsiderazzjonijiet li jistgħu jolqtu l-qofol tal-mertu, li ċertament ma jistgħux ikunu ttrattati f’dan l-istadju ta’ *prima facie* imma jridu jkunu determinati wara li jinstemgħu l-provi fil-kawża dwar il-mertu.

Tqis illi fid-digriet fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs Anthony Govè et** tal-10 ta’ Mejju 2001 per Onor Imhallef Dr. R. C. Pace, u **Josephine Sammut vs Emanuel Sammut et** tad-29 ta’ Novembru 2001 per Onor Imhallef Dr. R. C. Pace ingħad:

> *“li mid-dispożizzjoni tal-istess Artikolu 836 jidher li l-unika eżami li trid tagħmel din il-Qorti huwa dak biss ta’ ‘prima facie’, u dan għaliex il-mertu kollu jiġi nvestigat fil-kawża proprja bejn il-partijiet, u għalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-eżami li trid tagħmel l-Qorti f’dan l-istadju, u dan tenut kont li hawn ‘si tratta’ dejjem ta’ proċedura preliminari, li għad qed tistenna l-eżitu finali tal-kawża proprja.”*

Hekk ukoll fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Tanya Chetcuti proprio et nomine vs Hugo Chetcuti** tas-27 ta’ Ġunju 2002 per Onor Imħallef Dr. R. C. Pace ingħad:-

> *"Illi fil-fatt jista' jingħad li dak li trid tagħmel il-Qorti f'din il-proċedura huwa biss sabiex teżamina 'prima facie' jekk min ħareġ il-mandat kellux pretensjoni legali għall-istess, u dan indipendentement jekk tali pretensjoni hijiex fondata jew le, peress li dan l-aħħar eżami jifforma l-mertu tal-kawża, li din il-Qorti bil-proċedura premessa, ovvjament għandha tħalli fil-ġudizzju tagħha, jew ta' Qorti oħra, għall-eżitu tal-kawża*[2].

Tqis li in kwantu għat-talba li saret mir-rikorrent biex is-soċjetà sekwestranta tagħti garanzija idonea fil-liġi sabiex tagħmel tajjeb għall-ispejjeż u d-danni li qed isofri r-rikorrent, din it-talba kif dedotta ma tistax tiġi milqugħha peress li r-rikorrent ma tax indikazzjoni preċiża ta' x'tip ta' danni qiegħed isofri u l-ammont tagħhom.

Tqis illi wara li eżaminat il-kontenut tar-Rikors, u kif is-soċjetà intimata wieġbet għar-Rikors, il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrent ma rnexxilux juri imqar bi prova *prima facie* li jeżistu l-elementi rikjesti mil-liġi sabiex jiġi revokat il-Mandat.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qegħda tiċħad it-talba tas-soċjetà rikorrent għar-revoka tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju Nru. 1902/14 maħruġ fis-28 ta' Novembru, 2014 fl-ismijiet GO p.l.c. (C22334) vs. Natalino Zammit I.D. 104262(M) kif dedotta fir-rikors tagħha tal-10 ta' Diċembru, 2014. L-ispejjez ta' din il-proċedura jibqgħu riżervati għall-ġudizzju finali dwar l-kawża fil-mertu bejn il-partijiet.

Moghti llum 28 ta' Jannar, 2015.

---

[2] Ara wkoll f'dan is-sens – **P.J. Sutters Company Limited vs Concept Limited** P.A. (RCP) 10 ta' Mejju 2001; **Visa Investments Ltd vs Blye Engineering Co. Ltd** P.A. (RCP) 7 ta' Frar 2001; kif ukoll **John Zarb vs Port Cottonera Ltd** tas-16 ta' Settembru 2002 per Onor Imhallef Dr. T. Mallia.

Onor. Dr. Lawrence Mintoff LL.D.

Imħallef

Frederick Stagno Navarra

Dep. Reg.

< Sentenza Finali >

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