MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-27 ta' Lulju, 2015

Mandat Numru. 80/2015/1

CRANES & COMMERCIAL SALES LIMITED (C – 5874)

vs

Carmelo **BUĦAĠIAR** u b’degriet tal-5 ta’ Marzu, 2015, l-atti ġew trasfużi f’isem Joseph Buħaġiar, Grace mart Joachim Mizzi, Anthony Buħaġiar, Rita mart Samuel Grech, Dolores *sive* Doreen mart Joseph Żammit, Frederick Buħaġiar, Theresa mart Simon Bonniċi, Alexander *sive* Alessio Buħaġiar, Carmelo *sive* Charlie Buħaġiar, Anna *sive* Annie mart Emanuel Enriquez, Conċetta *sive* Connie mart Saviour Żammit u Carolina Buħaġiar, u dan stante l-mewt tal-imsemmi Carmelo Buħaġiar; George Buħaġiar, u b’degriet tal-14 ta’ April, 2015, l-ġudizzju għadda fil-persuna ta’ Raymond Buħaġiar u Anna Darmanin wara l-mewt tal-imsemmi George Buħaġiar; Catherine Buħaġiar; u Paola Buħaġiar, u b’degriet tal-5 ta’ Marzu, 2015, l-atti ġew trasfużi f’isem Paul Buħaġiar,

Lawrence Buħaġiar, Carmelo Buħaġiar, Joseph Buħaġiar, Grezzju Buħaġiar, Alfred Buħaġiar, Doris mart Anthony Portelli, John Buħaġiar u Mary mart David Taylor, wara l-mewt tal-imsemmija Paola Buħaġiar; u b'degriet tal-1 ta' Ġunju, 2015, l-Avukat Dottor Alessandro Lia u l-Prokuratriċi Legali Luisa Tufigno nħatru Kuraturi Deputati biex jirrappreżentaw lill-imsefrin Carmelo *sive* Charlie Buħaġiar, Anna *sive* Annie mart Emanuel Enriquez, u Conċetta *sive* Connie mart Saviour Żammit, ilkoll ulied Carolina mwielda Bartolo

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fid-19 ta' Jannar, 2015, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-kumpannija rikorrenti talbet li din il-Qorti toħroġ Mandat ta' Inibizzjoni biex iżżomm lill-intimati milli (*sic*) "porzjon diviż ta' art f'Ħaż-Żabbar tal-kejl ta' ċirka 1.9 tumuli, li jifforma parti minn raba' ta' *Ħabel ix-Xagħra* fi skema ta' żvilupp tal-bini, kif soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' 50 ċenteżmu ta' dak iż-żmien, altrimenti libera u franka u ħielsa mill-gabilott, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha…u tmiss mil-Lvant ma' proprjeta' ta' Don Angelo Scicluna, min-Nofsinhar ma' proprjeta' ta' Paolo Buġeja u mill-Punent ma' proprjeta' ta' Joseph Briffa, jew is-suċċessuri tagħhom fit-titolu" u dan b'ħarsien ta' pretensjonijiet imressqin minnha kontra l-istess intimati fl-atti ta' kawża li għadha qiegħda tinstema'[1];

Rat id-degriet tagħha tad-19 ta' Jannar, 2015, li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju, qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tal-11 ta' Frar, 2015, u tat direttivi lill-istess rikorrenti għan-notifika tal-intimati;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimata Catherine Buħaġiar fit-28 ta' Jannar, 2015, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħet għat-talba tal-kumpannija rikorrenti billi, b'mod preliminari, qalet li r-rikors ma jiswiex għaliex il-kumpannija rikorrenti ma ssemmix minn liema ħwejjeġ għandha tinżamm milli tkompli tagħmel, u wkoll għaliex it-tliet intimati l-oħrajn li kontra tagħhom saret din il-proċedura – jiġifieri Carmelo, George u Paola Buħaġiar – kienu diġa' mietu qabel ma tressaq dan ir-rikors, u saħansitra l-kumpannija rikorrenti kienet diġa' taf b'dan il-fatt.

[1] Rik. Nru. 2/15LM (imqiegħda għas-smigħ tal-11.2.2015 u issa mħollija għat-trattazzjoni ta' eċċezzjoni preliminari għat-12.10.2015)

Fil-mertu laqgħet billi, għar-raġunijiet hemm dettaljatament imfissra, qalet li ma jeżistux l-elementi mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat;

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Frar, 2015[2], li biha u fuq talba magħmula mill-avukati difensuri tal-kumpannija rikorrenti, awtorizżat li jsiru bidliet fir-rikors promotur billi jitħallew jiżdiedu l-kliem "ibiegħu, ineħħu, jitrasferixxu, jew jiddisponu *inter vivos* jew b'titolu oneruż jew gratwit kwalsijasi sehem fil-proprjeta' hawn taħt indikata u jiġifieri…" u tat direttivi lill-kumpannija rikorrenti dwar tagħrif li jmissu jiżdied dwar l-immobbli milqut bir-rikors u kif ukoll dwar in-notifiki li kien għadhom iridu jsiru;

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Marzu, 2015[3], li bih u fuq talba magħmula mill-kumpannija rikorrenti b'rikors tagħha tas-16 ta' Frar, 2015, ordnat li jiżdiedu mar-rikors promotur il-konnotati u tagħrif ieħor dwar l-art milquta bit-talba għall-ħruġ tal-Mandat, b'notifika lill-intimati tar-rikors kif mibdul u tal-istess degriet;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' April, 2015[4], li bih ordnat li ssir it-trasfużjoni tal-ġudizzju fil-persuni msemmija mill-avukat tal-kumpannija rikorrenti;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati Raymond Buħaġiar u Anna Darmanin fit-22 ta' Mejju, 2015, li biha laqgħu għat-talba billi, b'mod preliminari, qalu li l-Mandat ma jiswiex għaliex tnejn mill-intimati l-oħrajn – jiġifieri Carmelo Buħaġiar u Paola Buħaġiar – kienu diġa' mietu meta tressaq ir-rikors u b'dan il-kumpannija rikorrenti kienet mgħarrfa. Laqgħu wkoll fil-mertu billi qalu li ma jeżistux l-elementi mitluba mil-liġi biex jista' jinħareġ il-Mandat;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati Paul Buħaġiar, Lawrence Buħaġiar, Carmelo Buħaġiar, Joseph Buħaġiar, Grezzju Buħaġiar, Alfred Buħaġiar, Doris mart Anthony Portelli, John Buħaġiar, Mary mart David Taylor, bħala werrieta ta' l-intimata Paola Buħaġiar; u mill-intimati Carolina Buħaġiar, Joseph Buħaġiar, Grace Mizzi, Anthony Buħaġiar, Mario Buħaġiar, Rita Grech, Doreen Żammit, Frederick Buħaġiar, Theresa Bonniċi u Alessio Buħaġiar, bħala werrieta tal-intimat Carmelo Buħaġiar fit-22 ta' Mejju, 2015, li biha laqgħu għat-talba billi, b'mod preliminari, qalu li l-Mandat ma jiswiex għaliex tnejn mill-intimati l-oħrajn – jiġifieri Carmelo Buħaġiar u Paola Buħaġiar – kienu diġa' mietu meta tressaq ir-

[2] Paġ. 32 tal-atti
[3] Paġ. 40A tal-atti
[4] Paġ. 49 tal-atti

rikors u b'dan il-kumpannija rikorrenti kienet mgħarrfa. Laqgħu wkoll fil-mertu billi qalu li ma jeżistux l-elementi mitluba mil-liġi biex jista' jinħareġ il-Mandat;

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta' Ġunju, 2015[5], li bih ħassret il-ħatra tal-Kuraturi Deputati magħmula bid-degriet tal-1 ta' Ġunju, 2015, u dan billi l-assenti kienu lkoll rappreżentati;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tat-22 ta' Lulju, 2015, f'liema data ħalliet ir-rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Illi tqis li t-talba għall-ħruġ tal-Mandat hija maħsuba biex twaqqaf lill-intimati, jew lil min minnhom, milli b'xi mod jittrasferixxu xi parti mill-art imfissra fir-rikors promotur;

Tqis li l-kumpannija rikorrenti (aktar 'il quddiem imsejħa "C&CS") trid li ġġiegħel lill-intimati (fil-biċċa l-kbira minnhom werrieta tal-intimati orġinali) jersqu biex jitwettaq att ta' konvenju li sar bejnha u l-imsemmija aħwa Buħaġiar fil-25 ta' Novembru, 1994[6], f'liema konvenju C&CS intrabtet li tixtri mingħandhom l-art milquta bir-rikors tallum u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra;

Tqis li, biex teżegwixxi l-imsemmi konvenju, C&CS fetħet kawża kontra l-intimati sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali[7], liema kawża għadha qiegħda tinstema';

Tqis l-intimati jgħidu li r-rikors imressaq minn C&CS ma jiswiex għaliex dan sar kontra tliet intimati li, fiż-żmien li tressaq, kienu mejtin u li l-istess C&CS kienet taf li kienu mietu meta fetħet din il-proċedura;

Tqis li, normalment, "eċċezzjonijiet preliminari" ma jsibux posthom fi proċedura bħalma hija dik fejn jintalab il-ħruġ ta' Mandat kawtelatorju. Dan jingħad għaliex it-tiftix li trid tagħmel il-Qorti għas-siwi ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat m'għandux jitfixkel jew jitwaqqaf b'indaġni dwar

[5] Paġ. 71 tal-atti
[6] Dok "CB1", f'paġġ. 14 – 15A tal-atti
[7] Dok "CB1", f'paġġ. 12 – 3 tal-atti

kwestjonijiet ta’ eċċezzjonjiet preliminari, jekk mhux għax jirriżulta xi difett fil-ħtiġijiet jew fil-forma li l-liġi titlob minn Mandat bħal dak[8];

Tqis li l-kwestjoni preliminari mqajma mill-intimati tolqot is-siwi formali tal-att imressaq minn C&CS, u għalhekk sejra tistħarrġu;

Tqis li huwa minnu li C&CS kienet ilha taf li minn tal-anqas tnejn mill-erba’ intimati li kontrihom ressqet din il-proċedura kienu mietu. Dan joħroġ mill-fatt li kemm l-imsemmija intimati u l-istess C&CS kienu partijiet f’kawża li kienet tolqot l-art imsemmija fil-konvenju tal-25 ta’ Novembru, 1994;

Tqis ukoll li l-kawża miftuħa minn C&CS f’Jannar tal-2015 biex titlob l-eżekuzzjoni tal-imsemmi att ta’ konvenju saret ukoll kontra l-istess intimati li llum il-ġurnata tlieta minnhom m’għadhomx ħajjin;

Tqis li l-liġi tgħid li att ġudizzjarju mressaq kontra persuna li mhijiex kapaċi toqgħod f’kawża ma jiswiex[9]. Persuna mejta ma tistax toqgħod f’kawża;

Tqis li l-għaref difensur ta’ C&CS saħqet li ladarba l-Qorti ordnat li ssir il-leġittimazzjoni tal-atti, kull nullita’ li seta’ kien hemm tneħħiet bis-saħħa tal-istess leġittimazzjoni. Il-Qorti ma taqbilx ma’ din is-sottomissjoni għaliex il-proċess ta’ leġittimazzjoni jseħħ fejn proċediment ikun sar kontra jew dwar persuna li kienet kapaċi toqgħod f’ġudizzju u li, għal xi raġuni, tkun naqset jew ma tkunx iżjed kapaċi li tibqa’ fi proċediment wara li jkun inbeda;

Tqis għalhekk li ladarba r-rikors tressaq kontra tliet intimati li, fil-waqt li nbeda l-proċediment kienu ilhom mejtin, l-ebda leġittimazzjoni ma setgħet issewwi dak li kien ma jiswiex sa mill-bidunett;

Tqis, madankollu, li l-proċediment tressaq ukoll kontra intimata li għadha ħajja u, f’dan ir-rigward, l-imsemmija eċċezzjoni ta’ nullita’ ma tiswiex;

Tqis li l-Mandat li C&CS qiegħda titlob il-ħruġ tiegħu llum huwa wieħed “ġenerali” maħsub taħt l-artikolu 873 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili. Ma tressaqx taħt l-artikolu 874, sewwasew għaliex ir-rikorrenti għażlet li ma tinqediex bil-formola ta’ Mandat bħal dak, iżda bil-formola tal-Mandat “ġenerali”;

---

8 App. Ċiv. **11.5.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Sammut vs Sammut et*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.242**)
9 Art. 787(1) tal-Kap 12

Tqis, għalhekk, li ladarba C&CS għażlet li tressaq it-talba tagħha taħt is-sura tal-Mandat ta' Inibizzjoni "ġenerali", trid twettaq il-ġustifikazzjoni tat-talba tagħha skond l-għażla tagħha u ma tistrieħx biss fuq il-fatt limitativ tal-eżistenza tal-pretensjonijiet tagħha fil-kawża li fetħet kontra l-intimati, kif huwa biżżejjed li jsir f'każ ta' Mandat ta' Inibizzjoni taħt l-artikolu 874 tal-istess Kodiċi[10];

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[11];

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[12]. 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 kumulattivi u mhux alternattivi. 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 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[13];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[14]. 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

---

[10] Ara P.A. MCH **13.7.2012** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***Manfred Unger vs Adel Ashur et*** u P.A. JZM **4.11.2013** fl-atti tr-Rikors fl-ismijiet ***Helen Borġ et vs Anthony Paċe et***
[11] Art. 873(1) tal-Kap 12
[12] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[13] Art. 875(3) tal-Kap 12
[14] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għemil 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, għal dak li jirrigwarda l-jedd mad-daqqa t'għajn li C&CS tippretendi li għandha kontra l-intimati jew min minnhom, hija toqgħod fuq il-pretensjoni li l-att ta' konvenju li kien sar bejnha u l-aħwa Buħaġiar għadu fis-seħħ u li hija qiegħda ssegwi din il-pretensjoni fil-kawża li fetħet kontrihom;

Tqis li l-biċċa l-kbira mill-argumenti tal-partijiet intrabtu sewwasew ma' l-kwestjoni dwar jekk tabilħaqq l-imsemmi konvenju kienx skada jew jekk għadux fis-seħħ. Huma nqdew b'argumenti misluta minn sentenzi li ngħataw fi proċediment li fih iż-żewġ naħat kienu fost il-partijiet imħarrkin u li minnu huma kienu nħelsu milli jibqgħu fil-kawża[15];

Tqis li din il-Qorti bl-ebda mod ma trid tagħti xi fehma tagħha dwar jekk il-konvenju li sar f'Novembru tal-1994 baqax fis-seħħ jew le: dak huwa x-xogħol tal-Qorti li quddiemha tressqet il-kawża għall-eżekuzzjoni tiegħu u dwar liema kwestjoni jdur il-qofol tal-mertu tas-siwi u l-esegwibilita' tal-att tal-konvenju;

Tqis, madankollu, li lil hinn minn din il-kwestjoni, wieħed irid jagħraf bejn il-jedd għall-ħruġ tal-att kawtelatorju u l-jedd li l-istess att jimmira li jħares[16]. Jerġa' jingħad li C&CS ssejjes ir-raġuni tagħha għall-ħruġ tal-Mandat fuq il-fatt waħdu li hija ressqet il-kawża għall-eżekuzzjoni tal-konvenju. Minħabba li C&CS ma għamiltx dan taħt l-artikolu 874 imma taħt l-artikolu 873 tal-Kap 12, il-Qorti ma tqisx li din waħedha hija ċirkostanza tajba li turi d-dritt mad-daqqa t'għajn;

Tqis ukoll li, kif tajjeb qalu l-avukati difensuri 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. Qalu wkoll li meta kien sar l-att tal-konvenju, C&CS kienet ħallset kapparra u mhux akkont tal-prezz, u għalhekk lanqas li kienu ma kienx hemm kwestjonijiet bejn il-partijiet, bil-liġi kull waħda minnhom għandha

[15] Sentenzi P.A. GCD 7.11.2011, App. Ċiv. 5.4.2013 u P.A. AE 6.10.2014 fl-atti tal-kawża Nru. 206/99 ara Dokti "W", "X" u "Y", f'paġġ. 74 sa 144 tal-atti
[16] Ara App. Ċiv. **7.10.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Galea et vs Gauċi*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.719**)

jedd toħroġ mir-rabta tal-konvenju u tbati l-konsegwenzi li tistabilixxi l-liġi[17];

Tqis għalhekk li ma ntweriex li C&CS għandha jedd *prima facie* xi tħares bil-ħruġ tal-Mandat;

Tqis ukoll li l-istess jista' jingħad dwar l-element tal-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat mitlub minn C&CS. 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[18], 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 lil C&CS, u dan għar-raġunijiet li jissemmew aktar qabel;

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

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

Tħassar *contrario imperio* d-degriet tagħha tad-19 ta' Jannar, 2015, safejn kienet laqgħet provviżorjament it-talba tar-rikorrenti; u

Tordna li **l-ispejjeż** ta' din il-proċedura jitħallsu mill-kumpannija rikorrenti.

Mogħti kameralment illum, it-Tnejn, 27 ta' Lulju, 2015.

< Digriet >

[17] Art. 1359(1) tal-Kap 16
[18] 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***

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