MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-28 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 1240/2010

A.M.Developments Limited
socjeta registrata Malta bin-numru C18510. u
Anton Camilleri ghal kull interess li jista' jkollu

vs

Pauline Micallef

Il-Qorti,
Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tat-30 ta' Novembru 2010 li jghid hekk:

1. Billi l-attur kien dahal f'kuntratt mal-konvenuta ppublikat fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion fid-9 ta' April, 1999 b'liema l-konvenuta kienet weghedet li tbiegh diversi oggetti mobbli lill-attur, intrabtet li tipprocedi sa biex tottjeni id-divizjoni tal-wirt tal-genituri taghha sabiex hija tkun f'posizzjoni titrasferixxi lill-attur il-proprjeta` diviza

lilha provenjenti minn dan il-wirt, intrabtet b'kuntratt separat b'dejn antikretiku favur l-attur u dan b'kuntratt iehor li jgib l-istess data u fl-atti tal-istess nutar, liema kuntratti qeghdin jigu hawn ezibiti u markati dokumenti A u B u taghat prokura rrevokabbili sabiex l-attur jkun jista’ jirrapresenta l-interessi taghha fuq l-eventwali bejgh tal-proprjeta` fuq imsemmija;

2. U billi fost affarijiet ohra bil-klawsola sitta tal-kuntratt fuq imsemmi l-intimata intrabtet li minghajr dewmien tistitwixxi l-proceduri gudizjarji necessarji quddiem il-Qrati ordinarji jew it-tribunal ta' Arbitragg ghall-qsim tal-wirt, skond ma jigi lilha indikat mir-rikorrent, sabiex jigi likwidat u diviz sehemha provenjenti mill-wirt tal-genituri taghha kif fuq inghad u li zzomm lill-kumpratur infurmat b'kull ma jigri fir-rigward u li ssegwi l-istess proceduri bid-debita diligenza sal-konkluzjoni taghhom effettiva; illi l-intimata minflok ghamlet dan wara li istitwiet l-istess proceduri, kontra l-volonta tar-rikorrent ipprezentat nota ta' cessjoni b' liema hija abbandunat l-istess proceduri;

3. Billi l-konvenuta kienet wara li dahlet f’dawn l-akkrodji taghat bidu ghall- proceduri ghad-divizjoni tal-beni fuq imsemmija;

4. U billi l-konvenuta kontra il-ftehim espress minnha milhuq fil-ftehim fuq imsemmi abbandunat l-istess proceduri ghall-qsim tal-wirt tal-genituri taghha u b' hekk bil-ksur tal-ftehim fuq imsemmi kkawzat danni lill-attur u inkorriet fil-penalitajiet komminati mill-kuntratt ghall-vjolazzjoni tal-obbligi minnha assunti;

5. U billi l-attrici ukoll irrevokat kontra ir-rieda tar-rikorrent il-prokura li kienet taghat lil Anton Camilleri dokument hawn anness u markat dokument C u li hija kienet intrabtet li ma tirrevokax taht l-ebda cirkostanza invista tal-ftehim fuq imsemmi u l-obbligi taghha antikretici u ta’ wegheda ta' bejgh fuq imsemmija;

6. U billi l-attur ghandu interess li jipprocedi ghall-likwidazzjoni u hlas tad-danni lilhu kawzati mill-konvenuta bl-azzjonijiet taghha fuq imsemmija salv dejjem u riservat

id-dritt kompetenti lill-attur ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju precitat li jkun is-suggett ta' azzjonijiet separati li huwa jirriserva li jittenta fil-futur;

7. U billi minhabba l-ksur tal-pattijiet fuq imsemmija huwa ottjena kontra l-konvenuta l-hrug ta' mandat ta' sekwestru u mandat ta' inibizzjoni kontra taghha, liema mandati baqghu jigu estizi bil-kunsens u adezjoni tal-konvenuta sal-gurnata tal-lum u dan ghall-fini li jittransigu l-penedenzi bejnithom;

8. U billi tali transazzjoni baqghet ma sehhietx u l-attur issa ghandu interess li jigu likwidati u mhallsa d-danni lilhu kawzati u l-penalitajiet inkorsi mill-konvenuta favor tieghu fit-termini tal-kuntratti fuq imsemmija;

Tghid ghalhekk l-intimata hawn konvenuta ghaliex ma ghandiex dina l- Onorabbli Qorti:

1. tiddikjara li r-revoka ta' prokura rilaxxjata lil Anton Camilleri fil-kuntest tal-fuq imsemmija kuntratti kienet nulla u inattendibili stante li l-intimata kienet intrabtet li ma tirrevokax l-fuq imsemmija prokura;
2. tiddikjara li l-intimata kisret il-ftehim fuq imsemmi meta hija abbandunat u rrinunzjat ghall-proceduri ghad-divizjoni tal-wirt tal-genituri taghha Rosario u Rita Sant u b' hekk ikkawzat dannu lir-rikorrent hawn attur;
3. tiddikjara lill-intimata hawn konvenuta responsabbili ghad-danni kkawzati lir-rikorrent hawn attur u ghall-penalitajiet ikkontemplati fl-istess kuntratt favur is-socjeta rikorrenti;
4. tillikwida l-penalitajiet kontemplati fl-istess kuntratt u d-danni kawzati lis- socjeta` rikorrenti bil-ksur tal-ftehim konsistenti fl-abbandun tal-proceduri ghad-divizjoni kif fuq inghad;
5. tikkundanna lill-intimata hawn konvenuta thallas lir-rikorrent hawn attur l- ammont ta' penalitajiet u danni hekk likwidat;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni 794/01 u tal-mandat ta' sekwestru 94/01 precitati u bl-ingunzjoni tal-konvenuta ghas-subizzjoni

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta li tghid hekk:
Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dana ghar-ragunijiet segwenti:

1. Illi l-ewwel taiba tar-rikorrenti hija legalment insostenibbli w dana stante illi prokura qatt ma tista' tkun irrevokabbli, u ghalhekk qatt ma jista' jigi dikjarat illi r-revoka tal-prokura kienet nulla w inattentibbli.

2. Illi l-intimata qatt ma intavolat proceduri legali ghad-divizjoni tal-wirt tal-genituri taghha. Illi l-proceduri illi ssemmi s-socjeta' rikorrenti kienu gew intavolati ad insaputa tal-esponenti, u dana kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh tal-kawza. Illi sussegwentment l-esponenti saret taf bil-proceduri w intavolat nota ta' cessjoni. Illi c-cessjoni tal-proceduri ma tista' qatt tigi meqjusa bhala ksur tal-kuntratt u dana stante illi l-esponenti qatt ma kienet intavolat il-proceduri;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, gia la darba l-kuntratt jikkontempla l-hlas ta' danni prelikwidati, ir-rikorrenti qatt ma tista' titlob il-hlas tad-danni pre-likwidati kif ukoll danni ulterjuri;

4. Illi minkejja illi l-kuntratt jikkontempla l-hlas ta' danni pre-likwidati, dana ma jezentax lis-socjeta' rikorrenti mill-obbligu illi fl-ewwel lok tipprova illi attwalment u realment sofriet danni u fit-tieni lok trid tipprova l-quantum tad-danni allegatament sofferti b'rizultat tal-allegat ksur tal-kuntratt da parti tal-esponenti;

5. Illi bil-fatt illi giet revokata l-prokura in kwistjoni s-socjeta' rikorrenti ma sofriet ebda pregudizzju. Illi l-iskop tal-prokura kien ghall-fini tad-divizjoni fuq imsemmija, kif ukoll ghall-fini tal-bejgh ta' sehem l-esponenti mill-wirt tal-genituri taghha. Illi ghal dak illi jirrigwarda d-divizjoni tal-wirt b'kuntratt irid ikun hemm qbil mal-werrieta l-ohra, filwaqt illi ghal dak illi jirrigwarda l-bejgh, l-esponenti tiddikjara, kif dejjem ghamlet illi hija lesta illi tidher fuq

kuntratt ta' bejgh mas-socjeta' rikorrenti ghat-trasferriment ta' sehemha mill-wirt tal-genituri taghha;

6. Illi t-tieni talba rikorrenti hija kompriza fit-tielet talba, u ghalhekk qatt ma tista' tintlaqa';

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Anton Camilleri xehed li huwa direttur tas-socjeta rikorrenti. Ighid li n- negozju li sar mal-intimata kien jikkonsisti fi ftehim ta’ antikresi u ta’ weghda ta’ bejgh u ta’ prokura. Hu kien insista maghha li hija kellha tfittex lil huha Alphonse Sant ghad-divizjoni tal-propjeta’ biex meta jsir il-kuntratt il-kumpanija takkwista proprjeta’ diviza u mhux indiviza. Hija kienet accettat u bdiet il-proceduri ta’ divizjoni tal-wirt. Bhala garanzija biex taghmel dana hu gieghla taghmel prokura u ntrabtet biex ma tirrevokahiex. Hu kien taha Lm160,000 fuq dan il-ftehim. L-intimata naqset li tonora dana l-ftehim u kkwazatlu danni. Inoltre wara hija anke talbitu Lm70,000 ohra biex twettaq l-obbligi taghha izda hu m’accettax. L-intimata imbaghad cediet l-atti tal-kawza tad-divizjoni li kienet bdiet minghajr ma qaltu xejn. Imbaghad irrevokatlu l-prokura konsegwentement in-negozju ma setax ikompli. Hu qed isofri danni billi ma jistax jizviluppa l-proprjeta’ li xtara.

In kontroezami wiegeb li meta l-intimata taghmel id-divizjoni, kellu jsir il-kuntratt. Ighid li fl-ahhar hu hemm ried jasal, li jixtri sehem l-intimata mill-wirt. Hu kien ikun prezenti meta saret il-kawza ta’ divizjoni biex jara li l-intimata kienet miexja bid-divizjoni. Huwa kellu interess li qed isegwi dika l-kawza. Ikkonferma li f’dik il-kawza l-indirizz kien tieghu u mhux ta’ Micallef (ara fol. 38; fol. 221). Ighid li l-intimata kienet talbitu Lm70,000 imbaghad

nizlet ghal Lm40,000 izda m'accettax ghax hija diga kellha taghtih u ma qaghditx mal-ftehim.

Dwar danni Camilleri qal li hemm penali stabbiliti fil-kuntratt u danni huma l-imghax. Ighid li l-imghax li qed jitlob ma kienux koperti bil-kuntratt ta' antikresi. Hu ma kienx f'posizzjoni jirrispondi jekk se jirrinunzjax ghad-drittijiet tieghu fuq il-kuntratti; jekk hux se jkompli jenforza l-konvenju biex jixtri l-proprejta. Ighid li jrid id-danni ghax sa issa ghadu m'akkwistax il-proprjeta.

Mal-ewwel konvenju huwa kien ta lill-intimata Lm40,000, imbaghad hassruh u ghamlu ftehim iehor u taha l-kumplament. Fit-tieni kuntratt inkorporaw kollox, il-ftehim kollu, inkluz il-Lm40,000.

Ighid li jista jkun li hu kien hallas l-flus lil Avukat tieghu biex tinfetah il-kawza ta' divizjoni minn l-intimata.

L-intimata Pauline Micallef xehdet li fis-sena 1999 hija sseparat minn ma' zewgha u kellha problemi finanzjarji serji. Il-konsulent legali taghha, l-P.L. Edgar Montanaro kien introduciha mar-rikorrent li kien offrilha Lm160,000 biex jixtri sehemha mill-wirt tal-genituri taghha. Ir-rikorrent hadha dak il-hin stess ghand in-Nutar Charles Mangion, u ffirmaw konvenju u r-rikorrent taha depozitu ta' Lm40,000 akkont (Dok. PM1 a fol. 214). Kienu regghu ltaqghu ghand in-Nutar Mangion, fil-presenza tal-Profs. Refalo u l-P.L. Montanaro. Il-Profs Refalo kien qalilha li kien hemm bzonn li jigu ffirmati xi karti u ssir antikresi biex jigu evitati hafna bolol. Kienu bdew jiddiskutu jekk huha kienx jiflah ihallas il-flus biex jirkupra l-proprejta' u ssemmiet il-figura ta' Lm500,000 mill-Profs Refalo. Hi kienet staqsiet lill-konsultent legali taghha diversi drabi jekk kelliex tiffirma u dan kien qalilha biex tiffirma. Hi ma kinitx taf li kienet qed tiffirma konvenju gdid. Hija kienet marret biex tigbor il-bilanc ta' flus li kien fadal. Ma tiftakarx li kienet iffirmat prokura favur Anton Camilleri. Testwalment tghid: "Dak il-hin jiena inghatajt numru ta' karti biex niffirma u kont bdejt niffirma bl-ghama u dana anke ghaliex kelli l-assikurazzjoni ta' Edgar Montanaro li qalli illi kien kollox sew" (fol. 212).

Tkompli li f'ebda hin ma giet infurmata illi kellha taghmel xi kawza ghad-divizjoni tal-wirt tal-genituri. Dakinhar hi hadet il-Lm160,000 u ddepozitathom il-bank. Billi hija kienet bieghet sehema mill-wirt lil Camilleri u mhux lil huha, hija spiccat ma titkellimx ma' huha ghal aktar minn sena. Izda darba minnhom kienet iltaqghet mieghu f'café' u kellmitlu u dan deher offiz ghax qal li hija kienet ghamlitu kawza meta skontha hi ma kienet taf b'xejn u ma kienet fethet ebda kawza. Kienet attendiet ghal seduta ta' dik il-kawza ma huha u sabet li kien hemm avukata li suppost qed tirrapprezenta lilha meta hija lanqas biss kienet tafha. Hi ma kinitx taf b'dawk il-proceduri u ghalhekk cediet il-kawza (fol. 201). Tghid li hija qatt ma giet notifikata b'dik il-kawza u fil-fatt l-indirizz fuq ic-citazzjoni ma kienx taghha imma ta' Camilleri u dan kien ipprezenta l-kawza minghajr il-kunsens taghha. Camilleri kien offrilha l-flus biex taghmel id-divizjoni ma' huha. Kien offrilha Lm10,000 fil-presenza tat-tifel taghha, u qalilha li kien lest li jnehhilha l-mandati li kien hareg kontra taghha, izda hi rrifjutat l-offerta. Kien offrilha Lm15,000 u anke Lm25,000 izda xorta rrifjutat. Tichad li kienet talbet flus lil Camilleri.

Martin Micallef Sant, it-tifel tal-intimata, xehed dwar l-okkazzjoni meta r-rikorrent Camilleri kien mar id-dar t'ommu u kien qalilha li kien lest li jitla' mill-offerta originali tieghu ta' Lm5000 ghal Lm10,000 biex taghmel id-divizjoni maz-ziju izda ma kinux accettaw. Ir-rikorrent tella l-offerta ghal Lm15,000 u meta regghu rrifjutaw, hu irrabja u telaq il-barra. Xi granet wara ommu qaltlu li r-rikorrent kien offrilha Lm25,000 izda kienet regghet irrifjutat. Xi snin qabel ommu ma kinitx tkellem lil huha minhabba r-rikorrent. Hija kienet qaltlu li r-rikorrent kien ghamel kawza ta' divizjoni ghan-nom taghha kontra z-ziju minghajr ma kienet taf.

Alphonse Sant xehed li l-intimata tigi ohtu. Qal li kienu nfethu proceduri kontra tieghu quddiem it-Tribunal tal-Arbitragg dwar il-Qsim tal-Wirt. Dak iz-zmien ma kienx ikellem lil ohtu ghax kienet bieghet sehemha mill-wirt tal-genituri taghhom lil Camilleri u kien aktar irrabjat ghax

fethet kawza kontra tieghu. Darba minnhom kien iltaqa ma' ohtu u tkellmu u semmilha l-kawza, hija qaltlu li ma kienet fethet ebda kawza kontra tieghu. Ghalhekk kien taha d-data tas-seduta li kien imiss tal-kawza u ohtu kienet attendiet il-Qorti u qalet lil arbitru li hija ma kinitx taf b'dawk il-proceduri u fil-fatt cedithom. In kontroezami wiegeb li jaf li fil-ftehim li ohtu ghamlet ma' Camilleri kienet obbligat ruhha li taghmel l-kawza ghad-divizjoni. Izda jaf li hija cediet dik il-kawza.

Kunsiderazzjonijiet

Kuntratt datat 9 ta' April 1999 Dok. A

Illi skont kuntratt datat 9 ta' April 1999 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion (Dok. A a fol. 5) l-intimata kienet irceviet is-somma ta' Lm160,000 b'self minghand ir-rikorrenti restitwibbili f'gheluq tlett mitt sena mid-data tal-kuntratt. Bhala imghax fuq dak is-self ir-rikorrenti kellu jiehu l-frott kollu derivanti mill-proprjetajiet li jifformaw is-sehem tal-intimata mill-wirt tal-genituri taghha jigifieri n-nofs indiviz mill-eredita'. L-intimata tat lir-rikorrenti b'titolu ta' antikresi s-sehem taghha mill-wirt tal-genituri taghha flimkien ma' sehem taghha mill-frott kollu derivanti mill-istess wirt, li kellhom jibqghu tal-kreditur antikretiku bhala imghax fuq l-istess self. In garanzija ta' dan is-self antikretiku l-intimata obbligat ruhha li tghaddi lir-rikorrenti n-nofs indiviz tal-wirt tal-genituri taghha, u ikkostitwiet favur ir-rikorrenti ipoteka generali fuq il-beni kollha taghha u ipoteka specjali ghall-istess ammont fuq is-sehem taghha fil-wirt tal-genituri u fil-proprjetajiet formanti parti mill-istess ereditajiet. L-intimata ma setghetx trodd lura l-imsemmija somma u lanqas tiehu lura l-isemmi sehem qabel l-iskadenza tat-tlett mitt sena.

Il-partijiet ghamlu wkoll riferenza ghall-kuntratt l-iehor (konvenju) datat wkoll 9 ta' April 1999 Dok. B a fol. 8 u ddikjaraw li fil-kaz tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' vendita, is-self isir immedjatament esigibli u jigi bl-istess att ta' bejgh pacut mal-prezz tal-kuntratt tal-istess vendita.

Konvenju datat 9 ta' April 1999 Dok. B

Fuq il-konvenju Dok. B l-intimata kienet intrabtet li tbiegh il-proprejta' kollha li tigi lilha assenjata fid-divizjoni ma' huha Alphonse Sant provenjenti mill-wirt tal-genituri taghha u dana versu l-prezz ta' Lm160,000. L-intimata obbligat ruhha li tul il-kors tal-konvenju hija ma taghmel xejn li jista' jippregudika d-drittijiet tar-rikorrent ghall-akkwist tal-proprejta' lilha mwieghda. Hija kellha tinfurma l-kumpratur bid-divizjoni tal-wirt u tottjeni l-kunsens tieghu ghall-istess jew inkella wara sentenza tal-Qorti. L-intimata obbligat ruhha li minghajr dewmien tistiwixxi l-proceduri gudizzjarji necessarji quddiem il-Qrati ordinarji jew it-tribunal tal-Arbitragg ghall-qsim tal-wirt, skond ma jigi lilha indikat mill-kumpratur, sabiex jigi likwidat u diviz sehemha provenjenti mill-wirt tal-genituri taghha u li zzomm lill-kumpratur infurmat b'kull ma jsir fir-rigward. L-intimata kellha ssegwi l-istess proceduri bid-debita diligenza sal-konkluzzjoni effettiva taghhom. Il-kuntratt kellu jsir fi zmien sena mid-data li l-kumpratur jigi avzat bil-pubblikazzjoni tad-divizjoni jew qabel wara interpellazzjoni mill-kumptratur. L-intimata obbligat ruhha li tidhol f'kuntratt ta' antikresi (Dok. A a fol. 5).

F'kaz li l-intimata bi kwalsiasi mod tonqos minn xi kondizzjoni jew obbligu stipulat f'dan il-konvenju, jew fid-dokumenti annessi mieghu, jew anke l-antikresi jew prokura, hija kellha tehel penali ta' Lm500,000 in linja ta' danni prelikwidati li jkun sofra l-kumpratur. Gie miftiehem ukoll li l-kumpratur ikollu d-dritt li jesigi l-imsemmija penali, u anke flimkien mal-esekuzzjoni tal-obbligi kolla stipulati.

Prokura irrevokabbili

L-intimata rrevokabilment ikkostitwiet lill-kumpratur bhala prokuratur taghha fit-termini tal-prokura Dok. C a fol. 14 ghall-fini tad-divizjoni imsemmija u ghal bejgh tal-proprejta' kollha formanti parti mill-istess wirt.

Fil-klawzola 11 l-intimata intrabtet li
for the better doing, performing and executing of the matters aforesaid, I hereby declare and bind myself that this power of attorney hereby being given to my attorney shall be irrevocable. In any case this power of attorney

shall not be revoked unless the debt undertaken under the contract of antichresis ... shall be paid in full. Should this Power of Attorney be revoked by myself prior to settlement of that debt constituted under the contract of antichresis dated 9th April 1999 a penalty of Lm500,000 shall be paid by Pauline Micallef to Anton Camilleri noe without any prejudice to any right for damages arising out of law to the attorney.

Tikkunsidra

Illi jirrizulta mill-kuntratti ffirmati mill-intimata li hija kienet irceviet is-somma ta' Lm160,000 bhala self minghand ir-rikorrenti restitwibbili f'gheluq tlett mitt sena mid-data tal-kuntratt u in kontrakambju l-intimata tat lir-rikorrenti b'titolu ta' antikresi s-sehem taghha mill-wirt tal-genituri taghha flimkien ma' sehem taghha mill-frott kollu derivanti mill-istess wirt bhala imghax fuq l-istess self. F'kaz illi l-kuntratt ta' vendita jigi ppublikat is-self isir immedjatament esigibbli u pacut mal-prezz tal-vendita. Ghal dan l-iskop l-intimata obbligat ruhha li minghajr dewmien tistiwixxi l-proceduri gudizzjarji necessarji quddiem il-Qrati ordinarji jew it-tribunal tal-Arbitragg ghall-qsim tal-wirt, skont ma jigi lilha indikat mir-rikorrenti sabiex jigi likwidat u diviz sehemha mill-wirt u zzomm lir-rikorrenti infurmat b'kull ma jsir fir-rigward. Hija kellha ssegwi l-istess proceduri bid-debita diligenza sal-konkluzjoni effettiva taghhom (Klawsola 6). L-intimata obbligat ruhha wkoll li tul il-kors tal-konvenju ma taghmel xejn li jista' jippregudika d-drittijiet tas-socjeta' rikorrenti ghall-akkwist tal-proprejta' lilha mwieghda. L-intimata rrevokabilment ikkostitwiet lill-kumpratur bhala prokuratur taghha ghall-fini tad-divizjoni imsemmija u ghal bejgh tal-proprejta' kollha formanti parti mill-istess wirt.

Illi jirrizulta mill-provi li l-intimata, minflok ma qaghdet ghal dawn l-obbligi minnha assunti, cediet il-kawza ta' divizjoni li kien hemm bejnha u huha Alphonse Sant u rrevokat il-prokura li hija irrevokabilment kienet tat lir-rikorrenti bhala garanzija tal-obbligi minnha assunti (ara ittra ufficjali a fol. 34 datata 9 ta' Lulju 2007).

Ir-rikorrenti ghalhekk f’dina l-kawza fittxet ghad-danni u penalitajiet kawzati minghajr l-agir tal-intimata.

Revoka prokura

Illi fl-ewwel eccezzjoni taghha l-intimata tissottometti li l-ewwel talba tar-rikorrenti biex jigi dikjarat li r-revoka ta' prokura rilaxxjata lil Anton Camilleri fil-kuntest tal-imsemmija kuntratti kienet nulla u inattendibili, hija legalment insostenibbli u dana stante illi prokura qatt ma tista' tkun irrevokabbli.

Illi jigi rilevat li sas-sena 2010, skont l-artikolu 1887 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, il-mandant seta jnehhi l-mandat kull meta ried. Izda bl-emenda fl-Att VIII.2010.61 li gie in vigore fl-1 ta’ Ottubru 2010 bil-L.N. 446/2010, seta jinghata mandat irrevokabbili bhala garanzija taht certi kondizzjonijiet.

Infatti skont l-artikoli 1886 u 1987 tal-Kodici Civili kif emendati:
1886(2) Mandat irrevokabbli mogħti bħala garanzija m’għandux jispiċċa meta jseħħu l-avvenimenti msemmija fis-subartikolu (1) u għandu jibda jorbot fuq, jew ikompli jkun ta’ benefiċċju tal-werrieta jew tal-likwidatur (jew uffiċjal simili) tal-mandant, jew tal-mandatarju, jew il-kreditur jekk ikun persuna differenti, skont it-termini tiegħu. Lanqas mandat irrevokabbli bħal dak ma jispiċċa meta jseħħu dawk l-avventimenti meta dawn iseħħu fir-rigward ta’ mandatarju li jkun persuna differenti mill-kreditur li favur tiegħu jkun inħareġ il-mandat.

(3) Il-kreditur li jkollu l-interessi tiegħu garantiti mill-mandat, jew il-werrieta tiegħu, jew likwidatur (jew uffiċjal simili) jistgħu jaħtru sostitut biex jagħmilha ta’ mandatarju, kompriż hu nnifsu, jew jista’ jagħmel rikors lill-Qorti ta’ kompetenza volontarja sabiex tagħmel dik in-nomina hi.

1887(1) Il-mandant jista’ jneħħi l-mandat kull meta jrid, ħlief jekk fih ikun ġie mdaħħal espressament li l-mandat ikun ingħata bħala garanzija favur il-mandatarju jew kull persuna oħra, u li hu jkun irrevokabbli, f’liema każ ikun

jista' jitħassar biss bil-kunsens tal-persuna li l-interess tagħha jkun garantit b'dak il-mandat. Il-mandatarju taħt mandat irrevokabbli bħal dak mogħti bħala garanzija, ikun obbligat jaġixxi b'mod ġust u raġonevoli meta jkun qiegħed jeżerċita s-setgħat mogħtija taħtu, iżda mandat li jingħata bħala garanzija li jkun irrevokabbli jista' jingħata biss meta l-oġġett li għalih jirrelata jkun proprjetà li tkun mobbli, min-natura tagħha jew għax hekk tqisha l-liġi, u ma għandux ikun permess li mandat bħal dak jinħareġ b'riferenza għal proprjetà immobbli jew drittijiet fiha.

(2) Fejn setgħat jiġu eżerċitati taħt mandat irrevokabbli mogħti kif intqal hawn qabel u jagħmlu parti minn jew jingħataw skont jew fil-kuntest ta' ftehim bil-miktub li jkun jirregola relazzjoni aktar wiesgħa, il-mandatarju jkun ukoll obbligat jeżerċita dawk is-setgħat skont il-pattijiet u soġġetti għal dawk il-kondizzjonijiet ta' dak il-ftehim.

Issa il-Qorti tirrileva li f'dan il-kaz iz-zewg kuntratt gew redatti fid-9 ta' April 1999 hafna qabel ma kienet dahlet in vigore l-emenda fl-artikoli 1886 u 1887 fuq imsemmija li biha mandat setgha jinghata anke rrevokabilment. Ghalhekk ghandu japplika l-artikolu 1887 kif kien qabel l-emenda u cioe li l-mandat seta jigi revokat meta l-mandant irid. Inoltre l-Qorti tirrileva li anke kieku kellhom japplikaw l-artikoli godda emendati, l-istess l-artikoli 1886 u 1887 mhux applikabbili billi fil-kaz in ezami l-mandat inghata b'riferenza ghal proprjeta immobbili jew drittijiet fihom (Dok. a fol. 59 et seq.). Ir-rikorrent Anton Camilleri fil-fatt xehed li hu bata danni ghax ma setghax jizviluppa l-proprjeta (ovvjament immobbli) li hu ried eventualment jixtri.

Izda nonostante dana, jibqa' l-fatt li anke jekk l-intimata setghet tirrevoka l-prokura li kienet inghata bhala garanzija ghall-obbligi assunti minnha, hi l-istess baqghet obbligat li tonora l-obbligi assunti minnha fiz-zewg kuntratti imsemmija indipendentement mil-istess prokura.

Ghalhekk l-ewwel talba attrici ma tistax tigi milqugha.

Pacta sunt servanda

Fit-tieni eccezzjoni taghha l-intimata tghid li hija qatt ma intavolat proceduri legali ghad-divizjoni tal-wirt tal-genituri taghha u li l-proceduri li ssemmi s-socjeta' rikorrenti gew intavolati ad insaputa taghha.

Illi kif gja indikat l-intimata kienet obbligata skont l-kuntratti fuq imsemmija li tistiwixxi bla dewmien proceduri gudizzjarji quddiem il-Qrati ordinarji jew it-tribunal tal-Arbitragg ghall-qsim tal-wirt biex issir id-divizjoni tal-wirt ma' huha Alphonse Sant, izda invece hija cediet il-proceduri li gew istitwiti. L-intimata ma tistax tghid li hi ma kinitx taf li kellha tiftah proceduri ghad-divizoni billi kienet iffirmat fil-kuntratti li kellha taghmel dan. Hu inspjegabbili kif l-intimata tghid li l-proceduri nfethu ad insaputa taghha u ma kinitx taf bihom meta hemm il-gurament taghha (fol. 143) fejn halfet u ffirmat li hi inkarigat lil Dr. Therese Cachia biex tibda l-proceduri kontra Alphonse Sant quddiem it-Tribunal tal-Arbitragg ghall-Qsim tal-Wirt sabiex issir id-divizjoni.

Inoltre l-intimata mhux biss ma zammitx lir-rikorrenti infurmat b'kull ma kien se isir fir-rigward tal-kawza u ssegwi l-proceduri bid-debita diligenza sal-konkluzzjoni effettiva taghhom, izda minflok qabdet u cediet l-atti tal-kawza b'mod li r-rikorrent issa m'ghandu ebda jedd jitlob id-divizjoni tal-wirt ma' Alphonse Sant biex jiehu sehem l-intimata.

L-intimata ssemmi fix-xhieda taghha li hija kienet marret ghand in-Nutar Mangion u ffirmat il-kuntratti. Tghid illi kienet staqsiet lil konsultent legali taghha diversi drabi jekk kelliex tiffirma u dan kien qalilha biex tiffirma. Tghid illi hi ma kinitx taf li kienet qed tiffirma konvenju gdid u lanqas tiftakar li kienet iffirmat prokura favur Anton Camilleri. Testwalment qalet hekk: "Dak il-hin jiena inghatajt numru ta' karti biex niffirma u kont bdejt niffirma bl-ghama u dana anke ghaliex kelli l-assikurazzjoni ta' Edgar Montanaro li qalli illi kien kollox sew" (fol. 212). Tkompli li f'ebda hin ma giet infurmata illi kellha taghmel xi kawza ghad-divizjoni tal-wirt tal-genituri.

F’dan ir-rigward issir referenza ghas-sentenza tal-Prim Awla tad-9 ta' Ottubru, 2003 Citazzjoni Numru. 1348/2000/TM) fil-kawza fl-ismijiet **Malta International Airport p.l.c. vs Chev. Joseph M. Scicluna et noe** fejn il-Qorti qalet is-segwenti:
Il-principju pacta sunt servanda huwa wiehed applikat rigorosament mill-Qrati taghna, u jekk ma tirrizultax xi cirkustanza li, skond il-ligi, tista’ twassal ghat-thassir tal-kuntratt, l-istess kuntratt irid jigi esegwit miz-zewg nahat.

Ara wkoll **Beacon vs Spiteri Staines**, App 05/10/1998; **Grace Spiteri et vs Carmel sive Lino Camilleri et**, PA 30/05/2002; **Paul Camilleri et vs Joseph Glanville et**, PA 28/04/2003); **Mary Pace vs C. Fino & Sons Ltd**, App Inf 17/02/2003; **Tigne vs Borg,** App Inf 04/10/2011.

Illi f’dan il-kaz l-intimata kienet assistita mill-konsulent legali taghha u l-ftehim bejn il-partijiet gie redatt f’atti pubblici li saru fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion. Huwa principju ta’ dritt li meta ftehim jigi redatt bil-miktub, il-kontenut ta’ l-istess ftehim ghandu johrog mill-istess kitba, inattez id-diskussjonijiet u kif dawn zvolgew. Hu prezunt li dak li l-partijiet ikunu ftiehmu fuqu, jkun gie mnizzel fil-kitba, u dak li jkun diskuss izda ma jirrizultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li gie rinunzjat (ara **Clive Simpson vs John Saliba nomine et**, PA 22/06/2004 u **Frendo vs Caruana**, App Civ 28/01/1999).

Fejn il-kitba hi cara, dak li kien miftiehem ghandu johrog mill-istess kitba u mhux minn dak li seta’ kellhom f’mohhom il-partijiet (ara **Brincat vs Saliba**, App Civ 14/11/1983). Il-kunsens, veru li ghandu jkun espressjoni tal-volonta ta’ dak li ta l-kunsens, pero, meta l-kunsens jinghata forma solenni ta’ att pubbliku, hu prezunt li l-manifestazzjoni tal-kunsens tirrifletti l-volonta interna tal-kuntraent. Il-prova kuntrarja, biex twaqqa’ dak li jirrizulta minn att pubbliku, trid tkun cara, inekwivoka, u konkludenti (**Grech vs Ciantar**, Qorti tal-Kummerc 21/05/1979).

Fil-kaz in ezami l-intimata qed tallega li hija ma kinitx taf x’qed tiffirma u ffirmat taht l-impressjoni zbaljata li kienet

qed tiffirma ghal xi haga ohra. Fil-fehma tal-Qorti jekk l-intimata ma apprezzatx l-import legali ta’ dak li ffirmat, it-tort ma hu ta' hadd hlief taghha stess, ghax hi qabdet u ffirmat dokumenti ta' piz legali notevoli minghajr ma fehmet x’kienet qed tiffirma.

Il-fatt li persuna seta' kellha "impressjoni zbaljata" mhix, wahedha, raguni ghat-thassir tal-ftehim. Fil-kawza **Borg noe v. Grima noe et**, deciza mill-Qorti tal-Kummerc fit-3 ta' Gunju 1994, il-konvenut kien allega li mhux marbut b'garanzija solidali ghal dejn li nghata lill-konvenut l-iehor, ghax meta ffirma l-iskrittura relattiva kien taht "l-impressjoni" li kien qed jiffirma dokument iehor. Il-Qorti, pero` ma accettatx dan l-argument ghax qalet li, f'kull kaz, zball irid ikun skuzabbli, u jekk hu veru li haseb hekk, "jibqa' li kien traskurat ghax iffirma minghajr ma qara l-karta jew talab li tigi spjegata lilu".

It-tieni talba ghalhekk ghandha tigi milqugha.

Danni

Illi skont il-kuntratt Dok. B a fol. 8 fil-kawzola 11 gie miftiehem li f’kaz li l-intimata bi kwalsiasi mod tonqos minn xi kondizzjoni jew obbligu stipulat f’dak il-konvenju, jew fid-dokumenti annessi mieghu, jew anke l-antikresi jew prokura, hija tehel penali ta’ Lm500,000 in linja ta’ danni prelikwidati li jkun sofra l-kumpratur. Gie miftiehem ukoll li l-kumpratur ikollu d-dritt li jesigi l-imsemmija penali, u anke flimkien mal-esekuzzjoni tal-obbligi kollha stipulati.

Illi Anton Camilleri xehed li hu qed jitlob id-danni konsistenti fil-penali stipulata u rriserva li jitlob l-esekuzzjoni tal-kuntratti ukoll. Hu jghid li d-danni jikkonsistu fil-fatt li hu ma jistax jizviluppa l-proprejta` li hu ried jixtri.

Illi skont l-artikolu 1120(2) il-kreditur jista’ jagixxi ghall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni principali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa’ d-debitur; (3) izda hu ma jistax jitlob il-haga principali u l-penali flimkien, hlief meta l-penali tkun giet miftiehma ghal dewmien biss.

Fil-kaz in ezami hu ovvju li l-penali li giet mitluba m'hijiex ghal dewmien imma minhabba inadempjenza tal-obbligazzjonijiet assunti mill-intimata.

Illi l-klawsola penali hija dik li biha wiehed, sabiex jizgura l-ezekuzzjoni tal-ftehim, jobbliga ruhu ghal xi haga fil-kaz li jonqos li jezegwih (artikolu 1118 tal-Kap. 16). Il-penali hija l-kumpens tal-hsara li jbati l-kreditur minhabba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni princiapli (artikolu 1120(2) Kap. 16). Huwa biss fil-kaz li l-penali tkun giet miftiehma minhabba dewmien li l-Qorti tista ttaffi l-penali f'certi kazijiet (artikolu 1122). Fil-ligi taghna ma hemm ebda provvediment li jghid li l-Qorti ghandha l-jedd li tnaqqas il-penali fejn l-penali giet miftiehema minhabba inadempjenza. L-applikazzjoni rigida ta' din id-disposizzjoni tal-ligi, minkejja l-konsegwenzi iebsa li jistghu jsegwu fil-prattika, gejja mill-principju generali li l-kuntratt jirrifletti l-ftehim bejn il-partijiet u l-kuntratt ghandu jkun ezegwibbili billi l-ftehim bejn il-partijiet ghandu s-sahha ta' ligi bejniethom (art. 992(1) Kap. 16.)

Jidher pero li llum il-gurnata l-ideja hi li penali eccessivi jistghu jigu riveduti u mibdula anke fil-kaz ta' penali ghall-inadempjenza u mhux biss ghad-dewmien meta fil-fehma tal-Qorti, irrispettivament minn dak li jkunu ftehemu l-partijiet, tista' tinholoq il-possibilita' li jkun hemm konsegwenzi assurdi. Gie deciz illi "l-applikazzjoni tar-regola mahsuba fl-artikolu 1122 tal-Kap. 16 trid titfisser ukoll fid-dawl ta' principju iehor ewlieni tad-dritt, jigifieri dak li jrid li l-kuntratti jigu esegwiti b'bona fidi u jobbligaw, mhux biss ghal dak li jinghad fihom, imma ukoll ghall-konsegwenzi li ggib maghhom l-obbligazzjoni, skont l-ghamla taghha, b'ekwita', bl-uzu jew bil-ligi. Dan ifisser li b'applikazzjoni tal-massima in omnibus quidem, maxime tamen in jure, aequitas spectanda sit, huwa possibbli li l-effett u l-applikazzjoni litterali ta' klawsola penali jigu "ridimensjonati" jekk jirrizulta li dawn joffendu jew jiksru s-sens prattiku u morali tal-obbligazzjoni billi jkunu jidhru sproporzjonati jew inaccettabbli "skond in-normi stabiliti tas-socjeta' u l-logika guridika" (**Michael Pace vs Richard Micallef pro et noe**, App Civ 15/12/2004; **Falzon Sant**

Manduca vs Mario Grima, PA 08/03/2005; **Calleja Urry vs Portelli**, App 28/02/2011).

Fil-kaz in ezami jirrizulta li l-intimata ghalkemm kienet intrabtet, anke b'atti pubblici u b'garanziji varji, biex tbiegh sehemha mill-wirt tal-genituri taghha lir-rikorrenti u tiftah il-kawza ta' divizjoni ma' huha, minflok hija cediet il-kawza li kien hemm pendenti, rtirat il-prokura li kienet ghamlet lir-rikorrenti u dahhlet f'butha Lm160,000. Fil-kawza li saret referenza ghaliha f'dawn i-proceduri 624/00 li Alphonse Sant fetah kontra l-intimata u r-rikorrenti (App 30/11.2007), l-intimata kienet l-ewwel hadet il-posizzjoni li kkontestat it-talbiet ta' huha imbaghad biddlet il-posizzjoni taghha u qalet li t-talbiet tieghu ghandhom jigu milqugha. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell fir-rigward tax-xhieda tal-intimata f'dika l-kawza li turi kif mxiet l-intimata f'din il-kwistjoni li hija kellha mar-rikorrenti u ma huha.[1]

Illi agir tal-intimata kkawza danni lir-rikorrenti li hija qed titlob f'forma ta' penali prelikwidata ta' Lm500,000. L-intimata eccepiet illi minkejja illi l-kuntratt jikkontempla l-hlas ta' danni pre-likwidati, dana ma jezentax lis-socjeta' rikorrenti mill-obbligu taghha li tipprova illi hija attwalment u realment sofriet danni u fit-tieni lok trid tipprova l-quantum tad-danni allegatament sofferti b'rizultat tal-allegat ksur tal-kuntratt da parti tal-esponenti.

Illi fid-dottrina, klawzola bhal dina, fejn ghandek una liquidazione convenzionale anticipata del danno hija imsejjha clausola penale u dina telimina n-necessita` ghall-kreditur li jipprova l-entita tad-danni subiti. Inoltre kif jissemma fil-Appell **Calleja Urry vs Portelli**: "The fact that no damage has been caused does not prevent the penalty being claimed".

[1] Del resto, anke jekk wiehed jezamina sew id-deposizzjoni moghtija minn din il-konvenuta, kompriz il-kontro-ezami taghha, jasal malajr ghall-konkluzjoni li din hija xhud ghal kollox inaffidabbli u li, bla tlaqlieq, wiehed ma jistax joqghod fuq dak li ddeponiet ghaliex dak li xehdet dwaru huwa affett jew minn amnezija totali jew parzjali, jew inkella huwa konfuzjonarju ghall-ahhar.
Fl-ahharnett, fir-rigward tal-kap ta' l-ispejjez, din il-Qorti jidhrilha li jkun gust u xieraq li tenut kont tan-nuqqas ta' serjeta u genwinita` li bih il-konvenuta appellata kkonduciet id-difiza taghha tul dina l-istanza – fejn assistejna ghal *volte face* shiha u kompleta min-naha taghha relattivament ghal dak li tenniet b'tant enfasi quddiem l-ewwel Qorti – li din il-Qorti taghmel modifika ta' l-ispejjez fil-konfront taghha.

Fil-fehma tal-Qorti, ic-cirkostanzi f’dan il-kaz juru li l-intimata naqset serjament mill-obbligi taghha u wara li kkunsidrat in-nuqqas ta’ bona fede da parti tal-intimata, l-entita’ u l-konsistenza tal-proprejta’ li kienet ser tbiegh lir-rikorrenti, u t-telf li hija qed garrab minhabba li ma tistax tuzufruwixxi minn din il-proprejta’, l-penali ta’ Lm500,000 m’ghandhiex tigi kkunsdirata bhala xi wahda eccessiva. Jekk l-intimata issa qed thoss li Lm160,000 kien prezz baxx jew li hi ghamlet xi tort lil huha, dawn kienu konsiderazzjonijiet li hija messa ghamlet qabel iffirmat il-kuntratti u assumiet dawk l-obbligi u mhux tmur lura mill-kelma li tat.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi
Tichad l-ewwel talba tar-rikorrenti;
Tiddikjara illi l-intimata kisret il-ftehim li kien sar mar-rikorrenti billi abbandunat u rrinunzjat ghall-proceduri ghad-divizjoni tal-wirt tal-genituri taghha Rosario u Rita Sant u b' hekk ikkawzat dannu lir-rikorrenti;
Tiddikjara lill-intimata responsabbili ghad-danni kkawzati lir-rikorrenti konsistenti fil-penalitajiet ikkontemplati fl-istess kuntratt favur is-socjeta rikorrenti;
Tillikwida l-penalitajiet kontemplati fl-istess kuntratt u d-danni kawzati lis-socjeta rikorrenti bil-ksur tal-ftehim konsistenti fl-abbandun tal-proceduri ghad-divizjoni kif fuq inghad fl-ammont ta’ €1,164,686.70 ekwivalenti ghal Lm500,000;
Tikkundanna lill-intimata thallas lir-rikorrenti l-ammont ta' penalitajiet u danni hekk likwidati;
Bl-ispejjez kif mitluba, kwantu ghal 4/5 ghall-intimata u 1/5 ghar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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