MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-4 ta' Gunju, 2008

Mandat Numru. 793/2008/1

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 793/2008 fl-ismijiet:-

Johann Said (ID 309470M) u Steve Bugeja (ID 446579M), f'isimhom propju u bhala rapprezentatni guridici tas-socjeta` CDA Limited (C-39973), u l-istess socjeta` CDC Limited (C-39973).

vs

Raymond Zammit (ID742658M) iben Emanuel (mejjet) u Teresa nee' Caruana mwieled Zejtun, u martu Josephine Zammit (ID668956M) bint Anthony Sammut (mejjet) u Censina nee` Sciberras (mejta), imwielda l-Gzira.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni (fejn it-talba teccedi Lm4,000) ta' Johann Said *et proprju et nomine* datat 23 ta' Mejju 2008 a fol. 1 tal-process fejn l-esponenti sabiex jikkawtelaw il-kreditu taghhom ta' 14,791 Euro rappresentanti hlas lura ta' depositu u spejjez mhallsa minnhom lill-intimati skond konvenju datat 19 ta' Gunju 2007, liema pretenzjoni tifforma l-mertu ta' kawza pprezentata kontestwalment ma' l-istess rikors, talbu li din il-Qorti izomm lill-intimati milli jbieghu, inehhu, jittrasferixxu jew jiddisponu *inter vivos* sew b'titolu oneruz jew gratuwitu xi proprjeta', u b'mod partikolari l-fond numru 157A, bl-isem "Black Coral", fi Triq Wignacourt, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar.

Rat id-digriet tal-lmhallef sedenti moghti fit-23 ta' Mejju 2008 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghas-seduta tad-3 ta' Gunju 2008, u ordnat in-notifika ta' l-istess rikors lill-kontro parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta ta' l-intimati Raymond Zammit et datata 29 ta' Mejju 2008 a fol. 9 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta tat-3 ta' Gunju 2008 fejn meta ssejjah ir-rikors dehret Dr. Davina Cutajar ghar-rikorrenti prezenti Johann Said ghall-istess, u Dr. Mark Mifsud Cutajar ghall-intimati, prezenti l-intimata. Dr. Cutajar esebiet kopja tal-konvenju bhala Dok."A" u prospettat kuntratt esebit bhala Dok. "B". Id-difensuri trattaw ir-rikors. Ir-rikors gie differit ghall-digriet in kamera.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija talba sabiex jinhareg mandat ta' inibizzjoni a bazi tal-**artikolu 873 (5)** intiz sabiex jikkawtela l-allegazzjoni tar-rikorrenti ghall-flus jew pretensjoni minnu

maghmula li tammonta ghal mhux anqas minn 9,230 Euro (Lm4,000) u dan appuntu sabiex izzomm persuna milli tbiegh, titrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* minn proprjeta' b'titolu oneruz jew gratuwitu.

Illi sabiex tigi milqugha tali talba huwa necessarju li jigi ppruvat li r-rikorrenti ghandhom *prima facie* dan id-dritt u l-hrug ta' tali mandat huwa necessarju sabiex jitharsu d-drittijiet tar-rikorrenti, b'dan li jekk dan il-mandat ma jinharigx l-istess rikorrenti jsofri pregudizzju li ma jkunx rimedjabbli (**artikolu 873 (6)).**

Illi jirrizulta li kien sar konvenju datat 19 ta' Gunju 2007 fejn is-socjeta' rikorrenti kienet obbligat ruhha li takkwista minghand l-intimati l-fond 157 A, Black Coral, Triq Wigna Court, Bugibba (Dok. "A") bl-esklussjoni tal-arja li kienet ser tibqa' favur l-istess vendituri bi dritt ta' access ghall-istess arja ghall-installazzjoni u manutenzjoni u riparazzjoni ta' tank ta' ilma, *television aerial* komuni u/jew *satellite dish* u jidher li l-iskop kien sabiex l-istess post jitwaqqa u jerga' jinbena mill-gdid u l-intimati jzommu l-proprjeta' indikata bhala *penthouse*, zewg garaxxijiet indikati f'*semi-basement level*, u appartament *first floor*, mentri s-socjeta' kompratrici kellha zomm *elevated groundfloor maisonette*, appartament fis-*second floor*, u garaxx numru wiehed fil-kumpless ta' garaxxijiet li kienu ser jinbnew fis-*semi-basement*, b'dan li hemm indikat li l-fond *in vendita'* kellu jitwaqqa' u minfloku jinbena korp ta' garaxxijiet, appartament *first floor*, appartament *second floor*, u *penthouse* u dan *verso* l-pattijiet u kondizzjonijiet kollha hemm indikati.

Illi dan il-bejgh kellu jsir *verso* l-prezz ta' €100,163.06 (Lm43,000), li pero' minnhom hemm inkluz l-valur ta' €46,587.47 (Lm20,000) li huwa prezz ta' l-arja li kienet ser tinzamm mill-kompraturi, u l-arja tal-*garage* fil-valur ta' €6,988.12 (Lm3,000) li wkoll kienet ser tinzamm mill-intimati.

Illi gie miftiehem ukoll li s-socjeta' rikorrenti kellha taghmel hija stess ix-xoghol ta' twaqqiegh, kostruzzjoni u *finishing* tas-sit kif deskritt fil-hames (5) paragrafu tal-istess

konvenju u dan fl-ammont ta’ €68,483.58 (Lm29,400) inkluz l-VAT, u gie stipulat *“dan l-ammont huwa nkluz fil-prezz imsemmi fi klawsola numru wiehed (1) ta’ dan il-konvenju”.*

Illi jinghad li skond klawsola 8 kellha tithallas mis-socjeta’ kompratrici s-somma ta’ €30,864.20 (Lm13,250) lill-Awtorita’ tad-Djar flimkien ma’ l-ammont ta’ €815.28 (Lm350) ghall-fidi tac-cens (klawsola 9), b’dan ukoll li gie ndikat li tali ammonti fi klawsoli 8 u 9 jiffurmaw parti mill-prezz imsemmi fi klawsola numru wiehed ta’ l-istess konvenju (klawsola 10).

Illi fil-fatt jirrizulta minn klawsola 12 li sar hlas fuq il-konvenju mis-socjeta’ attrici lill-intimati fl-ammont ta’ 6,988.12 Euro (Lm3,000) bhala depositu ghalkemm hemm stipulat li dan l-ammont jintilef kemm-il darba l-kompraturi ma jersqux ghall-kuntratt finali minghajr raguni valida fil-ligi. Skond klawsola 12 jirrizulta li l-ammont bhala depositu thallas *per saldo* ghall-ammont ta’ €100,163.06 (Lm43,000) b’dan li nghad li l-ammont ta’ €68,483.58 (Lm29,400) kellu jitnaqqas (*bartered*) mill-ammont li kien dovut ghal xoghlijiet ta’ kostruzzjoni u *finishing*. Jinghad li thallsu wkoll l-ammont ta’ €6,405.78 (Lm2750) mis-socjeta’ rikorrenti ghall-hrug tal-permessi ta’ l-izvilupp u thallset taxxa ta’ €1,001.63 (Lm430) sabiex jigi registrat l-istess konvenju; jinghad ukoll li thallsu spejjez relattivi ghar-ricerki b’dan li t-talba f’dan il-mandat hija ta’ €14,791 (Lm6,349.78).

Illi jirrizulta li l-kuntratt ma sarx peress li l-HSBC Bank (Malta) plc ma kenitx disposta li ccedi d-drittijiet ipotekarji taghha fuq il-proprjeta’ mertu ta’ dan il-ftehim skond kif jidher minn Dok. “B” u l-istess socjeta’ rikorrenti giet mitluba wkoll sabiex tirrinunzja ghall-privilegg li hija setgha kellha a bazi tal-**artikolu 2010 tal-Kap 16,** u dan peress li jidher li fuq l-istess post kien hemm dejn favur il-Bank.

Illi b’hekk jidher li l-istess socjeta’ rikorrenti kellha tkun kostretta jew thallas id-dejn li kien hemm mal-bank fuq l-istess post, u dan meta fuq il-konvenju jidher car li ma kellhiex taghmel pagamenti ulterjuri, ghaliex il-bilanc tal-

prezz kellu jigi pacut (*bartered*) mal-prezz tax-xoghol li kienet ser tesegwixxi, jew inkella kellha tigi kostretta tiffirma l-istess dikjarazzjoni bankarja fejn fost affarijiet ohra hija giet mitluba tirrinuznja ghall-privilegg taghha skond il-ligi.

Illi dan huwa iktar sinifikanti meta fl-istess konvenju jinghad li sabiex isir il-kuntratt *"ir-ricerki jridu jkunu sodisfacenti sal-gurnata tal-kuntratt"* (klawsola 4) u b'hekk jidher li l-istess trasferiment kellu jsir minghajr ebda dejn gravanti l-istess post.

Illi jidher li l-istess socjeta' rikorrenti talbet ir-rifuzzjoni tal-istess ammonti hekk mahruga minnha, izda l-intimati baqghu ma rrifondewx l-istess peress li qed isostnu li ma kien hemm ebda raguni valida ghaliex s-socjeta' rikorrenti ma resqitx ghal tali kuntratt finali.

Illi fid-dawl ta' l-istess konvenju u d-dokumenti esebiti din il-Qorti thoss li s-socjeta' rikorrenti ppruvat, anke b'mod oggettiv u mad-daqqa t'ghajn (**"Grech *proprio et nomine* vs Manfre"** (Vol. LXXII.ii.295) li *prima facie* ghandha dritt ghar-rifuzzjoni tal-istess ammonti ghaliex kien hemm raguni valida ghaliex l-istess ma tersaqx ghall-kuntratt finali tat-trasferiment, din il-Qorti thoss li dan il-mandat huwa wkoll necessarju sabiex l-istess socjeta' rikorrenti u r-rikorrenti jissalvagwardjaw l-interessi taghhom **"Salvino Testaferrata Moroni Viani vs Is-Socjeta' Testaferrata Estates Limited et"** (P.A. (AJM) – 3 ta' Novembru 1997), u li jekk ma jinharigx tali mandat id-drittijiet tar-rikorrenti jistghu jigu serjament ippregudikati u anke jsofru pregudizzju rrimedjabbli, b'hekk li r-rekwiziti tal-ligi ghall-hrug ta' l-istess mandat gew ilkoll sodisfatti. Illi ghalhekk din il-Qorti qed tilqa' t-talba tar-rikorrenti fuq il-mertu tar-rikors u qed tichad ir-risposta tal-intimati fuq il-mertu.

Illi dwar l-aggravji ta' natura preliminari mressqa mill-intimati din il-Qorti thoss li assolutament dawn ma jirrizultawx u qed jigu wkoll michuda.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-intimati datata 29 ta' Mejju 2008, **tilqa' t-talba tar-rikorrenti fir-rikors taghhom datat 23 ta' Mejju 2007 ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimati** b'dan li l-istess intimati qed jigu inibiti milli jbieghu, inehhu, jittrasferixxu jew jiddisponu *inter vivos* sew b'titolu oneruz jew gratuwitu xi proprjeta', u b'mod partikolari l-fond numru 157A, bl-isem "Black Coral", fi Triq Wignacourt, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Degretat

< Sentenza Finali >

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