FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

Rikors Nru. 493/17JRM

Fl-atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Kontro-Mandat għall-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 952/04 fl-ismijiet:

Desmond Stanley **STEWART**

vs

Theresa **MANĠION GALEA**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fil-31 ta' Mejju, 2017, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti eżekutata Theresa Manġion Galea (aktar 'il quddiem imsejħa "l-eżekutata") talbet li din il-Qorti (a) tħassar f'parti minnu biss il-Mandat ta' Inibizzjoni maħruġ kontra tagħha fl-1 ta' Lulju, 2004, fuq talba tal-intimat Desmond Stanley Stewart (aktar 'il quddiem imsejjaħ l-"eżekutant") b'ħarsien tal-pretensjonijiet li huwa kellu kontriha f'kawża fl-istess ismijiet[1], u dan limitatament safejn dak il-Mandat jirreferi għall-fond bin-numru wieħed (1) formanti parti minn Blokka "A", bl-isem ta' "*Bordeaux Apartments*", fi Triq Katerina Vitale, fix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, u dan għaliex hija sabet il-bejgħ tal-istess appartament u, jekk kemm-il darba tkun tista' tbigħ l-istess appartament, hija tista' tħallas u tissalda l-kreditu kanoniżżat favur l-eżekutant mir-

[1] Ċitazz. Nru. 510/04JRM maqtugħa fil-5.10.2015 (mhix appellata)

rikavat tal-prezz imħallas lilha; (b) tipprovdi li l-bejgħ tal-appartament isir taħt il-patti u l-kundizzjonijiet miftehim fl-att tal-konvenju li sar u li n-nutar pubbliku mqabbad mill-partijiet biex isir il-kuntratt finali ta' xiri-u-bejgħ iżomm dik il-parti mis-somma mħallsa għax-xiri tal-appartament daqs kemm kienet is-somma likwidata minn din il-Qorti fis-sentenza msemmija, flimkien mal-imgħax legali fuq l-imsemmija somma b'seħħ minn dakinhar tal-għoti tal-imsemmija sentenza sa dakinhar li se jsir il-kuntratt, u kif ukoll tal-ispejjeż taxxati tal-kawża; u (ċ) li tagħti l-provvediment dwar it-talba tagħha bil-ħeffa, ladarba l-konvenju li sar biex jinbiegħ l-imsemmi fond wasal biex jagħlaq;

Rat id-degriet tagħha tal-1 ta' Ġunju, 2017, li bih l-Avukat Martin Fenech kien konfermat bħala Kuratur Deputat biex jidher għall-eżekutant fl-atti ta' dan ir-Rikors tar-Revoka u tal-atti l-oħrajn kollha relattivi u sussegwenti;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-imsemmi Kuratur Deputat Dottor Martin Fenech fit-12 ta' Ġunju, 2017, li biha huwa iddikjara li bħala avukat ta' fiduċja tal-eżekutant ma kienx qiegħed jopponi fil-prinċipju għall-bejgħ tal-appartament, sakemm l-istess eżekutant jingħata dak li ħaqqu skond is-sentenza. Żied jgħid li jopponi li r-rikavat rappreżentanti l-ħlas tas-"*sorte*", tal-ispejjeż u tal-imgħaxijiet jitqiegħed b'depożitu taħt l-awtorita' tal-Qorti, imma minflok, għandu jingħata lilu ħalli jkun jista' jibgħatu direttament lill-kostitwent tiegħu, u li huwa jidher fuq l-att nutarili fl-interess tal-eżekutant biex jirċievi l-ħlas;

Rat l-atti tal-Mandat kawtelatorju li għalih jirreferi r-Rikors tal-lum;

Rat ir-Rikors tal-eżekutata tat-23 ta' Ġunju, 2017;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni maħsuba taħt l-artikolu 836 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. L-eżekutata trid li b'mod limitat jitneħħew l-effetti ta' Mandat kawtelatorju ta' Inibizzjoni maħruġ kontriha mill-eżektant fl-24 ta' Mejju, 2004, u milqugħ fl-1 ta' Lulju, 2004 iħares pretensjoni ta' kumpens għal nefqiet li l-eżekutant għamel għall-benefiċċju tal-eżekutata matul iż-żmien li kienu f'relazzjoni bejniethom u liema pretensjonijiet l-eżekutant ressaqhom permezz ta' kawża miftuħa fit-13 ta' Lulju, 2004. Hija trid li l-fond immobbli milqut bl-imsemmi Mandat u jiġifieri l-appartament numru wieħed (1), li jagħmel parti minn binja Blokk "A" bl-isem ta' "*Bordeaux Apartments*" fi Triq Katerina Vitale, fix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, jinħeles mill-effetti tal-imsemmi Mandat u dan sabiex tkun tista'

tbiegħu kif miftiehem f'att ta' konvenju li hija għamlet ma' terzi persuni fil-25 ta' Jannar, 2017[2];

Illi l-kawża miftuħa mill-eżekutant inqatgħet u mis-sentenza mogħtija fil-5 ta' Ottubru, 2015, ma tressaqx appell u għalhekk l-imsemmija sentenza saret ġudikat;

Illi l-eżekutata trid li titħalla tbigħ l-imsemmi appartament sabiex tkun tista' tħallas lill-eżekutant l-ammont likwidat favurih minn din il-Qorti fl-imsemmija sentenza u kif ukoll l-imgħaxijiet u l-ispejjeż taxxati tal-istess;

Illi l-prezz miftiehem fil-konvenju li sar mill-eżekutata huwa ta' mitejn elf euro (€ 200,000), liema somma hija aktar minn biżżejjed biex il-kreditu dovut lill-eżekutant ikun imħallas għal kollox. Mill-att tar-rikors u b'riferenza għall-att tal-konvenju, jidher li l-partijiet diġa' estendew l-effetti tal-konvenju miż-żmien oriġinali li kienu qablu dwaru dakinhar;

Illi r-raġuni mressqa mir-rikorrenti eżekutata biex titlob il-ħelsien tal-post imsemmi mill-effetti tal-Mandat hija li ma għandhiex mnejn tħallas is-somma li kienet ikkundannata tħallas fis-sentenza msemmija;

Illi għal din it-talba, l-eżekutant ma jidhirx li jressaq oppożizzjoni, sakemm il-jedd tiegħu li jitħallas dak li jistħoqqlu jitħallas ma jinġabx fix-xejn bit-tħassir tal-effetti tal-mandat fuq l-immobbli msemmi;

Illi għalkemm ma tgħidx b'mod speċifiku liema kawżali msemmija mil-liġi qiegħda tressaq it-talba tagħha, u minkejja li huwa mistenni li l-parti eżekutata ssemmi taħt liema waħda mis-sitt kawżali misjuba fl-artikolu 836(1) tal-Kap 12 tkun qiegħda tressaq it-talba tagħha, jidher li l-eżekutata ssejjes it-talba tagħha taħt l-artikolu 836(1)(e) tal-imsemmi Kodiċi;

A) <u>Jekk il-garanzija mogħtija titqies mill-qorti li tkun biżżejjed</u> [Art. 836(1)(e)]. Ir-rikorrenti eżekutata tgħid li din il-garanzija alternativa għall-pretensjonijiet tal-eżekutant tinsab fir-rabta min-naħa tagħha li hekk kif isir il-ħlas mix-xerrejja tal-bilanċ tal-prezz tal-bejgħ tal-appartament, sehem l-eżekutant jitwarrab mill-ewwel u jingħatalu;

Illi huwa aċċettat li t-tiftix tal-garanzija xierqa għall-finijiet ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi jrid isir fi ħdan l-istess eżekutat, ukoll jekk tali garanzija hija kostitwita "bil-ħruġ ta' att kawtelatorju ieħor". Huwa wkoll mistenni li l-garanzija offerta tkun magħmula minn "assi żguri" li ma jistgħux ikunu kapriċċożament jew arbitrarjament manipulati mill-parti

[2] Dok "B", f'paġġ. 20 – 3 tal-atti

eżekutata jew minn terzi bi ħsara tal-parti eżekutanti[3]. Il-ġid garantit irid ukoll ikun tali li, f'każ li l-eżekutant ikollu jdur għalih biex jesegwixxi l-pretensjoni tiegħu[4], dak il-ġid ikun disponibbli u rejalizzabbli[5]. Fil-każ ta' ġid immobbiljari, il-garanzija trid taħseb ukoll għall-fatt li, minbarra xi djun li jkunu jgħabbu lil dak il-ġid, il-bejgħ tiegħu bi proċess ġudizzjarju jaf ikun bi prezz sostanzjalment anqas mill-valur li jinġieb li kieku dak il-ġid jinbiegħ skond il-mixja tas-suq[6];

Illi b'żieda ma' dan kollu, f'materja ta' garanzija xierqa alternativa, l-piż tal-prova li jeżisti ġid ieħor li jista' jagħmel tajjeb għall-pretensjonijiet tal-intimat eżekutant jaqa' biss fuq il-parti eżekutata rikorrenti[7];

Illi, f'dan il-każ, il-Qorti tosserva li ladarba ngħatat sentenza dwar il-jedd li l-Mandat inħareġ b'ħarsien tiegħu, jista' jkun li l-effetti tal-istess Mandat huma llum milquta[8], l-aktar jekk kemm-il darba l-eżekutant ma ħa l-ebda passi biex jeżegwixxi s-sentenza;

Illi madankollu, u biex ma jitħalla l-ebda ekwivoku, fid-dawl tal-kundizzjoni magħmula mill-Kuratur Deputat fit-Tweġiba tiegħu, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba u sejra tagħmel ċerti kundizzjonijiet biex ma jitħalliex lok li, minkejja li jsir il-bejgħ tal-appartament, l-eżekutant jibqa' ma jitħallasx dak li hu dovut lilu;

Illi l-Qorti qiegħda tagħmilha ċara wkoll li l-ordni għat-tħassir f'biċċa minnu tal-Mandat qiegħed isir b'riferenza biss għall-immobbli fuq imsemmi, u ma jolqotx l-ebda ġid ieħor li kien issemma fil-Mandat meta dan inħareġ. Tqis ukoll li dak l-ordni tat-tħasssir f'parti tal-Mandat jintrabat mal-fatt li jsir il-kuntratt finali ta' xiri-u-bejgħ kif miftiehem fl-imsemmi att ta' konvenju;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tipprovdi dwar ir-Rikors tar-rikorrenti eżekutata billi:

Tilqa' l-ewwel talba tagħha għat-tħassir tal-Mandat limitatament safejn jirrigwarda l-appartament numru wieħed (1), li jagħmel parti minn binja Blokk "A" bl-isem ta' "*Bordeaux Apartments*" fi Triq Katerina Vitale, fix-Xemxija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, u dan safejn tali tħassir isir biss bil-għan li jkun jista' jsir il-kuntratt finali ta' xiri-u-bejgħ tal-istess

---

[3] P.A. TM **18.9.2002** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***John Żarb vs Port Cottonera Ltd***
[4] P.A. TM **5.6.2003** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Emanuel Sammut et vs Josephine Sammut***
[5] P.A. TM **20.3.2003** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Ranger Company Ltd vs Euro Imports Ltd***
[6] P.A. TM **13.1.2004** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Maltese Cross Company Ltd vs Mark Schembri et***
[7] Ara P.A. MCH **25.9.2014** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Management Support Services Ltd vs JPM Brothers Ltd***
[8] Ara art. 838B(1) tal-Kap 12

appartament mill-eżekutata skond l-att ta' konvenju tal-25 ta' Jannar, 2017, kif estiż;

Għall-finijiet tat-**tieni talba** tordna li biex ikun jista' jsir l-imsemmi kuntratt, irid jidher il-Kuratur Deputat maħtur biex jirrappreżenta l-interessi tal-eżekutant, ħalli fuq l-att nutarili jirċievi mis-somma bilanċjali tal-prezz miftiehem, is-"*sorte*" kanoniżżat bl-imsemmija sentenza, flimkien mal-imgħaxijiet legali miġmugħa fuq l-imsemmija somma b'seħħ minn dakinhar tas-sentenza sa dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt u l-ispejjeż ġudizzjarji taxxati, u li jħalli kwittanza għas-saldu malli jirċievi l-ħlas.

L-**ispejjeż** ta' din il-proċedura tħallashom ir-rikorrenti eżekutata.

Mogħti kameralment illum, it-Tnejn is-26 ta' Ġunju, 2017.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.
Imħallef

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

Komunika: Dr. Gianfranco Gauċi LL.D. – għall-eżekutata

Dr. Martin Fenech LL.D. – Kuratur Deputat, għall-eżekutant

(Kopja għan-notifika lill-partijiet)