FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

Rik. Nru. 153/18JRM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 153/18 fl-ismijiet:

Christopher **SACCO**, u Marja Gorensek Sacco

vs

Ronald **SAMMUT**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fis-26 ta' Jannar, 2018, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti talbu li din il-Qorti toħroġ Mandat ta' Inibizzjoni biex iżżomm lill-intimat milli "jbiegħ, ineħħi, jittrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruż jew gratuwitu jew b'xi mod ieħor jiddisponi minn jew jimponi xi piż jew obbligazzjoni reali jew personali fuq, jew bi kwalunkwe mod jgħaddi t-tgawdija temporanja jew xort'oħra jinnegozja l-proprjeta' ossija d-dar uffiċjalment bin-numru sitta (6), ġja bin-numru tletin ittra "D" (30D), Saint Elias Street, Sliema[1], bil-bejt u bl-arja tiegħu u bil-bitħa retroposta għall-istess dar u bil-kantina tiegħu, parzjalment sottostanti proprjeta' ta' terzi u mill-bqija bl-art kollha sottostanti l-istess proprjeta' in vendita, libera u franka bid-drittijiet

[1] Fil-fatt il-fond jinsab f'San Ġiljan u mhux f'Tas-Sliema

u l-pertinenzi tagħha" u kif ukoll milli "jċedi l-pussess ta' l-istess proprjeta' lil terzi b'kwalsiasi mod, kompriż iżda mhux limitat għal: li jikrih lil terzi jew jikkostitwixxi kwalsiasi ipoteka u/jew privileġġ u/jew rahan fuq l-istess proprjeta' u/jew jagħmel kwalsiasi att li jista' jagħti lok għall-kostituzzjoni ta' ipoteka jew privileġġ jew dritt mod ieħor fuq l-istess proprjeta' a favur ta' terzi persuni" dan b'ħarsien ta' pretensjonijiet imressqin minnhom kontra l-istess intimat fl-atti ta' kawża li għadha trid tibda tinstema'[2];

Rat id-degriet tagħha tas-26 ta' Jannar, 2018, li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju, ordnat in-notifika lill-intimat b'għaxart ijiem għat-Tweġiba u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tal-15 ta' Frar, 2018;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat fil-5 ta' Frar, 2018, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqa' għat-talba tar-rikorrenti billi qal li ma hemmx raġuni tajba biex it-talba jmissha tintlaqa' u wkoll għaliex anke kieku r-rikorrenti jistgħu jitolbu l-ħruġ tal-Mandat, tali rimedju jkun wieħed eċċessiv u mhux meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet tagħhom;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Frar, 2018, li bih ħalliet ir-rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Illi t-talba għall-ħruġ tal-Mandat hija maħsuba biex twaqqaf lill-intimat milli b'xi mod jittrasferixxi jew jgħabbi l-fond numru 6 (ġja' 30D), fi Triq Sant'Elija, San Ġiljan;

Tqis li fis-27 ta' April, 2017[3], il-partijiet resqu fuq att ta' konvenju li bih l-intimat wiegħed u ntrabat li jbigħ lir-rikorrenti li, min-naħa tagħhom, intrabtu li jiksbu u jixtru mingħandu l-imsemmi fond, liberu u frank u bil-jeddijiet u l-pertinenzi kollha, u dan taħt il-patt u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Mill-prezz maqbul ta' tliet mitt elf euro (€ 300,000), ir-rikorrenti ħallsu depożitu akkont ta' tlitt elef euro (€ 3,000) li kellu jinżamm min-Nutar u jitħallas lill-intimat flimkien mal-bqija tal-prezz mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt li kellu jsir sal-15 ta' Settembru, 2017;

[2] Rik. Nru. 74/18AF (imqiegħda għas-smigħ tat-12.4.2018)
[3] Dok "I", f'paġġ. 24 – 7 tal-atti

Tqis li l-partijiet ġeddew l-imsemmi konvenju fl-4 ta' Lulju, fl-4 ta' Settembru u fis-27 ta' Ottubru, 2017[4];

Tqis li, wara li kien sar il-konvenju, kien inqala' dubju dwar it-titolu tal-intimat, minħabba li l-fond li wiegħed li jbigħ lir-rikorrenti kien kiseb ishma minnu fi Frar tal-1983, meta kien għadu miżżewweġ lil Marilyn Rae Sammut. Iż-żwieġ tiegħu mal-imsemmija Marilyn Rae Sammut kien xolt minn Qorti fir-Renju Unit b'degriet tas-6 ta' Jannar, 1994[5], liema degriet ma ġie qatt reġistrat f'Malta;

Tqis li l-intimat u l-mara tiegħu qatt ma illikwidaw formalment il-ġid li nkiseb minnhom matul iż-żmien li ż-żwieġ kien dam fis-seħħ. Jirriżulta wkoll li l-mara ġiet nieqsa sadattant;

Tqis li, għalkemm il-partijiet ippruvaw għadd ta' soluzzjonijiet biex isibu tarf tal-problema, baqa' ma ntlaħaq l-ebda ftehim. F'korrispondenza li għaddiet fil-bidu ta' din is-sena[6], l-avukat tal-intimat bagħat jgħid lir-rikorrent li "*the position is now finalised, and the sale will not occur*";

Tqis li fid-29 ta' Diċembru, 2017[7], ir-rikorrenti interpellaw lill-intimat b'ittra uffiċjali (li n-notifika tagħha ma saritlux għaliex intuża indirizz li ma jeżistix) biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

Tqis li fis-26 ta' Jannar, 2018, ir-rikorrenti fetħu l-kawża[8] li biha talbu lill-Qorti tordna lill-intimat li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt skond dak miftiehem fl-att tal-konvenju, jew, jekk dan ma jistax isir, biex jagħmel tajjeb għad-danni li huma jirriżultaw li jkunu ġarrbu minħabba f'hekk u safejn jaħti hu;

Tqis li l-Mandat li r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-ħruġ tiegħu llum huwa wieħed "ġenerali" maħsub taħt l-artikolu 873 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili. Ma tressaqx taħt l-artikolu 874, sewwasew għaliex ir-rikorrenti għażlu li ma jinqdewx bil-formola ta' Mandat bħal dak, iżda bil-formola tal-Mandat "ġenerali" (għalkemm xorta waħda dehrilhom li kellhom jehimżu abbozz ta' "nota ta' iskrizzjoni" kif jitlob l-artikolu 874(2));

Tqis, għalhekk, li ladarba r-rikorrenti għażlu li jressqu t-talba tagħhom taħt is-sura tal-Mandat ta' Inibizzjoni "ġenerali", iridu jwettqu l-ġustifikazzjoni tat-talba tagħhom skond l-għażla tagħhom u ma jistgħu jistrieħu biss fuq il-fatt

4 Dokti "J", K" u "L", f'paġġ. 29 – 31 tal-atti
5 Dok "RS1", f'paġ. 39 tal-atti
6 Dok "RS3", f'paġ. 43 tal-atti
7 Dok "E", f'paġ. 19 tal-atti
8 Dok "X", f'paġġ. 7 sa 11 tal-atti

limitativ tal-eżistenza tal-pretensjonijiet tagħhom fil-kawża li fetħu kontra l-intimat, kif huwa biżżejjed li jsir f'każ ta' Mandat ta' Inibizzjoni taħt l-artikolu 874 tal-istess Kodiċi[9];

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-Mandat[10];

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-Mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*) dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[11]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li llum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda[12];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[13]. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Dan ma jfissirx li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma tintlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għemil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

---

9 Ara P.A. MCH **13.7.2012** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Manfred Unger vs Adel Ashur et*** u P.A. JZM **4.11.2013** fl-atti tr-Rikors fl-ismijiet ***Helen Borġ et vs Anthony Paċe et***
10 Art. 873(1) tal-Kap 12
11 App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
12 Art. 875(3) tal-Kap 12
13 Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

Tqis li, għal dak li jirrigwarda l-jedd mad-daqqa t'għajn li r-rikorrenti jippretendu li għandhom kontra l-intimat, huma jisħqu fuq il-pretensjoni li l-att ta' konvenju li kien sar bejnhom u l-intimat għadu fis-seħħ u li huwa meħtieġ li ma jsir xejn li jista' jġib fix-xejn il-pretensjoni tagħhom f'dan ir-rigward fil-kawża li fetħu kontrih;

Tqis li, madankollu, li lil hinn minn din il-kwestjoni, wieħed irid jagħraf bejn il-jedd għall-ħruġ tal-att kawtelatorju u l-jedd li l-istess att jimmira li jħares[14]. Jerġa' jingħad li r-rikorrenti jsejsu r-raġuni waħdanija tagħhom għall-ħruġ tal-Mandat fuq il-fatt waħdu li huma ressqu l-kawża għall-eżekuzzjoni tal-konvenju. Minħabba li r-rikorrenti ma għamiltx dan taħt l-artikolu 874 imma taħt l-artikolu 873 tal-Kap 12, il-Qorti ma tqisx li din waħedha hija ċirkostanza tajba li turi d-dritt mad-daqqa t'għajn;

Tqis li safejn ir-raġuni li ssejjes it-talba tal-ħruġ tal-Mandat hija l-biżgħa li l-intimat jgħaddi biex jittrasferixxi l-ġid imwiegħed lil ħaddieħor, din ir-raġuni ma toħroġx daqstant ċara mad-daqqa t'għajn. Fl-ewwel lok, il-biżgħa li għandhom ir-rikorrenti huwa wieħed suġġettiv u jrid jitkejjel kontra l-improbabbilita' li l-intimat ser jseħħlu jsib tabilħaqq xerrej li lest jixtri l-post meta hemm dubju dwar it-titolu tal-istess bejjiegħ. Fit-tieni lok, id-depożitu mħallas mir-rikorrenti kien akkont tal-prezz u mhux sempliċi kapparra, li kienet tagħti lill-intimat l-għażla li jinħall mir-rabta tal-wegħda tiegħu lejhom għal kull raġuni, ħaġa li ma jistax jagħmilha bla ma jbati l-konsegwenzi kollha meta d-depożitu (bħalma ġara f'dan il-każ) ikun sar akkont tal-prezz miftiehem. Fit-tielet lok, il-fatt waħdu li xi parti f'konvenju tibża' li l-parti l-oħra mhijiex sejra żżomm il-wegħda tagħha li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ma jnissilx il-jedd mad-daqqa t'għajn li jwassal għall-ħruġ tal-Mandat: li kieku kien hekk, din il-proċedura partikolari tispiċċa tintalab f'kull każ fejn hemm konvenju fis-seħħ. Fir-raba' lok, mill-atti li l-Qorti għandha quddiemha u mis-sottomissjonijiet li semgħet, jidher ċar li r-rikorrenti jafu li, fil-qagħda attwali, l-eżekuzzjoni tal-konvenju ma tistax ssir fis-sens li l-intimat jersaq għall-kuntratt bla ma tqum il-kwestjoni tat-titolu sħiħ tiegħu għall-post: f'ċirkostanza bħal din ix-xewqa li huma jersqu għall-kuntratt tisfuma ladarba dak li l-intimat wegħedhom li jbiegħlhom ma jistax iwettqu. Kien għalhekk li, bħala talba alternattiva, talbu l-likwidazzjoni tad-danni;

Tqis ukoll li l-istess jista' jingħad dwar l-element tal-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat mitlub mir-rikorrenti. L-element tal-ħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat bħal dan tintrabat sewwa ma' l-fatt jekk il-ħsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun waħda li ma tistax tissewwa mod ieħor. Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas

[14] Ara App. Ċiv. **7.10.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Gauċi*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.719**)

lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu[15], jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li f'dan il-każ dan l-element tal-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat ma jirriżultax u lanqas jista' jingħad li n-nuqqas ta' ħruġ tal-Mandat iġib ħsara li ma tistax tissewwa lir-rikorrenti. Dan jingħad ukoll minħabba l-fatt li talba għall-ħruġ tal-Mandat ma tintlaqax fejn in-nuqqas tal-parti intimata jista' jissarraf b'kumpens għad-danni;

Tqis għalhekk li ma jirriżultawx l-elementi mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat mitlub;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi:

Tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat minnhom mitlub ladarba ma jirriżultawx il-kundizzjonijiet li trid il-liġi għall-ħruġ tiegħu;

Tħassar ***contrario imperio*** d-degriet tagħha tas-26 ta' Jannar, 2018, safejn kienet laqgħet provviżorjament it-talba tar-rikorrenti; u

Tordna li **l-ispejjeż** ta' din il-proċedura jitħallsu mir-rikorrenti.

Mogħti kameralment illum, il-Ħamis, 22 ta' Frar, 2018.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

---

[15] P.A. AM **2.1.1993** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe***