MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-13 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 359/2011

Thomas Zahra u martu Joan Zahra

vs

Joseph Cassar u martu Alessandra Cassar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-12 ta' April 2011 li jghid hekk:

1. Illi l-esponent huwa bennej u gie inkarigat sabiex jesegwixxi xoghol ta' konverzjoni u bini addizzjonali fuq razzett antik proprjeta tal-konjugi Cassar;

2. Illi peress illi x-xoghol imsemmi huwa ta' natura delikata u jirrikjedi iktar hin minn xoghol ta' bini gdid, il-partijiet ftehmu li minflok il-hlas isir skond il-kejl, isir bis-siegha, skond il-hin impjegat mill-esponent u mid-dipendenti tieghu fuq il-lant;

3. Illi waqt illi x-xoghlijiet kienu ghadhorn ghaddejjin, inqalghet tilwima bejn il-partijiet dwar il-hlasijiet li kienu qed isiru, billi l-konjugi Cassar bdew isostnu li kienu qed ihallsu ta' iktar sighat milli fil-fatt kienu qed jinhadmu;

4. Illi f'dan l-istadju, il-konjugi Cassar inkarigaw lill-perit taghhom sabiex ihejji stima esklussivament a bazi tal-informazzjoni provduta minnhom, liema stima ovvjament giet inferjuri hafna ghall-kontijiet li kienu thallsu sa dakinhar, b'mod illi skond tali stima l-konjugi Cassar kienu hallsu Lm25,000 iktar mill-valur tax-xoghol ezegwit; dan meta l-hlasijiet kienu qed isiru mal-progress tax-xoghlijiet a bazi tas-sighat li kienu qed jigu approvati mill-istess konjugi Cassar;

5. Illi f'dan l-istadju, il-konjugi Cassar intavolaw ittra ufficjali ai termini tal-artikolu 166A tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta, u gara li lahaq skada t-terminu ghall-prezentata tan-nota risponsiva qabel mal-esponenti lahqu hadu parir legali;

6. Illi madanakollu, l-imsemmija ittra kienet irrita u nulla ghal zewg ragunijiet: (i) peress illi d-dejn pretiz ma kienx cert likwidu u dovut izda kkontestat u likwidat biss minn perit ex parte; u (ii) ghaliex fi kwalunkwe kaz l-ammont pretiz jissupera l-limitu massimu ta' €23,293.73 provdut fl-artikolu 166A;

7. Illi ghaldaqstant, ghalkemm l-esponenti ma kkontestawx fit-terminu originali l-ittra ufficjali imsemmija, huma kienu ghadhorn fit-terminu previst mis-subinciz 5(ii) tal-stess art.166A sabiex jimpunjaw it-titolu ezekuttiv ottjenut mill-konjugi Cassar a bazi tar-ragunijiet fuq imsemmija; izda fil-frattemp gara illi l-konjugi Cassar irrinunzjaw minn rajhom ghat-titolu ezekuttiv taghhom;

8. Illi tali rinunzja sehhet b'dan il-mod. Wara li giet intavolata l-ittra ufficjali fl-14 ta' Dicembru 2009, izda qabel mal-istess ittra saret ezekuttiva, il-konjugi Cassar talbu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex jinibixxu lill-

esponenti milli jbieghu id-dar taghhom. Dan il-mandat, Numru 10/2010, gie intavolat fil-5 ta' Jannar 2010 u gie appuntat ghas-smigh ghall-25 ta' Jannar 2010. Dan ifisser illi sa dakinhar tas-seduta, l-ittra ufficjali kienet diga ezekuttiva;

9. Illi dakinhar tas-seduta (verbal anness bhala Dok. GC), jidher iIli l-fatt li kien
hemm diga titolu ezekuttiv ma giex imsemmi minn ebda parti (dan il-fatt kien iwassal biex il-mandat jigi michud, billi l-mandat mitlub kien kawtelatorju), izda jidher illi waqt is-seduta l-partijiet ittransigew parzjalment il-vertenza billi:
(i) qablu li x-xoghlijiet ivverbalizzati jitkomplew u jitlestew fi zmien tliet xhur;
(ii) qablu li jekk ikun hemm xoghol addizzjonali l-kundizzjonijiet relattivi ghandhom jigu miftiehma bejniethom;
(iii) qablu li wara li jitlesta t-tieni sular ghandhom isiru l-konteggji mill-gdid "sabiex jigi stabbilit kemm kien l-ammont imhallas zejjed u kemm jista' jkun fadlilhom jaghtu r-rikorrenti u l-intimati";

10. Illi biex ikun car illi l-partijiet kienu qed jittransigu parzjalment u jobbligaw ruhhom bil-verbal citat, il-partijiet iffirmaw personalment l-istess verbal u l-verbal originali ffirmat mill-partijiet gie anness mal-verbal dattiloskritt;

11. Illi successivament, l-esponent kompla x-xoghlijiet u ezegwixxa xogholijiet li fil-fehma tieghu jiswew madwar €10,000; izda gara li meta gie biex jinghata l-konkos, il-konjugi Cassar bdew jinsistu sabiex ikun l-esponent li jhallas ghalih mis-somrna allegatament imhallsa zejda, mentri l-esponent baqa' jichad li thallsu somom zejda; gara ghalhekk illi l-konkos inghata a spejjez tal-konjugi Cassar, izda li tqabbdu terzi sabiex ikomplu x-xoghol rimanenti;

12. Illi eventwalment, il-konjugi Cassar, daqslikieku t-transazzjoni parzjali li sehhet ma kenitx tezisti, talbu l-bejgh taht l-awtorita tal-Qorti tad-dar residenzjali tal-esponenti billi pprezentaw l-ittra ufficjali ntavolata

minnhom taht l-art. 166A, u l- bejgh gie appuntat bhala Subbasta Numru 55/2010;

13. Illi ghal dawn ir-ragunijiet, l-esponenti ghandhom interess jitolbu sabiex jigu likwidati minn dina l-Onorabbli Qorti l-kontijiet ta' bejn il-partijiet u kontestwalment intavolaw rikors sabiex jitolbu li l-atti tas-subbasta jigu sospizi;

Jghidu ghaldaqstant il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

i. Tiddikjara illi l-esponenti Thomas Zahra ezegwixxa xoghol ta' bini u rrenda servizzi relatati u pprovda materjal lill-konvenuti, filwaqt illi l-konvenuti ghamlu diversi pagamenti fil-kors tax-xoghlijiet;

ii. Tiddikjara illi l-partijiet kienu miftehmin illi x-xoghol jithallas bis-siegha u b'rata stabbilita kontrattwalment bejn il-partijiet, u li ghaldaqstant il-hlasijiet effettwati mill-konvenuti kienu jikkostitwixxu approvazzjoni tas-sighat mahduma u tal-materjal provdut;

iii. Tiddikjara li permezz tal-verbal tal-25 ta' Jannar 2010 fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 10/2010GC (Dok. GC) il-konvenuti rrinunzjaw ghall-effetti tal-ittra ufficjali Numru 4416/2009 u b'hekk tirrevoka contrario imperio jew tannulla, tirrevoka u thassar id-digriet ta' dina l-Onorabbli Qorti tat-12 ta' Awwissu 2010 hawn anness;

iv. Tillikwida kwantu spettanti lill-atturi ghax-xoghlijiet li ma gewx irnhallsa jew alternattivament tillikwida l-valur totali tax-xoghlijiet ezegwiti mill-attur skond ir-rati miftehma bejn il-partijiet;

v. Tiddikjara lill-konvenuti debituri tal-atturi fl-ammonti rizultanti, tenut kont tal- hlasijiet effettwati, u tordna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi l-ammont hekk kanonizzat;

Bl-imghax u bl-ispejjez legali inkluzi dawk relattivi ghas-subbasta 55/2010, il- konvenuti ingunti minn issa in

subizzjoni u bir-rizerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri necessarja opportuna;

Rat ir-risposta guramentata li tghid hekk:

1. Illi l-intimati kien taw kuntratt ta' appalt biex ir-rikorrenti Thomas Zahra jibnilhom u jirrangalhom ir-Razzett ta' Santa Marja gja Ta' Bend Farmhouse, Tal-Gharajjex, Zurrieq u dan circa f'Ottubru, 2006;

2. Illi r-rikorrenti Thomas Zahra dam jitnikker tant illi huwa ma lestiex u ma kkompletax l-istess inkarigu lilu moghti u abbanduna x-xoghol ghal perjodu twil ta' zmien u dan minkejja li l-intimati kienu hallsu lir-rikorrenti pagamenti zejda ta' circa €25,000 u dan skond stimi mahruga mill-Perit Wilfred Debattista, li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness u mmarkat WD1;

3. Illi b'ittra ufficjali tal-14 ta' Dicernbru, 2009, l-intimati kienu talbu lir-rikorrenti Thomas Zahra u martu Joan Zahra biex jirrifondulhom is-somma ta' €25,000 oltre l imghaxx legali mill-1 ta' Lulju, 2009 ta' flus zejda minnhom imhallsa lir-rikorrenti u dan minhabba n-nuqqas ta' esekuzzjoni ta' xoghol interkorsi fil-fond fuq imsemmi, liema ittra ufficjali giet reza ezekuttiva fil-21 ta' Jannar, 2010;

4. Illi kontemporanjament u b'konsegwenza ta' din l-ittra ufficjali, l-intimati intavolaw Mandat ta' Inibizzjoni Numru 10/10 fl-ismijiet Joseph Cassar et vs. Thomas Zahra, li kopja tieghu qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. WD2 biex ir-rikorrenti jigu inibiti milli jitrasferixxu l-fond Flat 2, St. Mary's Flat, Triq Ninu Cremona, Paola, stante illi huma kredituri tal-intimati fis-somma ta' €25,000 bhala rifuzjoni ta' flus imhallsa zejda fuq xoghol ta' appalt ta' bini u alterazzjonijiet kif stmati mill-Perit Wilfred Debattista, liema xogholijlet ma gewx ikkompletati mill-istess rikorrenti;

5. Illi l-intimati kienu intavolaw Mandat ta' Inibizzjoni numru 10/2010 kontra r- rikorrenti fl-ismijiet Joseph Cassar vs. Thomas Zahra li gie appuntat ghas-smigh

ghas-seduta tal-25 ta' Jannar, 2010 u degredat fis-26 ta' Jannar, 2010;

6. Illi fil-frattemp, din l-ittra ufficjali tal-14 ta' Dicernbru, 2009, kif diga inghad giet reza ezekuttiva fil-21 ta' Jannar, 2010 stante illi din ma gietx kontestata mir-rikorrenti odjerni;

7. Illi huma ma rrinunzjaw ghal ebda titolu ezekuttiv kif pretiz mill-istess rikorrenti stante illi dan it-titolu ezekuttiv kien u ghadu jifforma stat bejn il-partijiet;

8. Illi l-intimati riedu jithallsu lura tal-flus li kienu dovuti lilhom u li gew issa rezi ezekuttivi, pero, ma kellhom l-ebda oggezzjoni li r-rikorrenti jezegwixxu x-xogholijiet li huma kellhom jaghmlu fir-razzett ta' Santa Marja gja Ta' Bend, fi Triq tal-Gharajjex, Zurrieq u li ghalhekk seduta stante dan il-mandat, gie koncess illi jinghatu tlett xhur zmien biex jitlesta t-tieni sular, bl-opra morta u l-kontra-bejt;

9. Illi l-partijiet qablu wkoll seduta stante illi l-Mandat ta' Inibizzjoni odjern kellu jigi akkolt skond il-kundizzjonijiet li gew miftehma fil-verbal;

10. Illi minkejja t-tlett xhur zmien moghtija mill-intimati biex ir-rikorrenti jispiccaw dawn ix-xogholijiet, fit-tieni sular bl-opra morta u l-kontrabejt, ma tlestewx entro t-tlett xhur miftehma u ghalhekk l-obbligi li skattaw bl-ittra ufficjali li giet reza ezekuttiva u bil-Mandat ta' Inibizzjoni odjern, gew issa in vigore;

11. Illi fil-perjodu ta' dawn it-tlett xhur, ix-xogholljiet interkorsi fir-razzett ta' Santa Marija, gja Ta' Bend, fi Triq l-Gharajjex, Zurrieq, kienu de minimis u r-rikorrenti wara l-iskadenza ta' dan il-perjodu, kellhom iqabbdu kuntrattur iehor biex jikkompleta dawn ix-xogholijiet;

12. Illi mhux minnu illi saret xi transazzjoni parzjali bejn il-kontendenti imma l-intimati riedu jithallsu lura ta' flushom pero ma kellhom l-ebda oggezzjoni illi r-rikorrenti jaghmlu x-xoghol ghal dak li kienu diga thallsu ghalih u lanqas

huwa minnu illi r-rikorrenti ghamlu xogholijiet b'kemm jiswew €10,000;

13 Illi l-kuntrattur li tqabbad biex ilesti t-tieni sular, opra morta u kontra-bejt kien Denfar Limited u Silvio Fenech u ghalhekk l-intimati kellhom ihallsu lil dawn in-nies tax-xoghol li kienu diga hallsu lir-rikorrenti u ma tlestix u dan minkejja li ghadhom sal-gurnata tal-lum ma gabrux il-€25,000 imhallsa zejda lir-rikorrenti;

14. IIli x-xogholijiet ma tlestewx u ghalhekk konsegwentement l-intimati rregistraw l-ipoteka generali u ipoteka specjali u talbu wkoll il-bejgh in subbasta tal-proprjeta tar-rikorrenti li kienet qed taghmel tajjeb ghal kreditu dovut lill-atturi;

15. IIli sussegwentement l-intimati rregistraw ipoteka generali legali 1304/2010 fir-Registru Pubbliku ta' Malta u dan fit-28 ta' Jannar, 2010, minn liema ipoteka generali legali huma iskrivew ipoteka specjali fir-Registru Pubbliku ta' Malta fuq il-fond iktar 'il fuq imsemmi bin-numru ta' registrazzjoni 1665/2010;

16. IIli xi hames xhur wara li skada z-zmien ta' meta r-rikorrenti kellhom ilestu x- xoghol fit-tieni sular, opra morta u kontra-bejt, l-intimati ma kellhomx triq ohra hlief li jmexxu bis-subbasta;

17. IIli sussegwentement b'rikors ipprezentat fil-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Awwissu, 2010, huma talbu l-bejgh in subbasta tal-fond imsemmi iktar 'il fuq, li jgib in-numru ta' registrazzjoni 55/2010, liema subbasta giet appuntata fl-14 ta' Dicembru, 2010;

18. IIli din is-subbasta ghadha pendenti u konsegwentement ir-rikorrenti pprezentaw dan ir-rikors guramentat odjern biex min ghalihom jiddelungaw il-proceduri u ma jhallsux dak li hu dovut minnhom lill-intimati;

19. IIli ghalhekk jirriiulta bl-iktar mod ampju illi r-rikorrenti ma ezegwewx ix-xoghol ta' bini u li l-hlasijiet effettwati

mill-intimati ma kienu jikkostitwixxu approvazzjoni tas-sieghat mahduma u tal-materjal provdut;

20. Illi x-xoghol miftiehem mal-intimati kien bil-kejl u whud minnu bil-gurnata li gie gja kkonteggjat mill-Perit Wilfred Debattista fejn irrizulta over payment mill-intimati lir-rikorrenti kif fuq imsemmi liema konteggi qatt ma gew kontestati la waqt id-dekors tal-ittra ufficjali skond l-artikolu 166A u lanqas fil-proceduri tal-Mandat ta' Inibizzjoni minn fejn kienet tirrizulta t-talba tal-intimati;

21. Illi mhux minnu illi l-Mandat ta' Inibizzjoni waqqa' l-effetti tal-ittra ufficjali nru: 4416/2009 stante illi din giet reza ezekuttiva qabel l-istess Mandat ta' Inibizzjoni ma gie finalment degredat u l-istess Mandat ta' Inibizzjoni inhareg kontemporanjament jew ftit wara l-ittra ufficjali u meta gie appuntat ghas-smigh, l-iskop ta' dan il-Mandat kien biex il-fond imsemmi tar-rikorrenti ma jinbieghx biex l-intimati jithallsu tad-debiti taghhom, caso mai, dejjem li ma jsirux ix-xogholijiet;

22. Illi dawn ix-xogholijiet ma sarux u kellhom jitqabbdu nies ohra u ghalhekk it- talbiet ghal likwidazzjoni tax-xoghol maghmul huma superfluwi ghax dawn qatt ma saru, la skond il-verbal milhuq fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni u lanqas wara u ghalhekk is-somma dovuta tar-rifuzjoni tal-pagament zejjed li sar mill-intimati ghandu jigi rifuz minghajr iktar dewmien;

23. Illi ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r- rikorrenti stante illi huma rcevew flus imhallsa zejda mill-intimati fis-somma ta' €25,000, illi huma ma ezegwewx ix-xogholijiet fir-Razzett ta' Santa Marija kif kienu obbligati jaghmlu u ghalhekk gja la darba dan il-kreditu gie rez ezekuttiv, il-fond tar-rikorrenti ghandu jinbiegh bis-subbasta numru 55/2010 biex l-intimati jithallsu ta' dak li huma hallsu zejjed lill-istess rikorrenti;

24. Illi in oltre gja la darba hemm titolu ezekuttiv li ma giex kontestat mir-rikorrenti, bin-nota kif stipulata fil-ligi, a tenur tal-istess artikolu 166A tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta,

kull eccezzjoni gurisdizzjonali ma tistax tinghata fl-ebda stadju tal-procediment;

25. Illi barra minn hekk, sentenza ta' dawn il-Qrati biex tigi transatta sia parzjalment jew totalment, trid tigi maghmula bil-miktub u kull ma kien sar quddiem il-Qorti fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni mhux rinunzja ghall-effetti tal-ittra ufficjali li giet reza ezekuttiva imma koncessjoni biex l-istess rikorrent jaghmel ix-xogholljiet li kien obbliga ruhu li jaghmel u b'hekk jigi saldat id-debitu mal-intimati. Ix-xogholijiet ma sarux u ghalhekk id-debitu kien baqa' veljanti a bazi tal-ittra ufficjali li giet reza ezekuttiva;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat l-atti kollha tal-kawza senjatament il-verbal tal-Qorti tat-22 ta’ Novembru 2011 fejn il-partijiet iddikjaraw li ma ghandhomx provi ohra fuq it-tielet talba attrici;

Rat in-noti tal-partijiet u l-verbal tas-6 ta’ Frar 2012 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza fuq it-tielet talba attrici ghat-13 ta’ Frar 2012.

Ikkunsidrat

Bit-tielet talba l-atturi qed jitolbu zewg affarijiet (1) li bil-verbal tal-25 ta’ Jannar 2010 fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni fl-ismijiet inversi, il-konvenuti irrinunzjaw ghall-effett tal-ittra ufficjali 4416/2009 maghmula ai termini tal-artikolu 166A tal-Kap. 12, u (2) konsegwentement id-digriet tal-Qorti tat-12 ta’ Awwissu 2010 fejn ordnat il-bejgh in subbasta ta’ proprjeta immobbli tal-atturi odjerni b’sahha tat-titolu ezekuttiv naxxenti mill-ittra ufficjali 4416/2009 ghandu jigi mhassar.

Il-konvenuti qed jopponu li saret xi rinunzja ta’ drittijiet u jtennu illi l-mandat ta’ bejgh ghadu fis-sehh.

Il-Qorti taghmilha cara illi hi marbuta mat-talbiet maghmula u d-decizjoni taghha trid tkun limitata u risketta ghal dak mitlub u xejn aktar. Kwindi qed jigi precizat illi kull referenza li saret fin-nota ta’ sottomissjonijiet li ma

jinkwadrawx ruhhom fit-talba mertu ta' din is-sentenza mhix ser jinghataw konsiderazzjoni minn din il-Qorti.

Fatti

Tajjeb li wiehed l-ewwel jara x'wassal ghal din il-vertenza b'mod kronologiku izda limitat ghal dak biss li jikkoncerna din it-talba.

Jidher illi l-konvenuti odjerni kienu inkarigaw lill-atturi biex iwettqu appalt ta' kostruzzjoni fuq binja antika appartenenti lilhom. Jidher ukoll illi l-konvenuti ghamlu xi hlasijiet waqt li beda jsir ix-xoghol. Jidher li ghal xi raguni inqala' dizgwid fuq l-andament tax-xogholijiet u t-tul li kien qed jiehu, u l-konvenuti allegaw illi fil-fatt l-atturi odjerni thallsu €25,000 aktar mill-valur ta' xoghol ezegwit.

Fil-fatt fl-14 ta' Dicembru 2009 il-konvenuti pprezentaw ittra ufficjali (4416/2009) ai termini tal-artikolu 166A tal-Kapitolu 12 biex l-atturi jirrifondu s-somma imhallsa zejda ta' €25,000 bl-imghax mill-1 ta' Lulju 2009. Din l-ittra ufficjali giet notifikata lill-atturi fis-17 ta' Dicembru 2009.

Jidher pacifiku bejn il-partijiet li l-atturi ma dahlu ebda oppozizzjoni ghat-talba kif trid il-ligi fit-terminu previst.

Sadanitant fit-terminu ta' 30 jum ghall-oppozizzjoni tal-ittra ufficjali, l-istess konvenuti pprezentaw mandat ta' inibizzjoni (10/2010) fil-5 ta' Jannar 2010 kontra l-atturi biex ma jiddisponux minn proprjeta immobbli minhabba l-pretensjoni tal-konvenuti ghal €25,000.

Il-Qorti laqghet provvizorjament it-talba u l-atturi prezenti gew notifikati fl-istess jum tal-5 ta' Jannar 2010 pero ma pprezentaw ebda risposta ghal mandat.

Fis-seduta tal-Qorti tal-25 ta' Jannar 2010 dwar il-hrug o meno tal-mandat sar verbal quddiem il-Qorti fejn il-partijiet qablu li l-intimati kellhom tlett xhur zmien biex ilestu t-tieni sular tal-binja bl-opramorta u kontrabejt u wara jsiru l-kunteggi biex jigi stabbilit x'inhu dovut bejn il-partijiet. Dan il-verbal gie ffirmat mill-partijiet u inoltre gie miftiehem li l-

mandat ta’ inibizzjoni kellu jinhareg bil-kundizzjonijiet ta’ dan il-verbal.

Konsiderazzjonijiet

Jirrizulta lil din il-Qorti illi fid-data tas-smigh tal-mandat ta’ inibizzjoni cioe fil-25 ta’ Jannar 2010, l-ittra ufficjali 4416/2009 kienet saret titolu ezekuttiv favur il-konvenuti odjerni.

Meta sar il-verbal quddiem il-Qorti ma sar ebda accenn mill-atturi odjerni ghal dan id-dritt kwezit da parti tal-konvenuti.

Kwindi l-pozizzjoni legali kienet illi l-konvenuti odjerni kellhom kreditu ta’ €25,000 kontra l-atturi odjerni, liema kreditu kien jikkostitwixxi titolu ezekuttiv.

Il-verbal tal-Qorti fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni ma’ mess dan it-titolu anzi lanqas issemma. Wara kollox l-iskop tat-talba ghal hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni hu biex jigi kawtelat prima facie dritt u intiz biex id-debituri ma jiddisponux minn assi li jistghu jaghmlu tajjeb ghal kreditu.

Il-fatt li l-partijiet qablu li l-atturi odjerni jkomplu bix-xoghol u wara jsiru kontijiet dwar dak dovut ma ppregudikatx lil konvenuti odjerni mit-titolu kwezit. Semmai kieku rrizulta illi dak miftiehem fil-verbal tal-Qorti, sehh da parti tal-atturi, allura kien ikollhom jedd ghal hlas tieghu jew tpacija ma’ dak dovut minnhom. Izda l-kwistjoni hawn quddiem il-Qorti b’din it-talba la hi ghal hlas tax-xoghol u anqas ghal tpacija izda wahda tal-import tal-verbal tal-25 ta’ Jannar 2010 b’referenza ghad-dritt kwezit mill-konvenuti bl-ittra ufficjali 4416/2009.

L-atturi odjerni qed jargumentaw li l-verbal hu rinunzja tad-dritt kwezit mill-konvenuti. Tali rinunzja ma hix esplicita ghax ma tirrizultax mill-verbal tal-Qorti tal-25 ta’ Jannar 2010 u minn ebda dokument iehor fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni 10/2010 allura dak li qed jippretendu l-konvenuti hu li r-rinunzja hi wahda tacita.

Ir-rinunzja tacita titlob zewg elementi:

Fil-kawza **Gauci v. MCL Ltd**, deciza minn din il-Qorti Sede Inferjuri, fl-20 ta' Ottubru, 2003, intqal hekk fir-rigward:
"*Illi biex ikun hemm il-kunsens tacitu hemm bzonn essenzjalment ta' zewg rekwiziti, cioe' li dak li jikkonsenti jkun pjenament konsapevoli tal-vera portata u l-effetti tal-att li jinghad li huwa qieghed tacitament jakkonsenti jew jaccetta, u di piu' illi l-komportament tieghu jkun tali li jkun inkonsiljabbli mal-volonta' tieghu, b'mod li l-kondotta tieghu ma tkunx tista' tigi spjegata b'mod iehor hlief li huwa accetta l-operat li ghalih ikun qed jigi allegat li akkonsenta. Din l-accettazzjoni hija ta' stretta interpretazzjoni".*

Il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Filati Ltd. v. Tramps Ltd.**, deciza fit-8 ta' Mejju, 2003, qalet:

"ir-rinunzji huma di stretto diritto (meta ma humiex espressi) u ghandhom jirrizultaw minn fatti assolutament inkoncepibbli ma konservazzjoni tad-dritt u li juru volonta` preciza ta' rinunzja. Kwindi ma jistax jigi konkluz illi jkun hemm rinunzja tacita jekk mill-provi ma jkunx hemm indizji cari u assoluti li l-volonta` tal-persuna jew persuni tbiddlet. Ghandu jsegwi minn dan ukoll li jekk l-indizzju u l-fatti jhallu dubbju dwar il-volonta` tal-persuna dan ghandu jittiehed kontra l-ezistenza tar-rinunzja". (sottolinear ta' din il-Qorti).

Din il-Qorti mhix konvinta illi l-konvenuti odjerni urew b'mod car u manifest illi irrinunzjaw ghat-titolu ezekuttiv favurihom tant li l-mandat ma giex intirat izda gie milqugh, u dan biex jissostanza aktar id-dritt kwezit bl-ittra ufficjali 4416/2009. Inoltre l-konvenuti odjerni segwew it-titolu ezekuttiv b'iskrizzjoni ta' ipoteka generali fuq il-proprjeta immobbli tal-atturi fit-28 ta' Jannar 2010 (Dok. JC3) u segwita b'ipoteka specjali fit-3 ta' Frar 2010 (Dok. JC2), cioe granet wara li gie milqugh il-mandat ta' inibizzjoni bil-kundizzjonijiet miftehma quddiem il-Qorti tal-25 ta' Jannar 2010.

Dak li jsegwi hu illi l-atturi naqsu li jgibu l-prova cara ta' rinunzja tad-drittijiet kweziti tal-konvenuti u ghalhekk ma jistax jinghad illi l-konvenuti irrinunzjaw ghad-drittijiet kweziti bl-ittra ufficjali 4416/2009. Konsegwentement id-digriet tal-Qorti ghal bejgh in subbasta tal-proprjeta tal-atturi skond id-digriet taghha tat-12 ta' Awwissu 2010 in sodisfazzjon tal-kreditu tal-konvenuti naxxenti mit-titolu ezekuttiv bl-ittra ufficjali 4416/2009 hu validu u skond il-ligi.

Ghalkemm mhix parti mit-talba pero fil-premessi r-rikorrenti jallegaw ukoll illi l-partijiet itransigew in parte l-vertenza ta' bejniethom meta ffirmaw il-verbal tal-Qorti fil-proceduri tal-mandat ta' inibizzjoni.

Din il-Qorti ma taqbilx li l-verbal jew il-firem iwasslu ghal xi forma ta' transazzjoni tal-pendenza. L-oggett ta' transazzjoni hu l-kwistjoni dibattuta li l-partijiet iridu jeliminaw billi jaghmlu koncessjonijiet reciproci permezz tas-sagrificju tal-pretensjonijiet opposti. Il-ftehim ta' transazzjoni irid ikun tabilfors jolqot l-oggett li dwaru l-partijiet kellhom nuqqas ta' qbil. Jekk il-partijiet jidhlu f'aspetti li dwarhom ma hemmx kwistjoni ma jkunx hemm transazzjoni.

F'dan il-kaz, il-jedd tal-konvenuti ghal kreditu ta' €25,000 kien gia jedd kwezit meta sar il-verbal tal-Qorti u ghalhekk jonqos l-element tal-pretensjoni dibattut.

Il-verbal sar fi proceduri dwar mandat ta' inibizzjoni intiz biss biex izomm lill-atturi milli jiddisponu minn proprjeta taghhom peress li meta sar il-verbal il-konvenuti gia kellhom kreditu ezekuttiv ta' €25,000 fil-konfront tal-atturi. Ma sar ebda sagrificju tal-pretensjonijiet tal-konvenuti b'dak il-verbal. Id-dritt kwezit taghhom baqa' mhux mittiefes. Dak biss li jista' jinghad bil-verbal hu illi l-konvenuti kienu lesti jaghmlu konteggi mal-atturi jekk dawn tal-ahhar jezegwixxu certu xogholijiet fi zmien miftiehem u seta' jkun hemm lok ghal tpacija bejn dak gia dovut lil konvenuti u dak li seta' jigi dovut lill-atturi bix-xogholijiet li intrabtu jezegwixxu l-atturi f'certu zmien skond il-verbal fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni.

Kwindi anki fuq dan l-aspett il-Qorti ma taqbilx illi l-verbal tal-Qorti ffirmat mill-partijiet fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni kellu xi effett fuq id-drittijiet kweziti mill-konvenuti.

Sa hawn biss tista’ tasal din is-sentenza w argumenti ohra, validi jew le li ma jolqtux it-talba kif maghmula ma jistghux jigu indirizzati minn din il-Qorti f’dan l-istadju jew f’din l-istanza.

Decide

Ghalhekk ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa’ l-eccezzjoni tal-konvenuti li ma saret ebda rinunzja ghad-dritt kwezit taghhom ta’ kreditu ta’ €25,000 u tichad it-tielet talba attrici.

Spejjez ta’ din it-talba ibatuhom l-atturi.

< Sentenza In Parte >

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