MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-2 ta' Gunju, 2015

Mandat Numru. 749/2015/1

Fl-Atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 749/2015LM fl-ismijiet:

Trihills Estates Limited (C62692)

vs

Paul Schembri (KI Nru 0638058M); Mario Schembri (KI Nru 0026362M); Emanuel Schembri (KI Nru 0170165M); Salvu Schembri (KI Nru 0445849M); Michael Schembri (KI Nru 0788459M); Carmelo Schembri (KI Nru 0455856M) f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' Maria Venuto; Doris Cardona (KI Nru 0867953M); Antoinette Zammit (KI Nru 0056855M); Rose Loftus (KI Nru 0556657M); Carmen Brennan (KI Nru 0841436M) bħala mandatarja ta' Josephine Grima; Annunziata Pace (KI Nru 354952M); Raymond Schembri (KI Nru 28870M); u Vincent Schembri

(KI Nru 270748M), ilkoll aħwa u wlied il-mejtin Joseph u Carmela neé Degiorgio

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tas-soċjetà rikorrenti **Trihills Estates Limited (C62692)** fejn talbet il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni (minn issa 'il quddiem imsejjaħ "il-Mandat") għar-raġunijiet li ġejjin li ġew ikkonfermati bil-ġurament ta' Joseph Cassar in rappreżentanza tal-istess soċjetà:

"Illi l-esponenti sabiex tikkawtela l-jeddijiet tagħha, tixtieq li żżomm lill-intimati milli jbigħu, jassenjaw jew jittrasferixxu, iwellu, iċedu jew jagħtu jew jikkonferixxu xi dritt personali jew jiggravaw b'ipoteka ġenerali jew speċjali, bi privileġġ jew servitù, kemm jekk in toto jew in parte, il-porzjon diviża ta' art tal-kejl superfiċjali ta' ċirka tlett elef ħames mija u sebgħin punti tlieta żero metri kwadri (3,570.30 m.k.) kontenenti razzett u dar u għandha aċċess minn Triq il-Barrani, Żejtun, Malta, liema proprjetà tinsab murija fuq site plan anness u mmarkat bħala Dok. 'A', u dan peress:

*i) Illi permezz ta' konvenju datat dsatax (19) ta' Mejju, 2014, l-intimati flimkien u in solidum bejniethom obbligaw ruħhom li jbigħu u jittrasferixxu a favur is-*soċjetà rikorrenti *l-porzjon diviża ta' art tal-kejl superfiċjali ta' ċirka tlett elef ħames mija u sebgħin punti tlieta żero metri kwadri (3,570.30 m.k.) flimkien ma' kull u kwalunkwe benefikat erett ġo fiha konsistenti f'razzett u dar flimkien mal-arja u sottosuol tal-istess, b'aċċess minn Triq il-Barrani, Żejtun, Malta, kif soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu*

ta' tmienja u ħamsin euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€58.23) imħallas sal-aħħar skadenza altrimenti libera u franka bil-pussess battal assolut u garantit u fl-istat attwali tagħha tale quale bħala struttura versu l-prezz u l-kundizzjonijiet l-oħra kontenuti fl-istess konvenju (Dok. 'B');

ii) Illi l-imsemmi konvenju kellu jibqa' validu sal-wieħed u tletin (31) ta' Marzu, 2015 u fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Marzu, 2015, is-soċjetà rikorrenti permezz ta' ittra uffiċjali markata Dok. 'Ċ' interpellat lill-intimati sabiex minnufih jersqu għall-iffirmar u pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku għat-trasferiment u l-bejgħ tal-imsemmija proprjetà b'titolu validu u ċert u bil-kejl kif miftiehem u taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kontenuti fl-istess konvenju;

iii) Illi l-intimati ma ottemporawx ruħhom ma' tali interpellazzjoni u dan mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi u l-kuntratt finali baqa' ma sarx;

iv) Illi s-soċjetà rikorrenti pproċediet b'kawża fl-ismijiet Trihills Estates Limited vs Paul Schembri et (Rik. Ġur. Nru 369/2015/JPG) sabiex teżegwixxi l-imsemmi konvenju u talbet lill-intimati jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt finali b'titolu validu u ċert u għall-prezz u skont il-kundizzjonijiet u pattijiet inklużi fil-konvenju msemmi u f'każ li jirriżulta li l-intimati m'għandhomx titolu validu u ċert fir-rigward tal-entità kollha tal-imsemmija proprjetà tiddikjara li madankollu li l-intimati huma marbuta li jbigħu lis-soċjetà rikorrenti dik il-porzjon diviża ta' art mill-proprjetà mertu tal-konvenju ta' 19 ta' Mejju, 2014 li dwarha jirriżulta li l-intimati għandhom titolu validu u ċert;

v) Illi sabiex jiġu ssalvagwardjati l-interessi tas-soċjetà esponenti jinħtieġ li l-intimati jiġu inibiti milli jeżegwixxu (recte) t-trasferiment tal-imsemmija proprjetà u dana peress li eżitu favorevoli għas-soċjetà esponenti fl-imsemmija kawża jiġi ffrustrat bil-konsegwenza li tbati ħsara irrimedjabbli jekk tali proprjetà tgħaddi f'idejn terzi;

vi) Illi stante l-urġenza tal-każ ġie mitlub illi dan ir-rikors jiġi milqugħ provviżorjament sakemm ikun hemm digriet finali.

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' Mejju, 2015 fejn wara li rat l-Artikolu 875(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, laqgħet it-talba tas-soċjetà rikorrenti provviżorjament u rriżervat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri.

Rat ir-Risposta tal-intimati **Paul Schembri et** ippreżentata fil-15 ta' Mejju, 2015 li tgħid kif ġej:

Illi t-talba tas-soċjetà rikorrenti għandha tiġi miċħuda għas-segwenti raġunijiet:

It-talba hija vessatorja stante li l-intimati minn dejjem kienu u għadhom disposti li jersqu għall-kuntratt u hija s-soċjetà rikorrenti li ma riditx tersaq għall-kuntratt finali għax riedet tinnegozja prezz ġdid.

Il-fatti tal-każ huma dawn: Il-partijiet waslu fi ftehim għall-bejgħ ta' art permezz ta' konvenju tad-19 ta' Mejju, 2014 redatt min-Nutar Malcolm Mangion li kellu terminu sal-31 ta' Mejju, 2015 b'valur ta' €931,750 liema art għandha area ta' 3570 metri kwadri. Dan kien it-tieni konvenju bejn il-kontendenti stante li diġà kien hemm konvenju ieħor fuq l-istess art mertu tal-vertenza odjerna preċedenti għal dak odjern. Ġara li fil-mori n-nutar tar-rikorrenti skopra li 2473 metri kwadri minnhom l-esponenti għandhom kuntratti x'juru dwar it-titlu u r-rimanenti 1097 metri kwadri l-intimati akkwistaw bi preskrizzjoni akkwiżittiva għal aktar minn 40 sena. Iżda r-rikorrenti riedu jerġgħu jinnegozjaw il-prezz. Il-partijiet ma jaqblux. Dan jirriżulta mill-anness Dok. 'A' mibgħut minn (recte) Glenn Cassar fil-25 ta' Novembru, 2014 għan-nom tas-soċjetà rikorrenti, kif ukoll mill-ittra uffiċjali tal-intimati tas-6 ta' April, 2015 b'risposta għall-ittra uffiċjali interpellatorja tar-rikorrenti, kif ukoll għal bosta skambji ta' korrispondenza bejn il-kontendenti u l-avukati tagħhom fejn minn dejjem kien ċar illi l-intimati ma kellhom l-ebda riżervi li jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-kompravendita.

Illi fl-umli fehma tal-esponenti, din il-Qorti għandha ssaqsi lir-rikorrenti hux disposti li jagħmlu l-kuntratt skont il-konvenju tad-19 ta' Mejju, 2014 u jekk iva, jipprefiġġu data u ħin meta ser isir, u jekk le, dina l-Qorti għandha mal-ewwel tiċħad it-talba a spejjez tar-rikorrenti;

Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikolu 873 tal-Kap. 12 isemmi li l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat. Il-mandat irid:

Ikun meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrenti u

Li dak ir-rikorrent prima facie jidher li għandu dawk id-drittijiet.

Illi l-iskop tal-proċedura odjerna huwa li l-Qorti twaqqaf xi ħaġa milli ssir li tista' toħloq preġudizzju għar-rikorrenti u allura jsegwi li r-rikorrenti mhux ser isofru preġudizzju irrimedjabbli kif jitlob il-Kap. 12 biex jista' jiġi milqugħ tali mandat stante li jekk trid li tali kuntratt isir għandha tersaq għal dan il-kuntratt.

*Kif qalet il-Qorti fir-Rikors **Angelo Xuereb et nomine vs Marin Hili** et nomine (Rikors 3135/94): għandha tingħata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jiġi inibit, jista' jkun ta' preġudizzju fis-sens li mhux biss jikkawża ħsara però li jikkawża ħsara li m'hemm alternattiva għalih almenu fil-mori tal-kawża jew l-alternattiva hi sproporzjonata…".*

*Illi fid-digriet tagħha tal-25 ta' Jannar, 2005 fl-ismijiet **Charles Mugliette vs Saviour Bonnici** per JRM Prim' Awla: il-mandat ta' inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali (recte). Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli.*

Illi f'kull każ, stante li teżisti kawża fil-mertu fl-istess ismijiet intiża sabiex il-konvenuti jaddivjenu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, ċertament li l-konvenuti lanqas jistgħu jiddisponu minn din il-proprjetà, iżjed u iżjed meta huma rrispondew għal dik it-talba fis-sens li huma lesti li jaddivjenu għall-kuntratt.

Illi għalhekk il-preġudizzju irrimedjabbli f'dawn il-proċeduri għar-rikorrenti mhuwa xejn għax huma qed jinqdew b'dan il-Mandat biex jagħmlu pressjoni fuq l-esponenti sabiex inaqsulhom il-prezz minn dak miftiehem fil-konvenju u mhux biex isir il-kuntratt kif qed jallegaw f'dawn

il-proċeduri tant li l-esponenti għadhom lesti u disposti sal-lum li jagħmlu dan il-kuntratt.

Illi għalhekk it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha tar-Rikors.

Semgħet ix-xhieda ta' Joseph Cassar rappreżentant tas-soċjetà rikorrenti.

Semgħet lill-avukati difensuri tar-rikorrenti jittrattaw ir-Rikors.

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Mejju, 2015 fejn ir-Rikors tħalla għall-provvediment kamerali.

Ikkunsidrat:

Kunsiderazzjonijiet fattwali

Il-qofol tal-kwistjoni bejn il-partijiet intlaħaq meta fit-terminu tal-konvenju mertu ta' dawn il-proċeduri, in-nutar tas-soċjetà rikorrenti Dr Malcolm Mangion, mir-riċerki rriżultalu li t-titolu tal-intimati għal parti mill-proprjetà inkwistjoni, 2473 metri kwadri minn total ta' 3570 metri kwadri, kellu l-provenjenza tiegħu minn kuntratti u fir-rigward tal-bqija tal-proprjetà, u ċjoè ir-rimanenti 1097 metri kwadri, rriżulta li t-titolu tal-intimati kien ġie akkwiżit permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittivà għal aktar minn 40 sena.

Permezz ta' ittra uffiċjali datata 27 ta' Marzu, 2015 is-soċjetà rikorrenti interpellat lill-konvenuti biex jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt pubbliku għat-trasferiment u bejgħ tal-proprjetà mertu tal-konvenju inkwistjoni, b'titolu ċert u validu kif miftiehem u, taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet kontenuti fl-istess konvenju.

Min-naħa tagħhom il-konvenuti wieġbu li huma kienu u għadhom disposti li jersqu għall-kuntratt u hija s-soċjetà rikorrenti li ma ridetx tersaq għall-kuntratt finali bil-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-imsemmi konvenju, għax riedet tinnegozja prezz ġdid u hija s-soċjetà rikorrenti li qiegħda tirrifjuta li tersaq għall-kuntratt finali jekk mhux bi prezz ridott.

Mix-xhieda ta' Joseph Cassar[1], rappreżentant tas-soċjetà rikorrenti jirriżulta, li minkejja li rriskontrat dawn id-dubji fir-rigward tal-provenjenza tal-proprjetà inkwistjoni, is-soċjetà rikorrenti xorta riedet takkwista din il-proprjetà imma bi prezz imnaqqas, 'bid-*discount*' il-kliem eżatt ta' Joseph Cassar. Dan hu

[1] A fol. 23-30 tal-proċess.

kkonfermat ukoll fir-Rikors Maħluf (Nru. 369/2015/JPG) fl-ismijiet Trihills Estates Limited vs. Paul Schembri et fejn is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob li din il-Qorti kif diversament ippresjeduta "tillikwida l-ammont li għandu jitnaqqas mill-prezz miftiehem billi t-tnaqqis ikun daqskemm tiswa l-porzjoni ta' art li tirriżulta li dwarha l-intimati m'għandhomx titolu validu u ċert u tordna lill-intimati jersqu għall-kuntratt finali".

Min-naħa tagħhom l-intimati jsostnu li l-azzjoni odjerna tas-soċjetà rikorrenti hija vessatorja u mhija xejn ħlief abbuż mis-sistema ġudizzjarja għax huma kienu u għadhom disposti jersqu għall-kuntratt finali tal-kompravendita hekk kif ġie miftiehem fl-imsemmi konvenju, kuntrarjament għal dak li tipprova timplika u tagħti x'tifhem is-soċjetà rikorrenti.

Bl-iskop li jiġu ssalvagwardjati l-interessi tagħha, is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob il-ħruġ tal-Mandat sabiex l-intimati jiġu inibiti milli jeżegwixxu t-trasferiment tal-imsemmija proprjetà u dana peress li eżitu favorevoli għas-soċjetà esponenti fl-imsemmija kawża jiġi ffrustrat bil-konsegwenza li tbati ħsara irrimedjabbli jekk tali proprjetà tgħaddi f'idejn terzi

<u>Kunsiderazzjonijiet ta' dritt</u>

Is-soċjetà rikorrenti qiegħda titlob il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni abbażi tal-Artikolu 874(1) tal-Kap. 12 li jgħid dan li ġej:

"Mandat ta' inibizzjoni jista' jintalab ukoll minn kreditur biex jiżgura dejn, jew kull pretensjoni oħra li tkun tammonta għal mhux inqas minn ħdax-il elf sitt mija u sitta u erbgħin euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€11,646.86). L-iskop ta' dan il-mandat hu biex iżomm lid-debitur milli jbigħ, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos mill-proprjetà li tiġi indikata fir-rikors b'titolu oneruż jew gratuwitu jew b'xi mod joħloq piż jew drittijiet reali u, jew personali; iżda dak il-mandat ma jgħoddx għall-kostituzzjoni ta' xi dritt fuq, jew trasferiment ta', proprjetà li jsir skont ordni tal-qorti, jew fuq garanziji bankarji u ittri ta' kreditu."

Illi l-iskop ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tista' tkun ta' ħsara jew preġudizzju lill-persuna li qed titlob il-ħruġ tal-mandat[2].

Skont l-Artikolu 873 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jeħtieġ li s-soċjetà rikorrenti turi li l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi minnha tant li bin-nuqqas ta' ħruġ tiegħu is-soċjetà rikorrenti sejra isofri preġudizzju u li din tidher li għandha *prima facie*, mad-daqqa t'għajn, dawk il-jeddijiet. Dawn iż-żewġ elementi rikjesti mil-liġi huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni[3].

---

[2] L-Artikolu 873(1) tal-Kap. 12.

[3] PA 27.11.2014 - **Josephine Camilleri, Mary Mifsud, Emanuel Camilleri, Victoria Saliba u Paul Camilleri vs. Giuseppe Camilleri sive Joseph.**

Barra minn hekk dawn iż-żewġ elementi rikjesti mil-liġi huma kriterji oggettivi[4] u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat ta' din ix-xorta, il-Qorti għandha tagħti interpretazzjoni restrittiva peress li l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni bħal kull mandat kawtelatorju ieħor, isir fi żmien meta l-pretensjoni tar-rikorrent ma tkunx għadha ġiet ġuridikament aċċertata.

Tqis li mir-Rikors odjern ma jirriżultax b'mod ċar liema huma l-jeddijiet pretiżi mis-soċjetà rikorrenti li trid li jiġu kkawtelati permezz tal-Mandat. Fir-Rikors is-soċjetà rikorrenti tagħmel riferiment għall-kawża li hija ppreżentat fl-ismijiet Trihills Estates Limited vs Paul Schembri et (Rik. Ġur. Nru. 369/2015/JPG) "sabiex teżegwixxi l-imsemmi konvenju u fejn talbet lill-intimati jersqu għall-iffirmar tal-kuntratt finali b'titolu validu u ċert u għall-prezz u skont il-kundizzjonijiet u pattijiet inklużi fil-konvenju msemmi u f'każ li jirriżulta li l-intimati m'għandhomx titolu validu u ċert fir-rigward tal-entità kollha tal-imsemmija proprjetà tiddikjara li madankollu li l-intimati huma marbuta li jbigħu lis-soċjetà rikorrenti dik il-porzjon diviża ta' art mill-proprjetà mertu tal-konvenju ta' 19 ta' Mejju, 2014 li dwarha jirriżulta li l-intimati għandhom titolu validu u ċert".

Tqis li l-konvenju mertu ta' dawn il-proċeduri ma jagħmilx it-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni suġġett għall-konferma tat-titolu permezz tar-riċerki. Fil-konvenju hemm stipulat illi l-vendituri proprio et nomine u *in solidum* għal xulxin iggarantew il-paċifiku pussess u reali godiment skont il-Liġi u dan permezz ta' ipoteka ġenerali fuq l-assi kollha tagħhom in rigward tal-proprjetà mibjugħha.

[4] Ara App.Ċiv. 14.7.1988 fil-kawża fl-ismijiet **Grech pro et noe vs. Manfrè** (Kollez. Vol: LXXII.ii.290).

Tqis ukoll li fix-xhieda tiegħu r-rappreżentant tas-soċjetà rikorrenti Joseph Cassar ikkonferma li l-konvenuti riedu jersqu għall-kuntratt finali u li huma disposti jiggarantixxu l-paċifiku pussess fuq l-proprjetà kollha mertu tal-konvenju inkwistjoni, inkluża dik il-parti fejn kien tqanqal id-dubju dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha. Min-naħa tagħha is-soċjetà rikorrenti riedet tirrinegozja l-prezz, imbagħad tersaq għall-kuntratt finali.

Waqt it-trattazzjoni tar-Rikors, l-avukat difensur tas-soċjetà rikorrenti irrilevat li min-naħa tagħha is-soċjetà rikorrenti kienet ippreżentat l-ittra uffiċjali neċessarja biex iżżomm il-konvenju fis-seħħ, u ladarba l-konvenju kien inżamm fis-seħħ u s-soċjetà rikorrenti kienet aggixxiet entro it-terminu stipulat fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jirriżulta li hemm jedd *prima facie* li għandu jiġi kkawtelat bil-ħruġ tal-Mandat.

Is-soċjetà rikorrenti tikkontendi illi jekk it-talba tagħha għall-ħruġ tal-Mandat ma tiġix milqugħa, u tirbaħ il-kawża (Rik. Ġur. Nru. 369/2015/JPG), dan il-jedd *prima facie* jiġi ffrustrat ossija preġudikat b'mod irrimedjabbli jekk fil-mori tal-imsemmija kawża il-proprjetà inkwistjoni tkun tista' tinbiegħ lil terzi.

Is-soċjetà rikorrenti tirritjeni li dan hu preġudizzju irrimedjabbli li ma jistax jissarraf fi flus. Is-soċjetà rikorrenti ssostni li l-interess tagħha huwa li tikkawtela d-drittijiet tagħha naxxenti mill-konvenju u li l-proprjetà ma tinbiegħx sakemm tinqata' l-imsemmija kawża.

Min-naħa tagħhom l-intimati wieġbu illi kuntrarjament għal dak li ppruvat timplika s-soċjetà rikorrenti li l-intimati ma riedux ibigħu, l-intimati kienu u għadhom disposti li jbigħu l-proprjetà skont it-termini u l-kundizzjonijiet miftiehma fil-konvenju u kienet is-soċjetà rikorrenti li ma ridetx tersaq għall-kuntratt finali jekk ma jkunx hemm tnaqqis fil-prezz.

L-intimati jikkontendu illi jekk is-soċjetà rikorrenti kellha dubju dwar it-titolu tal-proprjetà, jmissha ma fittxitx lill-intimati biex jersqu għall-kuntratt imma kellha tinterpellahom għall-ħlas tad-danni. L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi żewġ rimedji għal min ikun żamm fis-seħħ il-konvenju permezz ta' att ġudizzjarju, illi jew jitlob l-eżekuzzjoni diretta tal-konvenju biex il-parti l-oħra tersaq għall-kuntratt finali, jew jekk l-eżekuzzjoni diretta tal-konvenju ma tkunx tista' issir, tista' tfittex lill-parti l-oħra għad-danni.

L-intimati jsostnu li l-proċedura tal-ittra uffiċjali ai termini tal-Art. 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandiex tiġi abbużata biex dak li parti ma jkunx irnexxielha tagħmel fit-terminu tal-konvenju, tipprova tiksbu xorta waħda billi ttawwal il-proċess ġudizzjarju biex tirbaħ iż-żmien. Jekk is-soċjetà rikorrenti kellha dubju dwar it-titolu tal-proprjetà, din setgħet tinterpella lill-intimati bl-ittra uffiċjali, imbagħad permezz tar-rikors maħluf tfittixhom għad-danni.

Din il-Qorti tqis illi ladarba s-soċjetà rikorrenti qiegħda ssejjes il-jedd pretiż minnha li trid li jiġi kkawtelat bil-Mandat, abbażi tal-fatt li hija żammet fis-seħħ il-konvenju permezz tal-ittra uffiċjali ppreżentata fis-27 ta' Marzu, 2015 ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, wieħed għandu b'mod loġiku jħares lejn id-dispożizzjonijiet tal-istess artikolu minfejn għandu jirriżulta jekk il-jedd pretiż mis-soċjetà rikorrenti jeżistix *prima facie* jew le.

L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jgħid kif ġej:

> ***1357.*** *(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' ħaġa bi prezz determinat, jew prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; iżda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jħallas id-danni lill-aċċettant.*
>
> *(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dakinhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien".*

Is-soċjetà rikorrenti ladarba qiegħda tibbaża l-pretensjonijiet tagħha fuq l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16, din kellha żewġ rimedji legali li setgħet tirrikorri

għalihom: jew iġiegħel lill-intimati jwettqu l-obbligu tagħhom li jbigħu skont it-termini u l-pattijiet tal-konvenju, jew jekk il-bejgħ bit-termini u l-kundizzjonijiet kif miftiehma fil-konvenju ma jkunx jista’ iżjed isir, li titlob l-intimati jħallsuha d-danni.

Mill-atti tar-Rikors u anki mix-xhieda ta’ Joseph Cassar, rappreżentant tas-soċjetà rikorrenti, jirriżulta li l-intimati kienu u għadhom disposti li jersqu għall-kuntratt finali skont it-termini miftiehma fil-konvenju. Kienet is-soċjetà rikorrenti li insistiet li ma jsirx il-bejgħ bil-mod kif ġie miftiehem fil-konvenju u li riedet li jerġa’ jiġi negozjat il-prezz.

F’ċirkostanzi fejn is-soċjetà rikorrenti għandha r-riżervi tagħha dwar it-titolu ta’ parti mill-proprjetà fir-rigward ta’ liema kien saret il-wegħda tal-bejgħ, ladarba fuq insistenza tas-soċjetà rikorrenti ma setax isir il-bejgħ taħt l-istess termini u kundizzjonijiet li ġew miftiehma fil-konvenju, l-uniku rimedju legali miftuħ għas-soċjetà rikorrenti skont l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16, kien li titlob lill-intimati jħallsu d-danni u mhux dak mitlub minnha fir-Rikors Maħluf Nru 369/2015/JPG, ċjoè it-tnaqqis “mill-prezz miftiehem billi t-tnaqqis ikun daqskemm tiswa l-porzjoni ta’ art li tirriżulta li dwarha l-intimati m’għandhomx titolu validu u ċert”.

Ladarba l-bejgħ ma setax iżjed isir skont it-termini u l-kundizzjonijiet tal-konvenju, l-uniku rimedju li kellha s-soċjetà rikorrenti skont l-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 kien li tfittex lill-intimati għad-danni.

Kwantu għall-preġudizzju irrimedjabbli li s-soċjetà rikorrenti qiegħda ssostni li sejra soffri jekk ma tintlaqax it-talba għall-ħruġ tal-Mandat, fil-fehma ta' din il-Qorti ma jeżistix ir-riskju ta' tali preġudizzju u dan peress li fil-kawża fil-mertu bejn l-istess kontendenti[5] fejn l-intimati eċċepew illi huma lesti li jersqu għall-kuntratt finali, ċertament li mhuwiex fl-interess tal-intimati li jiddisponu minn din il-proprjetà favur terzi.

Ma jirriżultax għalhekk li l-jedd pretiż mis-soċjetà rikorrenti jeżisti *prima facie* u din il-Qorti tqis li f'dan il-każ l-elementi rikjesti mil-liġi għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma ġew sodisfatti.

__Decide__

Għalhekk din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-talba tas-soċjetà rikorrenti għall-ħrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimati kif mitlub fir-Rikors.

Tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-11 ta' Mejju, 2015 safejn it-talba kienet ġiet milqugħha provviżorjament.

L-ispejjeż ta' din il-proċedura jitħallsu mis-soċjetà rikorrenti.

[5] Rik. Ġur. Nru. 369/2015/JPG.

< Sentenza Finali >

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