MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-1 ta' Lulju, 2015

Mandat Numru. 982/2015/1

Mark u Josielle konjuġi **GAFFARENA**

vs

Daphne **CORRIERI** mart Giovanni Corrieri, Dottor Martin Ċefai, David Ċefai, ulied il-mejtin Dottor Raphael Ċefai u Therese *nee'* Anastasi; Mary armla ta' George Falzon, bint il-mejtin Leone Ċefai u Maria Carmela *nee'* Psaila; u Kuraturi Deputati sabiex jirrappreżentaw lill-assenti Dottor Christopher Ċefai, iben il-mejtin Dottor Raphael Ċefai u Therese *nee'* Anastasi

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fis-17 ta' Ġunju, 2015, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti talbu li din il-Qorti toħroġ Mandat ta' Inibizzjoni biex iżżomm lill-intimati milli "jittrasferixxu taħt kull xorta ta' titolu s-sehem tagħhom ta' kwart indiviż, u kwalsijasi sehem ieħor verjuri illi talvolta jista' jkun spettanti lill-intimati, fil-korp ta' bini, il-Belt Valletta, Old Mint Street, numru sitta u tletin (36), illum jinsab mikri lill-Gvern ta' Malta attwalment tintuża bħala uffiċini tal-Gvern, kantuniera ma' Saint John Street, u għandu faċċata ukoll fuq Saint Patrick Street". Din it-talba għamluha fid-dawl ta' att ta' konvenju li huma għamlu fis-26 ta' Marzu, 2015, li bih intrabtu ma' l-intimati li jiksbu mingħandhom sehem mill-imsemmi fond;

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' Ġunju, 2015, li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju għall-finijiet tal-artikolu 875(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ordnat in-notifika lill-intimati u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tat-30 ta' Ġunju, 2015;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Ġunju, 2015[1], li bih ċaħdet talba magħmula mill-intimata Daphne Corrieri b'rikors tagħha tad-19 ta' Ġunju, 2015, biex din il-Qorti tħalli s-smigħ tal-Mandat għal data wara l-1 ta' Lulju, 2015;

Rat in-Nota mressqa mill-intimati fl-24 ta' Ġunju, 2015[2], li biha ġibdu l-attenzjoni tal-Qorti li l-intimat Dottor Christopher Ċefai jgħix fir-Renju Unit u li għalhekk ma kienx meħtieġ li jinħatru Kuraturi Deputati biex jidhru għalih, għaliex setgħet issir in-notifika skond il-liġi lilu direttament;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati kollha fis-26 ta' Ġunju, 2015, li biha laqgħu għat-talba tar-rikorrenti billi qalu li l-Mandat ma jmissux jinħareġ għaliex, fl-ewwel lok, huma la għandhom il-ħsieb u lanqas kellimhom xi ħadd biex iħajjarhom ibiegħu is-sehem tagħhom mill-post, u jagħrfu li huma daħlu fl-imsemmi att ta' konvenju li għad fadallu mat-tmien xhur oħra biex jiskadi. Fit-tieni lok, ma hemm l-ebda ħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat mitlub għaliex il-jeddijiet tar-rikorrenti huma mħarsa u regolati bl-att tal-konvenju nnifsu bla ħtieġa li jkunu kawtelati aktar bil-ħruġ ta' Mandat. Fit-tielet lok, għaliex huma għandhom raġunijiet tajba biex ma jaqbdux u jersqu għall-bejgħ tas-sehem tagħhom lir-rikorrenti fid-dawl ta' tagħrif li sar pubbliku wara li sar il-konvenju u li bih l-istess intimati ma jridu bl-ebda mod jidħlu f'xi saram mal-awtoritajiet jew iġarrbu xi konsegwenzi, sakemm il-każ li ħareġ ikun mistħarreġ mill-Awditur Ġenerali u mill-inkjesta dipartimentali li għaddejjin. Jisħqu li kienu biss

[1] Paġ. 11 tal-atti
[2] Paġ. 12 tal-atti

dawn il-konsiderazzjonijiet li wassluhom biex ma jżommux l-appuntament li kien ingħatalhom fil-15 ta' Ġunju, 2015, biex issir il-pubblikazzjoni tal-att nutarili;

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tat-30 ta' Ġunju, 2015, f'liema data ħalliet ir-rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Illi tqis li r-rikorrenti jridu li din il-Qorti twaqqaf lill-intimati milli b'xi mod jitilqu minn taħt idejhom kull sehem li huma jista' jkollhom mill-bini f'numru sitta u tletin (36), Triq iż-Żekka, Valletta, dwar liema sehem ir-rikorrenti u l-intimati kienu daħlu fi ftehim ta' wegħda ta' bejgħ fis-26 ta' Marzu ta' din is-sena[3] u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma;

Tqis li mal-ftehim ir-rikorrenti ħallsu s-somma ta' tlettax-il elf disa' mija u sitta u sebgħin euro (€ 13,976) bħala depożitu akkont tal-prezz miftiehem ta' mija u disgħa u tletin elf seba' mija u tnejn u sittin euro (€ 139,762)[4] għas-sehem ta' kwart ($^1/_4$) mhux maqsum (jew kull sehem ieħor) li l-intimati għandhom minn dak il-bini. Il-ftehim jibqa' jgħodd sa sena minn mindu sar, jiġifieri sas-26 ta' Marzu, 2016, u l-kuntratt finali jrid isir sa qabel dakinhar[5];

Tqis li waħda mill-kundizzjonijiet tal-ftehim kienet tagħraf li l-bini jinsab suġġett għal *recognition rent* favur il-Gvern ta' Malta u s-sehem mertu tal-konvenju ma kienx ser ikun trasferit bil-pussess vakant[6]. Kien hemm oħra li tgħid li l-bini ma kienx rekwiżizzjonat u lanqas suġġett għal xi ordni ta' esproprju jew xi ordni ta' infurzar mill-MEPA u li lanqas m'hemm xi *letter of intent* ta' esproprjazzjoni jew xi litigazzjoni l-Qorti[7];

Tqis li lejn l-aħħar ta' Mejju ta' din is-sena issemma pubblikament f'taqsima tal-istampa lokali[8] li ishma oħra li r-rikorrenti kienu kisbu mill-

[3] Dok "A", f'paġġ. 3 – 5 tal-atti
[4] Klawsola § 1
[5] Klawsola § 12
[6] Klawsola § 3
[7] Klawsola § 5
[8] Dok "DC1", f'paġġ. 19 – 20 tal-atti

istess bini kienu ġew miksuba mill-Gvern b'xiri assolut skond l-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi[9] bi prezz bil-bosta ogħla minn kemm ir-rikorrenti kienu nefqu biex kisbuhom mingħand is-sidien. Jirriżulta li dawn l-ishma nkisbu mill-Gvern bis-saħħa ta' żewġ Dikjarazzjonijiet tal-President tat-12 ta' Jannar, 2015 u tal-24 ta' Marzu, 2015, u pubblikati fil-ħarġiet tal-Gażżetta tal-Gvern tat-22 ta' Jannar, 2015[10], u tat-8 ta' April, 2015[11], rispettivament;

Tqis li meta ħareġ dan kollu, l-intimati bagħtu jgħarrfu lin-Nutar pubbliku mqabbda biex tippubblika l-att tat-trasferiment li huma ma ħassewx li kellhom jersqu għall-appuntament li ngħatalhom mar-rikorrenti biex fil-15 ta' Ġunju, 2015, ikun pubblikat l-att tal-bejgħ;

Tqis li r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni skond is-sura tiegħu "ġenerali" taħt l-artikolu 873 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, huma jridu jwettqu l-ġustifikazzjoni tat-talba tagħhom skond din l-għażla tagħhom u kulma titlob il-liġi fil-każ ta' Mandat ta' Inibizzjoni u mhux kif huwa biżżejjed li jsir f'każ ta' Mandat ta' Inibizzjoni taħt l-artikolu 874 tal-istess Kodiċi;

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat[12];

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*) dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[13]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu

[9] Kap 88
[10] Dok "DC3", f'paġġ. 23 – 4 tal-atti
[11] Dok "DC4", f'paġġ. 25 – 6 tal-atti
[12] Art. 873(1) tal-Kap 12
[13] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)

jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li llum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda[14];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[15]. 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. Dan ma jfissirx li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma tintlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-egħmil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, f'dan il-każ u għal dak li jirrigwarda l-aspett tal-jedd *prima facie*, ir-rikorrenti jibnu t-talba tagħhom fuq il-"biża fondata" li l-intimati jistgħu jiksru l-att ta' konvenju u jistgħu jittrasferixxu sehemhom mill-bini lil ħaddieħor bi ħsara għall-istess rikorrenti;

Tqis li safejn ir-rikorrenti jridu li jħarsu l-jeddijiet li huma kisbu taħt il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri, u ladarba l-att tal-konvenju għadu fis-seħħ joħroġ ċar, mad-daqqa ta' għajn li huma għandhom tabilħaqq jedd x'iħarsu u li dan il-jedd huwa wieħed attwali. Kif tajjeb qal l-avukat difensur tagħhom waqt it-trattazzjoni, hija għażla tar-rikorrenti – bħala xerrejja tas-sehem involut – li ma jisħqux fuq xi kundizzjoni jew kundizzjonijiet magħmulin favurihom fil-konvenju u li jitolbu li l-kuntratt isir minnufih;

Tqis, madankollu, li safejn ir-raġuni li ssejjes it-talba tal-ħruġ tal-Mandat hija l-biżgħa li l-intimati jgħaddu biex jittrasferixxu sehemhom lil ħaddieħor, din ir-raġuni ma toħroġx daqstant ċara mad-daqqa t'għajn. Fl-ewwel lok, il-biżgħa li għandhom ir-rikorrenti huwa wieħed suġġettiv u jrid jitkejjel kontra l-improbabbilita' li l-intimati ser jirnexxilhom isibu tabilħaqq xerrej li lest jixtri sehem ta' kwart mhux maqsum f'ġid li nofsu diġa' ttieħed mill-Gvern b'esproprju u, kwantu għan-nofs l-ieħor, jinsab mikri mill-Gvern. Fit-tieni lok, id-depożitu mħallas mir-rikorrenti kien akkont tal-prezz u mhux sempliċi kapparra, li kienet tagħti lill-intimati l-għażla li jinħallu mir-rabta tal-wegħda tagħhom għal kull raġuni, ħaġa li

[14] Art. 875(3) tal-Kap 12
[15] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

ma jistgħux jagħmlu bla ma jbatu l-konsegwenzi kollha meta d-depożitu (bħalma ġara f'dan il-każ) ikun sar akkont tal-prezz miftiehem. Fit-tielet lok, l-intimati taw lin-nutar minn qabel il-jum li fih kellu jkun pubblikat il-kuntratt u fid-dieher x'kienet tassew ir-raġuni għaliex ħassew li ma kienx għaqli li jersqu għall-kuntratt;

Tqis ukoll li l-istess jista' jingħad dwar l-element tal-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat mitlub mir-rikorrenti. L-element tal-ħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat bħal dan tintrabat sewwa ma' l-fatt jekk il-ħsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun waħda li ma tistax tissewwa mod ieħor. Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu[16], jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li f'dan il-każ dan l-element tal-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat ma jirriżultax u lanqas jista' jingħad li n-nuqqas ta' ħruġ tal-Mandat iġib ħsara li ma tistax tissewwa lir-rikorrenti;

Tqis li, kif tajjeb qalet l-avukat difensur tal-intimati waqt it-trattazzjoni, il-fatt waħdu li xi parti f'konvenju tibża' li l-parti l-oħra mhijiex sejra żżomm il-wegħda tagħha li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali ma jnissilx il-ħtieġa ta' ħruġ ta' Mandat: li kieku kien hekk, din il-proċedura partikolari tispiċċa tintalab f'kull każ fejn hemm konvenju fis-seħħ;

Tqis li, minbarra dan, ir-rikorrenti għandhom disponibbli għalihom u x'ħin iridu huma, rimedji proċedurali ordinarji u effettivi mogħtijin mil-liġi u li bihom jistgħu iġegħelu lill-intimati jersqu għall-kuntratt jekk ma hemmx xi raġuni tajba biex iżżommhom milli jagħmlu dan. Ir-rikorrenti għadhom sallum ma nqdewx bl-imsemmija rimedji proċedurali u lanqas biss jidher li nedewhom;

Tqis għalhekk li dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat jinsab nieqes ukoll;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi:

Tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat ladarba ma jirriżultawx il-kundizzjonijiet li trid il-liġi għall-ħruġ tiegħu;

Tħassar ***contrario imperio*** d-degriet tagħha tas-17 ta' Ġunju, 2015, safejn kienet laqgħet provviżorjament it-tieni talba tar-rikorrenti; u

[16] P.A. AM **2.1.1993** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe***

Tordna li **l-ispejjeż** ta’ din il-proċedura jitħallsu mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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