QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR SIMONE GRECH
B.A. LL.D. MAG. JUR. (LAW)

Rikors Guramentat Numru: 6/2023 SG

Il-Psikjatra Dr Joseph Vella Baldacchino u
martu Giovanna sive Joan Vella Baldacchino

vs

Mary Rose Portelli f' isimha porprju u
bħala mandatarja ta' ħutha l-imsifrin
Carmela Tabone , Francis sive Frank Mizzi,
Emanuel Mizzi, Saviour Mizzi, kif ukoll ta'
Carmela Mizzi u David Mizzi;
U b' digriet tad-19 ta' Mejju 2023
Dr Joseph Ellis ġie nominat kuratur
tal-imsiefra Carmela Tabone

Illum il-Ġimgħa, 9 ta' Frar 2024

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fil-11 ta' Jannar 2023 fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

i. *Illi permezz tà konvenju li gie ffirmat fit-tletin (30) tà April 2021, debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni bin-numru PS 202122276, il-konvenuta Mary Rose Portelli u l- konvenuti l-ohra kif rapprezentati obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu lill-atturi*

porzjon art mhux fabrikabbli, imsejha "Il-Qortin" fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl tà cirka disà mija u sittin metri kwadri (960 m.k.), konfinanti mill-punent in parti mà beni tal-familja maghrufa bhala 'Tac-Callu' u in parti mà beni tà terzi mhux maghrufa lill-partijiet, mill-Ivant in parti mà beni tal-familja Vella u in parti mà beni tà terzi mhux maghrufa lill-partijiet, u minn nofsinhar mà beni tà terzi mhux maghrufa lill-partijiet, murija ahjar fuq il-pjanta mehmuza mal- konvenju u mmarkata 'A' - konvenju anness u mmarkat 'JVB1';

ii. *Illi wara t-30 tà April 2021, il-konvenju gie mgedded darbtejn fit-8 tà Novembru 2021 u fit-3 tà Mejju 2022, u l-att finali kellu jsir sal-hmistax (15) tà Dicembru li ghadda (2022);*

iii. *Illi l-konvenuti proprio u nomine qeghdin jirrifjutaw milli jersqu ghall-kuntratt tal-bejgh taht dawk il-kundizzjonijiet li gew pattwiti fil-konvenju minkejja li saru diversi attentati mill-attur u minn Nutar Maria Vella Magro li ser tippubblika l-kuntratt ghal appuntament biex jigi ppubblikat l-att relattiv tal-bejgh u kien kollu tà xejn, kif ser jirrizulta f'aktar dettal fil-kors tal- kawza;*

iv. *Illi permezz tà ittra gudizzjarja numru 752/2022 tas-sebgha (7) tà Dicembru elfejn u tnejn u hoxrin (2022) (kopja annessa u mmarkata 'JVB2'), il-konvenuti gew interpellati kif titlob il-ligi sabiex jersqu ghal dan il-kuntratt tà Bejgh. Minkejja li saru diversi attentati biex jigi notifikat l-att gudizzjarju, wara li l-att ma giex imqassam mill-pustier, 1-ittra gudizzjarja giet finalment notifikata bil-purtier;*

v. *Illi kontestwalment mà din il-kawza, l-attur qed jitlob ukoll il- hrug tà mandat tà inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuti sabiex jigu mizmuma milli jittrasferixxu l-art lil terzi jew milli jghabbu l-istess proprjetà bid-dejn, u dan minhabba l-bizà fondat li l-art tistà tigi ttrasferita lil terzi fil-mori tal-kawza jew li tigi ipotekata;*

vi. *Illi kif sa tikkonferma in-Nutar Maria Vella Magro, mà jezisti ebda xkiel da parti tal-atturi ghall-prosegwiment tal- pubblikazzjoni tal-kuntratt u tat-trasferiment relattiv tal-art, u huma biss il-konvenuti li qeghdin jirrifjutaw milli jersqu u jbieghu lill-atturi kif obbligaw ruhhom li jaghmlu meta sar il- konvenju, u dan il-konvenuti qeghdin jaghmluh minghajr ebda raguni valida fil-ligi;*

vii. *Illi l-atturi ghandhom kul! interess li jakkwistaw l-art bil-prezz u bil-kundizzjonijiet pattwiti fil-konvenju doukment JVB1' kif wara kollox kienu accettaw u wieghedu li jaghmlu l-istess il- konvenuti meta sar il-konvenju;*

viii. *Illi kienu l-konvenuti li bidlu fehmithom wara li sar il-konvenju, haga li ma kellhom u m'ghandhom ebda dritt li jaghmlu ladarba ghandhom konvenju validu iffirmat mà l-atturi;*

ix. *Illi l-atturi qeghdin jipprocedu b'din il-klawsola ai termini tal- klawsola ghaxra (10) tal-konvenju;*

Ighidu ghaldaqstant intom konvenuti l-ghaliex m'ghandhiex dina l- Onorabbli Qorti:

1. *TIDDIKJARA li intom marbutin li tersqu ghall-kuntratt tal-Bejgh u trasferiment tal-porzjon art imsejha "tal-Qortin" fil-limiti tan-Qala, Ghawdex, tal-kejl tà cirka disà mija u sittin metri kwadri (960 m.k.), konfinanti mill-punent in parti mà beni tal-familja maghrufa bhala 'Tac-Callu' u in parti mà beni tà terzi mhux maghrufa lill- partijiet, mill-Ivant in parti mà beni tal-familja Vella u in parti mà beni tà terzi mhux maghrufa lill-partijiet, u minn nofsinhar mà beni tà terzi mhux maghrufa lill-partijiet, kif tinsab deskritta ahjar fil-konvenju dokument 'JVB1', b'dak il-prezz u b'dawk il- kundizzjonijiet li gew hemm pattwiti;*

2. *TIKKUNDANNA lilkom konvenuti sabiex tersqu ghall-kuntratt relattiv tal-Bejgh tal-porzjon art imsemmija, liema kuntratt ghandu jigi ppubblikat bil-ministeru tan-Nutar Maria Vella Magro, u ghal dan il-fini l-Qorti hi mitluba tiffissa l-jum, hin, u lok meta u fejn ghandu jigi ppubblikat dan il-bejgh tal-imsemmija art;*

3. *Ghall-ahjar esekuzzjoni effettiva tat-tieni talba, joghgobha tahtar kuratur deputat sabiex jidher fuq l-att tal-Bejgh biex jirrapprezenta lil dawk minn fost il-konvenuti li jonqsu milli jidhru u jiffirmaw l-att finali tat-trasferiment relattiv li jigi hekk ordnat minn din il-Qorti;*

4. *Subordinatament u nterament bla pregudizzju ghall-ewwel zewg talbiet, f'kaz li l-obbligazzjoni principali tal-konvenuti, u cioé I- bejgh ma jkunx jistà jigi effettivament esegwit ghal ragunijiet imputabbli lill-istess konvenuti, bhala rimedju alternattiv u dejjem interament bla pregudizzju ghall-ewwel zewg talbiet, tillikwida dawk id-danni lill-atturi ai termini tal-artikoli 1125, 1133, u 1357(1) tal-Kap.16;*

5. *TIKKUNDANNA lill-konvenuti solidament bejniethom ihallsu lill-attur d-danni likwidati, bl-imghax legali.*

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra uffiċjali tas-7 tà Dicembru 2022 (Ittra numru 752/2022) u tal-Mandat tà Inibizzjoni pprezentat kontestwalment, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa jinsabu imharrkin."

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Mary Rose Portelli proprio et nomine ppreżentata fit-23 ta' Mejju 2023 fejn ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.*

2. *Illi l-intimata pro et nomine qatt ma kellha oggezzjoni li tersaq ghal-publikazzjoni tal-kuntratt u dan kif jafu ben tajjeb r-rikorrenti konjugi Baldacchino;*

3. *Illi l-intimata pro et nomine qatt ma setghet tersaq ghal-publikazzjoni tal-kuntratt ghan-nom ta' ohtha Carmela Tabone u dan stante illi kif ser jirrizulta mil-kors tal- proceduri hija ma kienetx debitament awtorizzata taghmel dan.*

4. *Illi l-prokura mibghuta minn Carmela Tabone lill-intimata Mary Rose Portelli ġiet itterminata fil-ħamsa (5) ta' Jannar 2022 u cioe ferm qabel l-iskadenza tal-konvenju.*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti konjugi Baldacchino iridu jipprovaw kif il-konvenju relatat mal-għalqa mertu tal-kawża għadu vigenti u vinkolanti bejn il-partijiet.*

Għaldaqsant t-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti għandhom jigu michuda. Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti inkluz l-ispejjez relatati mal-ittri ufficjali numri 349/2022 u 13/2023, rispettivament u l-mandat numru 2/2023, li minn issa huma ingunti in subizzjoni.

Illi ai termini tal-artiklu 158 tal-kap 12 l-intimata pro et nomine tiddikjara illi:

(a) *Illi l-ewwel premessa ma hix ikkontestata.*

(b) *Illi it-tieni premessa ma hix ikkontetata in kwantu l-intimata pro et nomine, pero jigi rilevat li kienet inqalghet kwistjoni fuq il-validita tal-prokura ta' Carmela Tabone u din tal-aħhar baghtet ittra uffiċjali lil Mary Rose Portelli biex bl-ebda mod jew manjiera ma tidher ghan-nom taghha liema ittra uffiċjali kienet notifikat ukoll lil-Nutar Dr. Maria Vella Magro.*

(c) *Illi t-tielet premessa qed tigi ikkontestata stante illi l-intimata pro et nomine qatt ma rrifjutat li tersaq ghal-kuntratt;*

(d) *Illi r-raba' premessa hija ikkontestata stante illi kien hemm żewg ittri uffiċjali li intbaghtu u l-ittra li qed issir referenza għaliha intbghatet ai termini tal-artiklu 1357(1) u mhux 1357(2) tal-Kapitlu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

(e) *Illi l-ħames premessa ma mhix ikkontesta inkwantu tirreferi għal talba għal-ħruġ ta' mandat;*

(f) *Illi s-sitt premessa qed tiġi kkontestata stante illi kienet in-Nutar Dr. Maria Vella Magro li ġustament ma riedetx tippublika kuntratt minħabba il-kwistjoni tal- prokura ta' Carmela Tabone u ddiregiet lil-kumpratur biex jikseb direzzjoni mil- Qorti;*

(g) *Illi is-seba' premessa qed tiġi kkontestata in kwantu l-eżami tad-dritt irid jiġi kkostatat minn din il-Qorti Onorabbli.*

(h) *Illi t-tmien premessa qed tiġi kkonestata stante illi l-intimata pro et nomine qatt ma kellha diffikulta li tidher għal-publikazzjoni tal-att*

(i) *Illi l-għaxar premessa ma hix qed tiġi kkontestata izda qed jiġi ssenjalat li dik il-klawżola hija marbuta mad-dettami tal-artiklu 1357(2) tal-Kapitlu 16.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Daqstant għandha x'tecepixxi bl-akbar rispett l-intimaat pro et nomine.

Rat ir-risposta ta' l-avukat Dr Joseph Ellis fil-kwalita' tiegħu ta' mandatarju tal-imsiefra Carmela Tabone ppreżentata fit-8 ta' Ġunju 2023 fejn ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Fl-ewwel lok, l-inkompetenza rationae valoris ta' dina l-Onorabbli Qorti.*

2. *Fit-tieni lok, u bla preġudizzju għas-suespost, il-mandanti Carmela Tabone qatt ma tat il-kunsens tagħha sabiex isir il-bejgħ in kwistjoni u qatt ma awtorizzat lil Mary Rose Portelli li tidher f'isimha fuq il-wegħda ta' bejgħ tat-30 ta' April 2021 u ċertament, ma awtorizzatx lil istess Mary Rose Portelli sabiex iġġedded f'isimha l-istess skrittura fit-8 ta' Novembru 2021 u fil-31 ta' Mejju 2022 u dan kif ser jintwera fil-mori tal-kawża. Illi fi kwalunkwe każ, il-mandanti Carmela Tabone rrevokat formalment kwalunkwe prokura li hija kienet tat fil-5 ta' Jannar 2022 u dan kif jidher fid-dokument hawn allegat bħala Dok. "A". Għaldaqstant, l-imsemmi konvenju m'huwiex validu skond il-liġi ai termini tal-artiklu 966(b) tal-Kap. 16 u l-atturi ma jistgħux jipproponu l-azzjoni odjerna.*

3. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, il-wegħda tal-bejgħ in kwistjoni hija għal valur tant irriżorju u bogħod mill-valur tas-suq li konsegwentement, hi lesiva u illeċita u għaldaqstant ukoll, l-imsemmi konvenju m'huwiex validu skond il-liġi ai termini tal-artiklu 966(d) tal-Kap. 16 u l-atturi ma jistgħux jipproponu l-azzjoni odjerna.*

4. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri u b'riserva ta' kwalunkwe azzjoni meħtieġa sabiex tissalvagwardja l-posizzjoni tal-mandanti Carmela Tabone u għar-riżarciment tad-danni li soffriet.*

Bl-inġunzjoni tal-atturi minn issa għas-subizzjoni u bl-ispejjeż inkluż dawk tal-protest ġudizzjarju numru 33/2021.

Semgħet trattazzjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni mqajjma mill-avukat Joseph Ellis fil-kwalita' tiegħu ta' mandatarju tal-imsiefra Carmela Tabone.

Rat li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni ta' inkompetenza rationae valoris.

Ikkunsidrat

Din l-eċċezzjoni hija msejsa fuq l-artikolu 47 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jaqra:

47.(1) Fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta) Maġistrat wieħed jippresjedi, u dik il-qorti, bħala qorti tal-ewwel grad tisma' utiddeċidi l-pretensjonijiet kollha sa l-ammont ta' ħmistax-il elf euro(€15,000), kontra persuni li joqogħdu, jew li għandhom ir-residenza tagħhom ordinarja, f'parti tal-Gżira ta' Malta.

(2) Dik il-qorti tiddeċiedi wkoll il-kawżi l-oħra kollha li l-liġiespressament tħalli għaliha.

(3) Iżda l-kawżi li fihom jidħlu kwistjonijiet dwar il-proprjetà ta'beni immobbli, jew li għandhom x'jaqsmu ma' servitujiet, piżijiet jew drittijiet oħra mgħaqqdin mal-beni immobbli, inkluża kull talba għalżgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani kif ukollrurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqgħodu jew li għandhoml-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-

ġurisdizzjoni ta' dik il-qorti, ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) indipendentement mill-valur tat-talba.

Din il-Qorti tagħmel is-segwenti referenzi għal sentenzi li jistgħu jkunu relevanti għall-eċċezzjoni li għandha quddiemha llum.

Fost oħrajn, il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tagħha tat-12 ta' Frar, 2001 fl-ismijiet Pauline Mizzi mart Joseph Nizzi u l-istess Joseph Mizzi vs Concetta Key kellha quddiemha appell fejn il-Prim' Awla permezz ta' sentenza mogħtija minnha fid-19 ta' Mejju, 1999, laqgħet eċċezzjoni tal-konvenuta li hi kienet inkompetenti tinvesti l-mertu ratione valoris. L-ewwel Qorti kienet għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

"Illi it-tieni eccezzjoni hija fis-sens illi din il-Qorti hija inkompetenti rationae valoris stante li l-art in kwistjoni tiswa biss Lm401.
III. Konsiderazzjonijiet Legali

Illi tali eccezzjoni hija ibbazata fuq l-Artikolu 47 (1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi illi:-

"Il-Qorti Civili tal-Magistrati bhala qorti tal-ewwel grad tisma' u tiddeciedi l-pretensjonijiet kollha sal-ammont ta' elf lira Maltija".

Izda tali kompetenza hija ulterjorment limitata bl-Artikolu 47 (3) li jipprovdi illi:-

"Izda l-kawzi li fihom jiddahhlu kwistjonijiet dwar proprieta' (blingliz ownership) ta' beni mmobbli, servitujiet, pizijiet, jew jeddijiet ohra maghqudin mal-immobbli ma jidhlux filkompetenza ta' dik il-Qorti".

Illi skond is-sentenza "Carmelo Calleja vs John Calleja" (A.I. 28 ta' Ottubru 1994) gie deciz illi "dan l-Artikolu ghandhu jinqara ukoll mal-Artikolu 310 tal-Kodici Civili li jikkwalifika bhala 'hwejjeg immobbli minhabba l-haga li maghha ghandhom x' jaqsmu apparti ic-cnus u is-servitujiet predjali, il-jedd ta' uzufrutt jew ta' uzu ta' immobbli u il-jedd ta' abitazzjoni'. Jeddijiet fuq ilproprieta' b' karatteristici ben defi nti li ma jinkludux kommodat li huwa dritt personali 'nis in persona' u mhux 'in rem'". 'Issubinciz (d) tal-istess artikolu jikkwalifika bhala 'immobbli' ukoll kull azzjoni biex tittiehed jew tintalab lura haga immobbli, jew xi wiehed mill-jeddijiet imsemmija fl-istess artikolu".

Illi apparti dan l-Artikolu 48 tal-Kap 12 jestendi ukoll il-kompetenza tal-istess Qorti Civili tal-Magistrati ghal kull talba ta' zgumbrament jew tkeccija minn beni immobbli ….. mikrija jew li qeghdin fiha persuni li joqghodu jew ghandhom irresidenza li tkun ordinarja fil-limiti ta' gurisdizzjoni tal-Qorti.

Illi dwar il-kwistjoni ta' inkompetenza rationae valoris wiehed irid jirreferi ghall-Artikolu 746 et sequitur tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u in partikolari ghal kaz de quo wiehed jirreferi ghall-Artikolu 748 li jiddisponi illi:-

"Il-valur ta' l-oggett fil-kawża hu, determinat mit-talba –

a. meta it-talba hija għall-ħlas ta' somma determinata;

b. meta it-talba hija għal ħaġa li l-valur tagħha huwa determinat fit-titolu li jagħti kawża għall-azzjoni jew b' xi kitba oħra li torbot lill-partijiet, jew bil-fehma ta' kulħadd, jew bil-prezz korrenti."

Illi dwar id-disposizzjonijiet ta' dan l-Artikolu, is-sentenza "Frankie Refalo vs Jason Azzopardi et" (A. 7.10.1997) sostniet li bħala regola "il-kompetenza tal-Qorti hija determinate fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni ta' l-eccezzjonijiet mogħtija, mit-termini tal-azzjoni attrici. Huwa l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u il-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teżercita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha".
Illi ma dan pero' irid jiġi kkunsidrat fl-ambitu tal-Artikolu 753 (2) li jiddisponi li "meta it-talba hija magħmula biex issostni jew tattakka obbligazzjoni, il-valur jiġi determinat mis-somma kollha tal-obbligazzjoni".

Hekk fil-kawża fl-ismijiet "Anthony Zammit vs Joseph Ellul nomine" (A.I. J.S.P. 31 ta' Lulju 1996) ġie deciż illi:-

"Il-kompetenza ma tiddependix bil-fors u unikament mit-talba tal-attur imma tista' tiddependi ukoll, fejn ikun il-każ, mill-eccezzjoni tal-konvenut (Vol. XXXVII.II.454). Jista' jiġri infatti illi għalkemm l-azzjoni inizjalment kienet ta' kompetenza tal-Qorti Inferjuri (billi it-talba hija għall-ħlas ta' somma determinata entro ilkompetenza tagħha) din tiġi eżawtorata "ope exceptionis" bl-impunjazzjoni ta' l-obbligazzjoni principali (Vol. XXXVII C.I.512).

Dan jista' jiġri billi il-Qorti tiġi necessarjament mogħtija u bħala parti mill-process biex tiġġudika it-talba quddiemha li tikkonsidra u tiddeciedi obbligazzjoni bejn il-kontendenti li teccedi il-komptenza tagħha. Dan ifisser illi f' każijiet simili il-komptenza tal-Qorti hija finalment determinata mill-indoli tal-obbligazzjoni in relazzjoni mal-obbligat".

IV. Applikazzjoni tal-Liġi għall-Każ de quo

Illi sabiex il-Qorti tasal għall-konkluzjoni ta' din il-pendenza, trid necessarjament tħares lejn it-termini tal-iskrittura privata iffirmata bejn il-partijiet u esebita a foll. 5 tal-process, datata 26 ta' Marzu 1996, fejn minkejja it-terminoloġija xejn felici hemm użata almenu f' partijiet minnha, il-partijiet fil-kawża it-tnejn irreferew għaliha bħala konvenju, u dan kif jirriżulta mill-premessi tac-citazzjoni attrici, u minn naħa tal-konvenuta dan huwa accettat fit-tieni paragrafu tan-Nota tal-Osservazzjonijiet tagħha a foll. 35 tal-process.

Illi għalkemm jekk wieħed iħares lejn l-iskrittura u it-terminoloġija hemm użata wieħed għall-ewwel jista' jkollu dubju dwar dan, jekk wieħed jimxi fuq il-premessa li tali skrittura hija wegħda ta' bejgħ u trasferiment ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili, wieħed necessarjament jasal għall-konkluzzjoni li l-obbligazzjonijiet hemm nascenti huma ta portata personali u mhux reali, b' dan li l-ftehim joħloq bejn il-partijiet biss effetti personali.

Hekk fis-sentenza "Francesca Debattista et vs Teresa Mallia et" (Vol. XLV B. I. 216 - 16.06.1961) gie deciz illi:-

"F' dan ir-rigward, ghandhu jigi osservat illi minn din il-promessa jitwieled dritt ta natura personali b' effett unikament limitat ghall-kontraent (v. Ramella, La Vendita nel Moderno Diritto Vol. I. P.9.); u jekk il-haga tigi trasferita lill-haddiehor, u b' daqshekk il-promessa ma tkunx tista' tigi effettwata, ikun hemm biss azzjoni ta' danni. Jghid a propositu Giorgi:- 'Vi sono prestazioni dove non rimane al creditore scelta possibile, e gli e mestiere contentarsi dell' equivalente in denaro. Cio avviene ……… nella obbligazione di dare corpi certi e determinati, quando il-debitore li abbia distrutti o lasciete perire, o ne abbia trasmesso validatamente il-dominio in terze persone' (Obbligazzione, Vol.II. para. 108). U din tidher ukoll il-fehma tal-legistlatur taghna".

Tal-istess skorta hija id-decizzjoni fl-atti tal-Mandat ta Inibizzjoni fl-ismijiet "Mario Muscat vs Angelo Zahra et" (G.M.B.). Illi anke jekk tali skrittura ma hijiex konvenju ai termini tal-Artikoli 1357 fuq citat, xorta wahda minhabba in-natura ta' obbligazzjoni li din timporta, ghandha titqies u hija fil-fatt obbligazzjoni ta' natura personali bejn il-partijiet, kif gie deciz ukoll fis-sentenza fl-ismijiet "Edward Enriquez et vs Av. Dr.Anthony Farrugia senior et nomine" deciza fit-12 ta' Ottubru 1995 (P.A. Citaz. Numru. 341/84/GCD) fejn tohrog cara d-differenza essenzjali bejn drittijiet ta' natura personali u dawkreali.

Illi applikati tali principji ghall-kaz de quo jirrizulta car u ovvju li tali skrittura u l-esekuzzjoni taghha ma tirrigwardax drittijiet reali indikati fl-Arikolu 47 (3) tal-Kap 12 u lanqas titratta dwar drittijiet ta' proprieta' u drittijiet reali ohra indikati fl-Artikoli 308, 310 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi ineffetti konkordament mas-sentenzi fuq citati fis-sentenza "Francis Cilia vs Maria Concetta armla ta Onorato Sammut" (A. 30.11.1992) il-Qorti specifikat illi:-

"Din l-eskluzzjoni (tal-Artikolu 47 (3)) tirrigwarda kwistjonijiet li jirreferixxu ghad-drittijiet ta' proprieta' ta' beni immobbli -immobbli skond in-natura taghhom - kif jiddefinixxi l-Artikolu 308 Kap 16; jew skond il-haga li maghha ghandhom x' jaqsmu, kif l-Artikolu 310 ta' l-istess Kap 16".

Il-Qorti ta' l-Appell laqgħet l-appell magħmul u dana wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Din il-Qorti ezaminat l-atti kollha tal-kawza, kif ukoll l-atti tal-kawza lohra fuq l-istess mertu quddiem il-Qorti Civili tal-Magistrati fl-istess ismijiet (Avviz Nru. 865/97 DS), li kopja taghhom giet esebita f'dan ilprocess, u taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:-

a) Il-konsiderazzjonijiet ta' dritt b'riferenza ghall-gurisprudenza in materja enuncjati mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata humasostanzjalment korretti. Hu fl-applikazzjoni ta' dawk il-principji ghal fatti tal-kawza li din il-Qorti ssib li ma hijiex f'posizzjoni taqbel ma' l-ewwel Qorti.

B) Il-Qorti tinnota li wara li l-atturi ppreżentaw il-prezenti istanza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fil-11 ta' April, 1997, ghazlu li jipprocedu, b'avviz, quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta)

fid-29 ta' April, 1997, kontra l-istess konvenuti, liema avviz hu redatt f'termini identici u bl-istess talbiet bhac-citazzjoni odjerna. Komportament dan pjuttost stramb u jista' jigi spjegat biss jekk tigi addebitata lill-atturi incertezza fir-rigward ta' liema Qorti kienet kompetenti biex tinvesti u tiddeciedi l-mertu. Incertezza li pprovokat l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza ratione valoris milqugha mill-ewwel Qorti. Hu rilevanti ghall-mertu illi fil-kawza quddiem il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta), il-konvenuta, l-appellata fil-prezenti istanza, eccepiet l-incompetenza ta' dik il-Qorti ratione materiae. Dana propju ghaliex quddiem dik il-Qorti hi ghazlet li tiddefendi ruhha fl-ewwel lok billi teccepixxi li l-mertu tal-kawza kien jirrigwarda propju d-divizjoni ta' proprjeta' derivanti lill-kontendenti mill-eredita' tal-genituri taghhom.

Din il-Qorti hi allura rinfaccjata b'zewg istanzi separati promossi mill-istess atturi kontra l-istess konvenuta, b'citazzjoni u avviz identici, u f'kull wahda minnhom il-konvenuta qed teccepixxi l-inkompetenza talQorti, anke jekk ghall-kawzali differenti. Indubbjament xi wahda minn dawn iz-zewg qrati kienet kompetenti u kien jispetta lil din il-Qorti tiddefinixxi minn liema Tribunal kellu jigi vestit u deciz il-mertu.

3) Din il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjoni ta' l-ewwel Qorti illi biex tigi determinata l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza ratione valoris, wiehed kellu necessarjament ihares lejn it-termini ta' l-iskrittura privata iffirmata bejn il-partijiet fis-26 ta' Marzu, 1996, li fuqha hi bazata t-talba attrici. Ma hiex pero' korretta l-ewwel Qorti meta tafferma illi l-mertu ta' l-azzjoni kif proposta kellu valur specifiku u preciz ghall-fini tal-kompetenza fis-somma ta' Lm401 u xejn aktar. Il-mertu in effetti kien jestendi ferm oltre minn daqshekk. L-atturi nfatti qeghdin jitolbu li l-Qorti tikkundanna lill-konvenuta tersaq ghall-publikazzjoni ta' l-Att relattiv konsegwenzjali, ghall-"konvenju" li l-kontendenti ffinalizzaw bl-iskrittura tas-26 ta' Marzu, 1996. Konvenju li l-konvenuta appellata apparentement qed tiddiskonoxxi fir-raba' eccezzjoni taghha meta ssostni b'mod sibillin illi "l-art da trasferirsi tispetta lill-konvenuta in forza ta' sentenza millPrim'Awla tal-Qorti Civili tad-29 ta' Frar, 1996, fl-ismijiet "Pauline Mizzi et vs. Concetta Key et nomine" li kienet kawza ghad-divizjoni ta' leredita' tal-genituri tal-partijiet, liema art giet assenjata lill-attrici akkont ta' parti minn sehma ta' l-istess eredita'. Pero', ghad ma giex publikat l-Att finali tad-divizjoni kif ordnat l-istess sentenza sabiex il-partijiet jigu imessi kollha fil-pussess, u ghalhekk it-talbiet attrici huma intempestivi".

Il-konvenuta allura donnha b'din l-eccezzjoni qed issostni li l-iskrittura taht ezami, il-bazi tal-prezenti istanza, bl-ebda mod ma mmodifikat sentenza tal-Prim'Awla tad-29 ta' Frar, 1996, liema sentenza kellha tigi qabel xejn ezegwita billi l-partijiet jigu immessi kollha fil-pussess ta' dak lilhom spettanti skond l-istess sentenza. Kien fid-dawl ta' din leccezzjoni li l-konvenuta qed teccepixxi l-intempestivita' ta' l-azzjoni odjerna. Intempestivita' li necessarjament testendi l-mertu ta' l-azzjoni ghall-konsiderazzjoni u decizjoni dwar l-import ta' l-iskrittura tas-26 ta' Marzu, 1996, dwar jekk din kienetx jew le tammonta ghal rinunzja in toto jew in parte ghall-effetti tas-sentenza tad-29 ta' Frar, 1996, jew jekk listess konvenju "li tieghu l-atturi qed jitolbu l-ezekuzzjoni f'din l-istanza", kienx jew le validu, u, jekk kien validu, setghax jigi ezegwit minnufih jew biss wara illi tkun saret l-immissjoni fil-pussess tal-propjeta' ta' l-eredita' tal-genituri, assenjata lil kull wiehed u wahda mill-kontendenti, skond listess sentenza tad-29 ta' Frar, 1996.

Konsidrat allura l-mertu tal-kawza fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, provokati wkoll mill-eccezzjonijiet moghtija mill-istess konvenuta ghat-talbiet kif proposti, din il-Qorti m'ghandha l-ebda

ezitazzjoni biex tasal ghall-konkluzzjoni li l-azzjoni, kif proposta, taqa' fil-kompetenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Dan propju ghaliex il-kwistjoni bejn il-kontendenti, kif issa kristallizzata, tezorbita mit-termini stretti tal-"konvenju" tad-29 ta' Frar, 1996, u fil-verita', l-oggett fil-kawza ma jibqax semplicement il-hlas ta' somma determinata, imma jimporta, qabel xejn, il-konsiderazzjoni jew decizjoni mhux biss tal-validita' ta' l-iskrittura in kwistjoni, imma wkoll, u aktar, ta' kif il-ftehim li ntlahaq bl-iskrittura kien, jekk kien, jeffettwa s-sentenza tal-Prim'Awla tad-29 ta' Frar li ghaddiet in gudikat. Kwistjonijiet dawn certament ta' valur indeterminat.

5) Dan apparti, l-eccezzjonijiet tal-konvenuta appellata jissollevaw ukoll kwistjonijiet dwar l-interpretazzjoni tal-"konvenju" u l-identifikazzjoni tal-propjeta' li, skond l-istess skrittura, kellha tigi trasferita. Kif inghad, ma kienetx korretta l-fehma ta' l-ewwel Qorti li l-mertu tal-kawza kien limitat ghall-ammont ta' Lm401 li hu l-valur li l-kontraenti taw lill-porzjoni ta' l-ghalqa li kellha tigi trasferita lill-konjugi Mizzi.

Bizzejjed jinghad li l-ewwel talba attrici kienet fis-sens li l-Qorti tinkariga, ai termini ta' l-istess konvenju, il-Perit Piju Busuttil, sabiex jiddelimita lporzjoni ta' l-ghalqa li kellha tigi trasferita. Inkarigu dan illi hu kontestat mill-konvenuta, inter alia, fit-tielet eccezzjoni taghha, li biha teccepixxa li l-inammissibilita' ta' l-ewwel talba attrici "billi l-Perit Piju Busuttil kellu biss jipproponi pjan ta' qasma ghall-approvazzjoni tal-partijiet, kif fil-fatt ghamel. Tant hu hekk li l-Perit Busuttil ippropona zewg pjanijiet ta' qasma alternattivi u ma kienx hemm qbil bejn il-partijiet fuq ebda wiehed minnhom". Anke hawn kjarament il-mertu ta' din it-talba kien wiehed indeterminat. Kien jestendi ghall-interpretazzjoni tal-ftehim fir-rigward ta' l-inkarigu li l-kontraenti kienu qablu li jinghata lill-Perit Busuttil u decizjoni dwar dak li l-kontraenti obbligaw ruhhom li jadempixxu fir-rigward ta' dak l-inkarigu.

Il-mertu ta' l-ewwel talba allura, skond l-istess eccezzjonijiet tal-konvenuta, kien jimporta decizjoni dwar id-delinejazzjoni ta' l-art li kellha tigi trasferita lill-attrici li dwarha ex admissis ma ntlahaqx ftehim propju minhabba konflitt fl-interpretazzjoni u applikazzjoni tal-ftehim milhuq.

Anke hawn il-mertu hu certament wiehed indeterminat."

Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) mogħtija fit-30 ta' Jannar, 2019 fl-ismijiet Bernard Mallia vs Ruġġier Holdings Co Limited fejn intqal:

"Fl-ewwel lok, is-socjeta' konvenuta eccepiet l-inkompetenza ta' din il-Qorti, stante li skond is-socjeta' konvenuta, din il-Qorti m'hix kompetenti tiddeciedi dwar talba ghal danni naxxenti minn konvenju. Issa mir-rikors promotur huwa car li bhala danni l-attur qieghed jippretendi s-somma ta' €3,588.97 spejjez, li jghid li ghamel in konnessjoni ma' dan il-konvenju, u ghalhekk dan l-ammont kien jaqa' fil-kompetenza ratione valoris ta' din il-Qorti fiz-zmien li gie intavolat ir-rikors promotur – u cioe meta l-kompetenza ratione valoris kienet ghada limitata sal-ammont ta' €11,646.87, ai termini tal-Artikolu 47(1) tal-Kodici ta' Procedura Civili.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, is-socjeta' konvenuta tghid li l-Qorti kompetenti hija l-Prim'Awla tal-Qorti Civili, izda imbaghad ma tisssostanzjax din is-sottomissjoni b'argumenti legali.

Din il-Qorti tifhem li l-inkompetenza ta' din il-Qorti sollevata mis-socjeta' konvenuta hija dik ratione materiae. ***Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, huwa car li r-rikors guramentat li ghalih jaghmel referenza l-Artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili, jirrigwarda talba sabiex jigi ezegwit konvenju, u hija dik it-tip ta' talba li trid issir b'rikors guramentat fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili.*** *Dan pero' ma' japplikax ghal talba ghad-danni sic et simpliciter bhal ma huwa l-kaz odjern, fejn allura l-Qorti kompetenti tigi determinata skond l-ammont tad-danni pretizi, anke jekk dawn id-danni qed jigi pretizi fil-kuntest ta' konvenju li ma giex ezegwit.*

Anke jekk, ghal grazzja tal-argument, l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta kienet intiza li tfisser li din il-Qorti m'hix kompetenti tiddeciedi ksur ta' obbligazzjoni kuntrattwali, dan ma jfissirx li l-kwistjoni tezorbita mill-kompetenza ta' din il-Qorti. Fis-sentenza Paul Borg et vs Jane Vassallo deciza mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri)15 fil-15 ta' Dicembru 2003, inghad illi "fil-limiti tal-gurisdizzjoni taghhom l-qrati inferjuri huma hielsa li jissindikaw il-validita` jew ksur ta' kuntratt ("Carmel Axiaq –vs- Luigi Cassar", Appell, 28 ta' Frar 1997)." (sottolinjar minn din il-Qorti)

Issir referenza wkoll għas-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) ta' l-10 ta' Novembru, 2004 fl-ismijiet Grech Christopher Vs OCP Limited fejn ġie osservat:

"Bl-eccezzjoni ulterjuri l-konvenuti qieghdin jeccepixxu l-inkompetenza ta' din il-Qorti ratione valoris kif ukoll ratione materiae billi qieghdin isostnu illi l-eccezzjonijietsollevati minnhom fil-mertu jimplikaw nuqqas ta' validita' tal-konvenju illi gie patwit bejn il-kontendenti u ghalhekk il-kwisjoni dwar il-validita' o meno ta' l-istess konvenju timplika konsiderazzjoniet illi jirrigwardaw immobbli in vendita ghal valur ta' hamsin elf lira Maltin (Lm50, 000), liema valur jesorbita' minn kompetenza ta' din il-Qorti, kif ukoll jirrigwarda ftehim fuq immobbli illi jezorbita' ukoll mill-kompetenza ta' din il-Qorti ratione materiae.

Minn naha tieghu l-attur illimita ruhhu li jikkontesta dina l-eccezzjoni billi jsostni illi eccezzjonijiet dwar l-inkompetenza ta' din il-Qorti kellhom jinghataw biss in limine litis u l-fatt li ma nghatawx fil-bidu tas-smigh talkawza dan ghandu jigi nterpretat illi l-konvenuti rrinunzjaw ghal tali eccezzjoni u ssottomettew ghall-gurisdizjoni ta' l-Qorti, nonostante li l-materia in kwistjoni tkun irriservata ghal Qorti Superjuri.

Pero' ghalkemm dak ir-ragunament japplika fil-kaz ta kwistjonijiet ta gurisdizzjoni bejn il-Qrati maltin u dawk esteri, l-istess principju ma japplikax fejn jirrigwarda kwistjonijiet ta' gurisdizzjoni bejn Qrati Maltin u fejn irregoli dwar il-kompetenza rispettiva huma bbazati fuq l-ordni pubbliku tant li n-nuqqas ta kompetenza tista tigi ssollevata ex officio anke mill-Qorti stess jekk hadd millpartijiet innifishom ma jqajjimhom jew jekk anke jekk il-partijiet jghazlu li jwarbuhom bi ftehim bejniethom.

Infatti l-eccezzjonijiet ta' inkompetenza ratione valoris ukoll ratione materiae jistghu jitqajjmu fi kwalunkwe stadju tal-kawza anke l-Qorti stess tista' tqajjimhom ukoll ex ufficio.....

Ghal dak li jirrigwarda l-ezami tal-fatti illi fuqhom hija bbazata dina l-eccezzjoni, jirrizulta li ghalkemm il-konvenuti qieghdin isostnu illi l-eccezzjonijiet sollevatiminnhom fil-mertu jimplikaw l-invalidita' tal-konvenju pattwit bejn il-kontendenti, dan mhux il-kaz.

Infatti l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, bbazati fuq fatti minnhom allegati illi jintitolawhom illi ma jonorawx l-obbligi assunti fl-istess konvenju, jippremettu bilfors il-validita' tal-istess konvenju. Infatti l-konvenuti jsosstnu illi skond it-termini tal-istess konvenji huma kienu ntitolati illi ma jersqux ghall-kuntratt finali.

Dan mhux il-kaz fejn il-kumpanija konvenuta qieghda tippretendi li kienet intitolata illi ma tersaqx ghall-kuntratt finali ghaliex il-konvenju pattwit ma' l-atturi ghandu jitqies null minhabba xi nuqqasijiet illi jwasslu ghall-invalidita' tieghu, imma l-kumpanija konvenuta qed tippretendi illi a bazi tal-konvenju validu pattwit bejn il-kontendenti hija ghandha ragunijiet bizzejjed li jintitolawha ghar-ragunijiet kollha illi jippremetti l-istess konvenju biex ma tersaqx ghall-kuntratt finali.
Lanqas l-eccezzjoni li tallega li l-kopja ta'l-konvenju esibita mill-attur mhiex kopja ta' l-original ma tista qatt timplika xi invalidita' tal-konvenju originali.

Ghaldaqstant, billi t-talba attrici hija limitata ghas-somma ta' hamest'elef lira Maltin (Lm5,000) liema talba ghalhekk ma tesorbitax mill-kompetenza ta' din il-Qorti, u billi din l-istess talba u l-eccezzjonijiet illi gew imqajjma mill-konvenuti ma jinvolvu ebda konsiderazzjoni dwar ilvalidita' o meno tal-konvenju ffirmat imma jimplikaw biss kunsiderazzjonijiet dwar jekk il-konvenuti humiex tenuti illi xorta wahda joqghodu ghall-kundizzjonijiet ta' l-istess konvenju; u billi ghalhekk ma tirrizulta ebda kwistjoni dwar proprjeta' immobbli il-Qorti qieghda tichad l-eccezzjoni ulterjuri sollevati mill-konvenuti."

Ikkunsidrat

Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, hemm talba mill-atturi sabiex din il-Qorti tordna:

(i) li l-konvenuti huma marbuta li jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ ai termini tal-konvenju eżebit bħala Dok JVB1;

(ii) li l-konvenuti jiġu kkundannati jersqu għall-kuntratt relattiv ta' bejgħ;

(iii) li jinħatar kuratur deputat sabiex jidher fuq l-att tal-bejgħ biex jidher għal dawk il-konvenuti li ma jattendux;

(iv) li subordinatament f' każ li l-bejgħ ma jkunx jista' jiġi efettivament esegwit għal raġunijiet imputabbli lill-konvenju bħala rimedju alternattiv tillikwida id-danni lill-atturi u

(v) tikkundanna lill-konvenuti jħallsu tali danni likwidati.

Irriżulta wkoll li l-ammont indikat fuq il-konvenju eżebit bħala Dok JBV1 huwa ta' tmint elef Ewro.

Mill-banda l-oħra, Mary Rose Portelli proprio et nomine sostniet in suċċint li hija qatt ma kellha oġġezzjoni li tersaq għal pubblikazzjoni tal-kuntratt. L-Avukat Joseph Ellis bħala mandatarju ta' Carmela Tabone qajjem varji eċċezzjonijiet apparti l-eċċezzjoni ta' inkompetenza *rationae valoris* u ċioe':

a. li l-mandanti qatt ma tat il-kunsens tagħha sabiex isir il-bejgħ in kwistjoni u li l-konvenju m' huwiex validu skont il-liġi ai termini tal-artikolu 966(b) tal-Kap 16;

b. li l-wegħda tal-bejgħ hija għal valur tant irriżorju u bogħod mill-valur tas-suq li konsegwentement hi leżiva u lleċita u għalhekk l-imsemmi konvenju m' huwiex validu skont il-liġi ai termini ta' l-artikolu 966(d) tal-Kap 16.

Fl-isfond ta' dan kollu, din il-Qorti tqis li kif ġie sottolinjat iktar 'il fuq fil-ġurisprudenza senjalata, huwa minnu li biex tiġi determinata l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza *ratione valoris*, il-Qorti għandha tħares lejn it-termini tal-konvenju li dwaru saret din il-kawża. Huwa wkoll minnu li l-ewwel tlett talbiet jirrigwardaw talba biex il-Qorti tordna lil konvenuti jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt finali. Iżda hemm ukoll it-talba sussidjara da parti tar-rikorrenti li bħala rimedju alternattiv jiġu likwidati danni, danni li sa issa għadhom ma ġewx likwidati u li għalhekk jammontaw għal valur indeterminat. Għalhekk, tkun tinħtieġ ukoll eżami dwar jekk il-bejgħ ma setax isir għal raġunijiet imputabbli lill-konvenuti jew min minnhom.

In oltre, din il-Qorti għandha wkoll tevalwa l-eċċezzjonijiet imressqa da parti ta' l-avukat Joseph Ellis bħala mandatarju ta' Carmela Tabone, li essenzjalment qed jattakkaw il-validita tal-konvenju mertu ta' din il-kawża.

Per konsegwenza l-oġġett fil-kawża ma jistax jiġi meqjus sempliċement bħala ħlas ta' somma determinata, imma jista' jinvolvi konsiderazzjoni jew deċcizjoni mhux biss tal-validita' ta' l-iskrittura in kwistjoni in vista ta' l-eċċezzjonijiet mressqa ai termini tal-artikolu 966(b) u (d) tal-Kap 16 iżda wkoll konsiderazzjonijiet dwar kwistjonijiet oħra relattivi għal danni f' każ li l-bejgħ jiġi dikjarat li ma jistax jiġi effettivament esegwit għal ragunijiet imputabbli lil konvenuti.

Per konsegwenza, l-ewwel eċċezzjoni ta' inkompetenza *rationae valoris* sollevata minn l-avukat Joseph Ellis bħala mandatarju ta' Carmela Tabone ma tistax tiġi sostnuta kemm minħabba l-eċċezzjonijiet l-oħra sollevati mill-istess Avukat Joseph Ellis bħala mandatarju ta' Carmela Tabone kif ukoll minħabba n-natura tar-raba' u l-ħames talba tal-atturi.

Decide

Konsegwentement din il-Qorti qegħdha tiċħad l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza *ratione valoris* mqajjma bħala l-ewwel eċċezzjoni ta' l-Avukat Joseph Ellis bħala mandatarju ta' Carmela Tabone. Tordna li l-każ ikompli jinstema'. Spejjeż konċernanti din l-ewwel eċċezzjoni għandhom jiġu sopportati mill-Avukat Joseph Ellis bħala mandatarju ta' Carmela Tabone.

(ft) Dr. Simone Grech
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur

09.02.2024 – Sup6.2023 – Psikjatra Vella Baldacchino vs Portelli Mary Rose pro et noe et 4927