MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MIRIAM HAYMAN

Seduta tal-11 ta' Awwissu, 2015

Mandat Numru. 1077/2015/1

Martin Grima (ID 795257M) u martu

Marthese Grima (ID359760M)

Vs

Victor Micallef et

Fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet Martin Grima (ID 795257M) u martu Marthese Grima (ID359760M)

Vs

Victor Micallef et

Illum 12 ta’ Awwisu 2015

Rat ir-rikors ghal hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni datat 3 ta’ Lulju, 2015 fejn r-rikorrenti Martin Grima ippremetta hekk**:-**

“Illi jinghad bil-qima u bir-rispett u jigi kkonfermat bil-gurament:- Martin Grima (ID795257M):

Illi l-esponenti ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tal-esponenti;

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtelaw d-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimati milli

Ibieghu, jittrasferixxu taht kwalsijasi titolu kemm oneruz kif ukoll gratuwitu, jew altrimenti jiddisponi minn, kemm in toto kif ukoll in parte, jew altrimenti jiggravaw permezz ta’ cnus, servitujiet, pizijiet jew drittijiet ohra, kemm reali, kif ukoll personali, jew altrimenti jidhlu fi kwalsijasi konvenju ma’ terzi dwar il-fond ‘ValPaul House’ fi Triq Gdida fi Triq San Gorg, San Pawl il-Bahar.

Illi ghall-ahjar struzzjoni ta’ dawn il-proceduri jigi dikjarat is-segwenti:

Illi permezz ta' skrittura privata datata 4 ta' Gunju 2015 (anness Dok 'MG1') iffirmata bejn l-esponenti Martin Grima u l-intimati, l-istess intimati obbligaw ruhhom li jiffirmaw konvenju, ossia weghda ta' bejgh u xiri relattiv ghat-trasferiment da parti tal-istess intimati a favur tal-esponenti Martin Grima tal-fond 'ValPaul House' fi Triq Gdida fi Triq San Gorg, San Pawl il-Bahar verso l-prezz bonarjament konvenut ta' hames mija u tnax il-elf erba' mija u tnejn u sittin euro (€512,462) taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet hemmhekk stipulati;

Illi l-esponenti Marthese Grima ghandha interess fil-mertu ta' dawn il-proceduri in kwantu kompartecipi flimkien ma zewgha Martin Grima fil-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejniethom;

Illi l-esponenti Martin Grima hallas depozitu akkont tal-prezz fl-ammont ta' ghaxart elef euro (€10,000) a favur tal-intimati, u dan kif jirrizulta mill-istess skrittura;

Illi l-istess konvenju kellu jsir bejn il-15 ta' Gunju 2015 u s-16 ta' Gunju 2015. Illi minkejja l-obbligu minnhom assunt, il-intimati naqsu milli jersqu ghall-iffirmar tal-imsemmi konvenju;**

(*) Joseph Micallef, John Micallef u Francis Micallef u b'digriet tat-13 ta' Lulju, 2015, gew mahtura bhala kuraturi deputati l-Avukat Martin Fenech u l-Prokuratur Legali Peter Paul Sammut ghan-nom ta' u in rapprezentanza tal-istess, hekk kif debitament awtorizzata bis-sahha ta' prokura generali datata 16 ta' Gunju 2005

(**)Illi ghalhekk l-esponenti kienu kostretti jipprocedu ulterjorment b'Rikors Guramentat fl-istess ismijiet bin-numru 589/2015AE, li ghadu pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Illi sabiex jissalvagwardjaw l-interessi taghhom l-esponenti qed jipprezentaw ukoll dan ir-Rikors.

Ill stante l-urgenza tal-kwistjoni jintalab bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tilqa' dan il-mandat provisorjament.

Illi l-esponent se jigi pregudikat jekk l-intimat ma jigix inibit kif inghad;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izommu milli jkompli jaghmel l-hwejjeg hawn fuq imsemmija"

Rat ukoll illi din il-Qorti bid-digriet datat 3 ta' Lulju, 2015, laqghet provisorjamemt l-istess talba , appuntat l-istess rikors ghas-smiegh ghat-13 ta' Lulju, 2015 u ordnat in-notifika ta' l-istess lil-intimati kollha li kellhom ghaxar t'ijem ghar-risposta.

Rat ukoll ir-risposti ta' l-intimati Carmela sive Carmen Saliba, Angela Gili, Josephine Micallef, Mary Grace Micallef, Anthony sive Tony

Micallef u Emmanuela Sive Lily Magro datata 10 a' Lulju, 2015, wiegbu hekk:

"Jesponu bir-rispett:

1. **Illi preliminarjament l-esponenti qieghdin jecepixxi in-nullita tar-rikors promotur ai termini tal-Artikolu 831(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta billi r-rikorrenti naqsu milli jindikaw fir-rikors taghhom: a) l-origini u x-xorta tad-debitu jew il-pretensjoni li wiehed ikun irid iqieghed fiz-zgur; u b) fejn id-dritt imfittex li jkun assikurat bl-att huwa dejn, jew talba li tista' tkun sodisfatta bil-hlas ta' ammont ta' flus, l-ammont li ghalih tammonta t-talba; b'mod partikolari r-rikorrenti ma taw l-ebda indikazzjoni tal-ammont tad-dejn jew cifra li ghaliha tammonta t-talba. Dan in-nuqqas ma jistax jigi ssanat ghax il-ligi stess tiddetermina ai termini tal-Artikolu 831 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta billi kull mandat kawtelatorju "… ghandu jkun fih taht il-piena tan-nullita tal-att, minbarra partikolaritajiet ohra li jistghu jkunu ordnati b'regolamenti…. b) fejn id-dritt imfittex li jkun assikurat bl-att huwa dejn, jew talba li tista' tkun sodisfatta bil-hlas ta' ammont ta' flus, l-ammont li ghalih tammonta t-talba".**

   Illi dan l-insenjament issib soljev fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 462/2015LSO fl-ismijiet Helen Magri vs Kuraturi Deputati (Dr. Alessandro Lia) fit-28 t'April 2015 u li kopja tal-istess qed tigi hawn annessa u mmarkata Dokument KG1.

2. **Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni precedenti u in via preliminari wkoll illi l-gudizzju mhux integru billi fost l-intimati hemm tlieta li jghixu barra minn Malta u cioe Joseph, Francis u John, ahwa Micallef, u li ilhom hekk jghixu ghal exghxiren ta' snin u ghaldaqstant dawn iridu jigi rapprezentati minn kuraturi kif titlob, *ad validitatem* il-ligi tal-procedura ghar-ragunijiet li jigu spjegati dettaljatament waqt is-smiegh ta' dan il-mandat.**

3. **Minghajr pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet u in via preliminari wkoll il-prokura mehmuza mal-iskrittura privata mertu ta' dawn il-proceduri tindika b'mod car illi l-esponenti Joseph, John u Francis ahwa Micallef u residenti barra minn Malta kienu taw prokura lil ohthom ir-rikorrenti l-ohra Lily Magro limitatament biex din taghmel id-denunzja ossia d-dikjarazzjoni *causa mortis* in kwantu sehem missierhom fil-fond in kwistjoni u cioe` n-nofs indiviz appartanenti ghal sehemu mill-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejnu u bejn martu, omm l-intimati u li wkoll gie nieqsa qabel l-iffirmar tal-iskrittura de quo sabiex fuq in-nofs indiviz l-iehor tal-fond appartenenti ghall-mejta omm l-esponenti Paul Micallef li mietet circa xahar qabel id-data ta' din l-iskrittura ma tezisti l-ebda prokura moghtija minn Joseph, John u Francis lil ohthom Lily Magro la wahda limitata u inqas u inqas generali li permezz taghha dawn kienu awtorizzaw il-bejgh ta' sehem ommhom fil-fond in kwistjoni. Ghal din ir-raguni wkoll l-iskrittura bl-ebda mod ma torbot lil Joseph, John u Francis Micallef.**

4. **Minghajr pregudizzju ghall-ewwel tlett eccezzjonijiet u fil-mertu t-talba ghal hrug tal-mandat ta' inibizzjoni de quo ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra minn talabha stante**

illi ma jikkonkorrux l-elementi rikjesti mill-Ligi sabiex mandat ta' inibizzjoni jigi milqugh.

5. **Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel erba' eccezzjonijiet, kemm skond il-ligi kif ukoll skond skorta ta' sentenzi ta' dawn il-Qrati, wieghda ta' wieghda ta' bejgh mhijiex legalment sostenibbli, u anqas u anqas inforzabbli, kollox kif jigi spjegat dettaljatament waqt t-trattazzjoni ta' dan il-mandat. Semmai, u minghajr pregudizzju ghal dak li ntqal izjed il' fuq f'din ir-risposta l-uniku rimedju miftugh ghar-rikorenti huwa dak li dawn jittentaw jitolbu danni, jekk jezistu, minghand l-esponenti jew min minnhom u qatt l-enforzabilita tal-iskrittura in kwistjoni.**

   Barra minn hekk u kif stqarret din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni li hemm referenza ghalih izjed l-isfel f'din ir-risposta "….ir-rikorrenti ghandhom disponibbli ghalihom u x'hin irridu huma rimedji procedurali ordinal u effettivi moghtijin mill-Ligi u li bihom jistghu iggieghu lill-intimati jersqu ghall-kuntratt jekk ma hemmx xi raguni tajba biex izzommhom milli jaghmlu dan…" Dana meta fil-proceduri ta' dak il-mandat odjern meta l-iskrittura fuq imsemmija lanqas biss kienet konvenju.

   In oltre illi anke jekk ghal grazzja tal-argument l-iskrittura mertu ta' dawn il-proceduri kienet tekwivali ghal konvenju kull obbligazzjoni derivanti mill-istess illum waqghat billi l-iskrittura qatt ma giet irregistrata kif kellha skond il-Ligi kif kellha fi zmien 21 gurnata mid-data ta' meta giet redatta.

6. **Minghajr pregudizzju ghall-ewwel hames eccezzjonijiet it-talba ghall-hrug tal-mandat ghandha wkoll tigi michuda billi l-**

intimati bejniethom ghandhom propjeta li tiswa’ wisq izjed mill-valur tal-fond mertu ta’ dan il-mandat li fuqha l-esponenti jistghu jaghmlu tajjeb jekk jidhrilhom illi huma ghamlu jew jistghu l’quddiem ibghatu xi telf.

7. **Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost din l-Onorabbli, diversament preseduta, dawn l-ahhar jiem senjatament l-1 ta’ Lulju 2015 cahdet talba simili anke meta kien jezisti konvenju ffirmat ahseb u ara meta, bhal fil-kaz in ezami ma gie ffirmat l-ebda konvenju izda se mai l-aktar li sar kien skrittura ta’ wieghda li jigi ffirmat konvenju. L-esponenti qed jirreferi ghall-mandat ta’ inibizzjoni numru 982/2015/1JRM fl-ismijiet Mark Gaffarena et vs Daphne Corrieri et michud b’decizjoni moghtija minn din l-Onorabbli Qorti diversament ippresjeduta fl-1 ta’ Lulju 2015 kopja ta’ liema digriet qed jigi hawn anness u mmarkat dokument KG2.**

In vista tal-premess u filwaqt li l-esponenti jirrizervaw id-dritt li jressqu dawk il-provi ammissibli quddiem din l-Onorabbli Qorti jitolbu bir-rispett li t-talbiet rikorrenti jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Minn naha taghhom Victor Micallef u Mary Rose Gialanze ntavolaw risposta taghhom datata 13 ta’ Lulju, 2015 qalu;

“Jesponu bir-rispett;

Illi permezz ta’ rikors għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni intavolat fit-3 ta’ Lulju, 2015, ir-rikorrenti Martin u Marthese konjugi Grima

talbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex iżommu lill-esponenti milli *'ibiegħu, jittrasferixxu taħt kwalsijasi titolu kemm oneruż kif ukoll gratuwitu, jew altrimenti jiddisponu minn, kemm in toto kif ukoll in parte, jew altrimenti jiggravaw permezz ta' ċnus, servitujiet, piżjijiet jew drittijiet oħra, kemm reali, kif ukoll personali, jew altrimenti jieħdu fi kwalsijasi konvenju ma' terzi dwar il-fond 'ValPaul House' fi Triq Ġdida, fi Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar';*

Illi l-esponenti jissottomettu li t-talba tar-rikorrenti hija infondata kemm fil-fatt u fid-dritt;

Illi kif jipprovdi l-artikolu 873(1) tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili (Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta), l-iskop ta' mandat ta' inibizzjoni huwa li *'jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.'* ;

Illi sabiex jinħareġ tali mandat, din l-Onorabbli Qorti trid tkun sodisfatta li jissussistu r-rekwiżiti li tirrikjedi l-liġi, speċifikament dawk indikati taħt l-artikolu 873(2) li jipprovdi s-segwenti

> ***(2) Il-Qorti m'ghandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrenti, u li dak ir-rikorrent "prima facie" jidher li għandu dawk il-jeddijiet.***

Illi l-liġi titlob li għandhom jiġu sodisfatti żewġ rekwiżi, li kif spjegat din l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta fid-digriet tagħha fl-ismijiet *Trihills Estates Limited vs Paul Schembri et* datat 2 ta' Ġunju, 2015;

'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. Skont l-Artikolu 873 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta jeħtieġ li s-soċjeta rikorrenti turi li l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi minnha tant li bin-nuqqas ta' ħruġ tiegħu is-soċjeta 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. Barra minn hekk dawn iż-żewġ elementi rikjesti mil-liġi huma kriterji oġġettivi 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.'

Illi r-rikorrenti qegħdin jallegaw li għandhom jedd fuq il-fond bl-isem *'ValPaul House'* li jinsab fi Triq Ġdida fi Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar, u dan a bażi ta' skrittura privata li saret fl-4 ta' Ġunju,

2015, liema skrittura hija annessa mar-rikors tal-mandat ta' inibizzjoni u immarkata bħala 'Dok MG1';

Illi tali ftehim m'hijiex sostenibbli u anke' jekk *dato ma non concesso* tiġi kkunsidrata bħala wiegħda ta' bejgħ, bl-istess mod m'hijiex enforzabbli stante li ma tikkonformax mal-elementi rikjesti mill-liġi f'tali każ, u dan huwa evidentissimu anke' fuq livell ta' *prima facie;*

Illi din l-iskrittura ġiet iffirmata minn Martin Grima, mill-esponenti u minn uħud mill-aħwa tagħhom, fejn il-partijiet ftehmu sabiex jersqu għall-konvenju bejn il-15 ta' Ġunju, 2015 u s-16 ta' Ġunju, 2015;

Illi mart Martin Grima, ċioe' r-rikorrenti Marthese Grima, u l-aħwa ta' l-esponenti li jgħixu barra minn Malta (u li huma koproprjetarji tal-fond *de quo*) ma iffirmawx din l-iskrittura;

Illi għalhekk jirriżulta ukoll *prima facie* li f'din l-istess skrittura hemm diversi nuqqasijiet għax mhux biss ma iffirmawx il-partijiet kollha konċernati iżda ukoll il-partijiet ma qablux fuq it-termini u kundizzjonijiet li għandhom jirregolaw il-konvenju u eventwalment il-kuntratt tal-bejgħ f' każ li tali kundizzjonijiet ikunu sodisfatti;

Illi għalhekk huwa evidenti li r-rikorrenti m'għandhom ebda jedd *prima facie* x'jikkawtelaw;

Illi mingħajr preġudizzju għal dak li ġa intqal, wieħed għandu jagħmel referenza ukoll għad-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fis-sentenza fl-ismijiet *Joseph sive Beppe Fenech Adami vs Anthony Borg Caruana noe* deċiża fit-2 ta' Awwissu, 2007

> ***'... mhux biżżejjed li rikorrent juri li ser isofri xi preġudizzji, iżda wkoll li tali preġudizzju jrid ikun irriparabbli; għax il-Qorti ma toħroġx il-mandat ta' inibizzjoni meta jkun hemm rimedju adegwat għar-rikorrent. Irid ikun kif jgħid it-test bl-ingliż "necessary". ... il-preġudizzju ma jridx ikun wieħed ta' natura finanzjarja għax bħala tali dan hu rimedjabbli purche' jkun hemm l-assi għalih.'***

Illi r-rikorrenti fir-rikors ġuramentat tagħhom tal-kawża hawn imsemmija, qegħdin jitolbu biex l-esponenti jersqu għall-konvenju, liema konvenju la darba jiġi iffirmat mhux neċessarjament se jwassal biex jiġi iffirmat l-kuntratt finali tal-bejgħ tal-fond *de quo*;

Illi f' dan il-każ l-unika problema li qegħdin jaffaċċaw ir-rikorrenti huwa li l-esponenti ma jersqux għal konvenju, liema konvenju jista', iżda mhux neċessarjament, iwassal għal bejgħ tal-fond in kwistjoni favur Martin Grima u/jew Marthese Grima;

Illi huwa evidenti li tali 'problema' li qegħdin jaffaċċaw ir-rikorrenti hija ta' danni ta' natura finanzjara, liema danni huma faċilment rimedjabbli;

Illi għalhekk r-rikorrenti ma issodisfaw ebda wieħed mir-rekwiżiti kontemplati mill-liġi u jekk nonostante dan din l-Onorabbli Qorti tħoss li r-rikorrenti għandhom jedd, dan il-jedd jista' faċilment jiġi mħarres b' azzjonijiet oħra li huma ta' natura mhux staordinarja;

Ghal dawn ir-raġunijiet, huwa fl-umli opinjoni ta' l-esponenti li r-rekwiżiti ta' l-Artikolu 873 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta ma ġewx sodisfatti mir-rikorrenti u għalhekk it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda *in toto;*

Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat ukoll illi rrizulta illi Emmanuela sive Lily Magro ma accettatx in-notifika f'isem hutha assenti, u ghalhekk kien mehtieg li jigu nominati kuraturi deputati in rappresentanza ta' hutha assenti.

Ghalhekk wara lil Qorti laqghet it-talba ghal-istess gew nominati Dr. Martin Fenech u l-Prokurtatur Legali Peter Paul Sammut bhala kuraturi deputati rappresentanti lil assenti Joseph, John u Francis ahwa Micallef. Rat li dawn intavolaw risposta fejn qalu lli huma ma kienux edotti mill-fatti u li kellhom josottomettu risposta ulterjuri darba hekk edotti.

Rat ukoll ir-replika ta' Martin Grima u martu Marthese Grima fejn irrispondew hekk:

“Jesponu bir-rispett:

Illi permezz ta’ din ir-Replika l-esponenti ser iwieġbu għall-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati fir-Risposti tagħhom.

<u>Preliminari</u>

L-ewwel nett irid jiġi premess illi t-talba għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni tirrikjedi żewġ elementi:

i. **Prova ta’ jedd *prima facie*; u**

ii. **Prova li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent**

L-element tal-jedd *prima facie* jirriżulta mill-iskrittura privata datata 4 ta’ Ġunju 2015 annessa bħala Dokument ‘MG1’ mar-Rikors Promotur.

Permezz ta’ din l-iskrittura l-intimati obbligaw ruħhom illi jersqu għall-iffirmar ta’ konvenju għat-trasferiment a favur tal-esponenti tal-fond ‘ValPaul House’, fi Triq Ġdida fi Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar.

Skond l-istess skrittura il-konvenju bejn il-partijiet kellu jsir bejn il-15 ta' Ġunju 2015 u s-16 ta' Ġunju 2015.

Madanakollu l-intimati irripudjaw l-imsemmija skrittura u naqsu milli jersqu għall-iffirmar tal-imsemmi konvenju.

L-esponenti iddeduċew il-pretensjoni tagħhom in ġudizzju permezz ta' Rikors Ġuramentat fl-istess ismijiet, preżentat quddiem din l-Onorabbli Qorti, bin-numru 589/2015MH li tinsab appuntata għas-smiegħ għas-16 ta' Ottubru 2015.

Permezz tal-imsemmija azzjoni l-esponenti qegħdin jitolbu l-eżekuzzjoni tal-preċitata skrittura privata, ossia, il-kundanna tal-intimati sabiex jersqu għall-iffirmar tal-opportun konvenju hekk kif kontemplat fl-iskrittura datata 4 ta' Ġunju 2015. Ta' dana kollu din l-Onorabbli Qorti tista' tieħu *judicial notice* billi l-atti tal-kawża 589/2015 ġew intavolati quddiemha.

Id-dritt pretiż mill-esponenti jirriżulta *prima facie* mill-iskrittura imsemmija u għalhekk l-ewwel element jirriżulta ampjament provat. Kif ser jiġi spjegat f'aktar dettall iktar 'l isfel f'din in-nota, l-obbligazzjoni kontenuta fl-imsemmija skrittura hija għal kollox valida u bħala tali eżegwibbli, hekk kif konfermat fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet *George Borg pro et noe v. Emanuel Portelli et,*[1] (anness Dok. MG2).

[1] App. Ċiv. 1764/1993/VDG/AJM/TM deċ. 26/3/2010.

Għal dak li jirrigwarda t-tieni element, l-esponenti jeħtiġilhom jipprovaw li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mill-esponenti.

Mir-Risposti preżentati mill-intimati għat-talba tal-esponenti jirriżulta ampjament ċar illi huma qegħdin jirripudjaw l-iskrittura minnhom iffirmata. Effettivament, kieku l-intimati kellhom jittrasferixxu l-proprjetà mertu ta' dan il-mandat lil terzi il-jedd pretiż mill-esponenti ossia, li l-konvenuti jiġu kkundannati sabiex jersqu għall-opportun konvenju hekk kif kontemplat fl-iskrittura, jiġi fix-xejn billi jkun inutili li jsir konvenju *a non domino.*

Illi għalhekk sabiex jitħares il-jedd pretiż mill-esponenti fil-kawża 589/2015MH huwa essenzjali li l-intimati jiġu inibiti milli jittrasferixxu l-proprjetà *de quo* u dan sabiex meta huma jiġu kkundannati jersqu għall-konvenju in eżekuzzjoni tal-iskrittura datata 4 ta' Ġunju 2015, u eventwalment isir it-trasferiment veru u proprju tal-proprjetà *de quo,* il-bejgħ ikun jista' jsir. Dana kollu jiġi stultifikat li kieku l-intimati kellhom jiddisponu mill-proprjetà *de quo* fil-frattemp.

<u>Eċċezzjonijiet tal-Intimati</u>

L-intimati ressqu serje ta' eċċezzjonijiet għat-talba tal-esponenti, liema eċċezzjonijiet jistgħu jiġu sintetikament elenkati bis-segwenti mod:

a) Allegata nullità tar-Rikors minħabba nuqqas ta' indikazzjoni tal-ammont tad-dejn kawtelat

Jingħad mingħajr l-ebda tlaqlieq illi din l-eċċezzjoni hija manifestament fiergħa! L-intimati jistrieħu fuq id-digriet mogħti fl-atti tal-mandat fl-ismijiet *Helen Magri et v. Dr. Alessandro Lia noe et,*[2] għall-finijiet tal-argument tagħhom. Minn qari tal-imsemmi digriet jirriżulta mad-daqqa t'għajn illi kwistjoni hemm trattata kienet waħda għal kollox differenti minn dik formanti l-mertu ta' dawn il-proċeduri.

Jirriżulta illi r-rikorrenti fil-mandat *Helen Magri et v. Dr. Alessandro Lia noe et* kellha pretensjoni għall-<u>ħlas ta' kreditu</u> relattivament għal serviġi prestati, iżda mir-rikors minnha intavolat ma kienx jirriżulta il-*quantum* tal-pretensjoni tagħha. Il-Qorti għalhekk iddikjarat ir-rikors null.

Il-każ preżenti huwa *toto coelo* differenti. Il-pretensjoni tal-esponenti m'hijiex immirata għall-ħlas ta' xi somma flus, iżda hija immirata sabiex l-intimati jiġu kkundannati jonoraw l-obbligi minnhom assunti ai termini tal-iskrittura datata 4 ta' Ġunju 2015, ossia sabiex jersqu għall-firma ta' konvenju hekk kif minnhom promess. L-esponenti diġà ippreżentaw il-kawża 589/2015MH għall-eżekuzzjoni tal-imsemmija skrittura privata. Konsegwentement, sabiex jiġu salvagwardjati l-interessi tal-esponenti qiegħed jiġi mitlub li l-intimati jiġu inibiti milli jittrasferixxu l-proprjetà formanti l-mertu tal-imsemmija skrittura.

---
[2] PA462/2015LSO deg. 28/4/2015.

It-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni *de quo* hija intrinsikament marbuta mal-pretensjoni hekk kif dedotta fir-Rikors Ġuramentat Numru 589/2015MH tant li dan ir-Rikors Ġuramentat jissemma espressament fir-rikors promotur ta' dawn il-proċeduri.

Il-pretensjoni tal-esponenti tirriżulta ampjament ċara mir-Rikors promotur tant illi l-intimati ressqu eċċezzjonijiet fil-mertu fis-sens li, dejjem skond l-intimati, wegħda ta' konvenju m'hijiex legalment sostenibbli u li allura l-uniku rimedju tal-esponenti huwa dak alternattiv tad-danni u mhux l-eżekuzzjoni tal-ftehim (ara f'dan is-sens il-paragrafu 5 tar-Risposta tal-intimati Carmela Saliba et u s-sitt paragrafu tar-Risposta tal-intimati Victor Micallef u Mary Rose Gialanze).

L-intimati ressqu eċċezzjonijiet fil-mertu għall-pretensjoni tal-esponenti u ċertament ma jistgħux jgħidu li l-pretensjoni kawtelata fil-mandat ma tirriżultax minnu. Li kieku kien hekk, l-intimati ma kienux ikunu f'posizzjoni li jressqu eċċezzjonijiet fil-mertu!

Barra minn hekk, ladarba m'aħniex qed nitkellmu dwar xi talba għall-ħlas ta' xi danni, jew ammont ta' flus ieħor, in-nullità eċċepita mill-intimati fuq il-bażi tan-nuqqas ta' indikazzjoni tal-ammont kawtelat kjarament ma tissussistix.

b) Nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju

L-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju eċċepita mill-intimati Carmela Saliba et fit-tieni paragrafu tar-Risposta tagħhom ġiet sorvolata bin-nomina ta' kuraturi deputati għal dawk, minn fost l-intimati, li huma assenti.

c) Allegata limitazzjoni fil-prokura

Huwa ferm interessanti li l-inimata Emanuela sive Lily Magro, wara li ppreżentat ruħha għall-firma tal-iskrittura *de quo* bi prokura mogħtija lilha minn ħutha assenti, Joseph, John u Francis u aħwa Micallef, u iffirmat l-istess skrittura għan-nom tagħhom bis-saħħa tal-istess prokura, issa qed tgħid, flimkien ma' uħud mill-intimati l-oħra, li din il-prokura ma kienetx tiswa għall-finijiet ta' l-iskrittura *de quo.*

X'aktarx, meta Sir Adriano Dingli kien qed jabbozza l-Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili [*Il-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-bona fidi*] kien qed jaħseb f'komportament kemmxejn differenti minn dan!

Aktar fondamentalment, l-esponenti ma jaqblux mal-asserzjoni tal-intimati li l-prokura ma kienetx tagħti awtorità lil Emanuela sive Lily Magro sabiex tidher fuq l-iskrittura *de quo.* Il-prokura ġiet ibbażata fuq formola li solitament tintuża għall-prokuri ġenerali li fil-fatt tagħti l-poter *"To administer our property movable and immovable*

in the most ample and unlimited manner".*[3] Il-klawsola 14 tal-istess prokura, li ġiet miżjuda bl-idejn, ma tnaqqas xejn minn dan billi, filwaqt li tillimita l-prokura għas-sehem tal-mandanti mill-wirt ta' missierhom Valentino Micallef, ma toħloq l-ebda limitazzjoni oħra. Ir-referenzi għall-fakoltà mogħtija lill-mandatarja li tidher fuq att ta' dikjarazzjoni *causa mortis,* u fuq *"deed of revaluation"* huma biss eżempji tal-fakoltajiet lilha mogħtija, iżda ma jillimitawx il-prokura fil-ġeneralità tagħha. Tant hu hekk illi l-klawsola 14 tal-prokura tgħid li *"She is empowered to make use of <u>all the powers</u> contained in this document in connection with our share of our father's inheritance".

Hija għalhekk infondata l-eċċezzjoni li l-prokura ma tiswiex sabiex torbot lill-intimati assenti fil-każ *de quo.* Aktar fondamentalment, ma rridux ninsew illi għall-finijiet tal-preżenti proċeduri qed noperaw fuq il-livell tal-*prima facie.* Is-siwi tal-prokura in kwistjoni hija kwistjoni li tifforma parti mill-mertu tal-kawża 589/2015 u li allura tkun trid tiġi deċiża fis-sentenza relattiva għal dik il-kawża.

Fuq livell *prima facie* jirriżulta li:

a) **Emanuela sive Lily Magro ippreżentat ruħha bi prokura mogħtija minn ħutha assenti sabiex tiffirma l-iskrittura *de quo*; u**

b) **Hija effettivament iffirmat tali skrittura bis-saħħa ta' tali prokura**

[3] Vide klawsola numru 1 tal-prokura, kopja annessa mar-Rikors.

Għalhekk, hemm biżżejjed elementi, almenu fuq livell *prima facie,* sabiex il-Qorti tqis li l-assenti huma vinkolati bl-aġir ta' Emanuela sive Lily Magro.

L-allegazzjoni tal-intimati li l-prokura ma testendix għas-sehem derivanti lill-assenti mill-wirt ta' ommhom Paula Micallef hija irrilevanti. L-ewwel nett tali allegazzjoni għad trid tiġi verifikata, fi kwalsijasi każ però, l-intimati assenti huma xorta waħda vinkolati għal dak li jirrigwarda s-sehem tagħhom fil-proprjetà *de quo* derivanti mill-wirt ta' missierhom. Għalhekk, l-esponenti għandu dritt jakkwista dak is-sehem umbagħad wara tkun tista' ssir diviżjoni għar-rimanenti.

d) Validità tal-iskrittura *de quo*

L-intimati kollha jeċċepixxu l-invalidità tal-iskrittura *de quo* billi, skond huma, wegħda ta' wegħda ta' bejgħ mhijiex legalment sostenibbli. Madanakollu, l-intimati ma jissostanzjaw din l-asserzjoni bl-ebda mod u ma jagħmlu referenza għall-ebda ġurisprudenza li ssostni dan il-punt.

Fil-fatt, l-intimati ma setgħu qatt jagħmlu hekk billi l-ġurisprudenza in materja tgħid eżattament l-oppost. L-esponenti jagħmlu referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet *George Borg*

pro et noe v. Emanuel Portelli et,[4] **(anness Dok. MG2) fejn ġie stabbilit il-prinċipju li wegħda ta' konvenju kienet tammonta għal obbligazzjoni valida u konsegwentement eżegwibbli u dan fuq il-bażi li obbligazzjoni kontrattata in bwona fede u li mhix kontra l-liġi hija dejjem eżegwibbli.**

Billi din l-iskrittura m'hijiex konvenju lanqas japplika għaliha l-obbigu tar-reġistrazzjoni ai termini tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, m'hemm l-ebda nullità derivanti mill-fatt li l-iskrittura ma ġietx reġistrata.

Uħud mill-intimati eċċepew ukoll l-invalidità tal-iskrittura *de quo* billi din ma ġietx iffirmata mill-esponenti Marthese Grima. Din l-eċċezzjoni hija għal kollox bla bażi. Anki jekk stess l-iskrittura *de quo* kellha titqies bħala att ta' amministrazzjoni straordinarja tal-komunjoni tal-akkwisti eżistenti bejn ir-rikorrenti konjuġi Grima, tali att mhux intrinsikament null minħabba li wieħed mill-konjuġi ma jkunx ipparteċipa fih. Tali att huwa merament annullabbli ad istanza tal-konjuġi non-parteċipanti iżda altrimenti għal kollox validu.[5] **Hekk kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell *f'Joseph Vella v. Peter Abela et,***[6] ***"att ta' amministrazzjoni straordinarja magħmul minn wieħed mill-koppja, mhux null iżda annullabbli mill-parti l-oħra fiż-żwieġ, ħaġa li f'dan il-każ ma seħħx."***

Fil-każ preżenti, l-esponenti Marthese Grima irratifikat l-aġir tal-esponenti Martin Grima tant illi qed tippartеċipa bħala rikorrenti

---

4 App. Ċiv. 1764/1993/VDG/AJM/TM deċ. 26/3/2010.

5 Ara f'dan is-sens *Helen Micallef v. Francis Debono noe,* PA3060/96FDP deċ. 21/6/2002., mhux appellata.

6 App. Ċiv. 992/2007/SC/TM/JA deċ. 6/2/2015.

f'dawn il-proċeduri u qed tipparteċipa bħala attriċi fil-kawża 589/2015. Għalhekk, ma tissussisti l-ebda irregolarità hekk kif ravviżat mill-intimati.

Finalment, tqajjem ukoll l-argument li *"il-partijiet ma qablux fuq it-termini u kundizzjonijiet li għandhom jirregolaw il-konvenju u eventwalment il-kuntratt ta' bejgħ".* Dan l-argument tal-intimati huwa għal kollox bla bażi. Hekk kif rilevat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet *It-Tabib Dr. Carmel sive Lino Gauci Bord et v. Carmelina sive Carmela Azzopardi et*:[7]

"Kif sewwa rriteniet il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tat-30 ta' April, 2002 fil-kawża fl-ismijiet "Philip Micallef et vs Antoine Micallef" li "Huwa meħtieġ li sabiex konvenju jkun validu (li) da jiġi redatt bil-miktub. In oltre għandu jikkontjeni s-segwenti elementi:-

(a) jirrispekkja l-volontà tal-kontraenti riflessa fil-firem tagħhom;

(b) jikkontjeni l-wegħda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oġġett ta' dak il-ftehim;

(c) jidentifika dan l-oġġett li kellu jiġi trasferit;

(d) jistipula t-titolu li bih ikun ġie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment u

(e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistgħu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim."

---

[7] App. Ċiv. 413/1999/VDG/AD/AJM deċ. 29/10/2004.

Issa hawnhekk m'aħniex qed nitkellmu dwar konvenju, iżda dwar wegħda ta' konvenju, wegħda iżda li fiha l-elementi kollha meħtieġa sabiex ikun jista' jsir il-konvenju previst fiha:

a) **Il-partijiet huma identifikati u iffirmaw l-iskrittura għalhekk jista' jiġi identifikat min ser ibiegħ u min ser jixtri;**
b) **L-oġġett tal-eventwali konvenju huwa identifikat: il-fond 'ValPaul House', fi Triq Ġdida fi Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar**
c) **L-iskrittura *de quo* tindika li t-titolu tat-trasferiment huwa dak tal-bejgħ.**
d) **L-iskrittura *de quo* tindika li l-prezz tal-bejgħ huwa ta' €512,462 li minnhom is-somma ta' €10,000 tħalset bħala depożitu akkont.**

Għalhekk, l-iskrittura *de quo* tinkludi fiha l-elementi kollha meħtieġa sabiex isir konvenju validu ai termini tal-liġi.

e) Id-disponibilità tar-rimedju tad-danni

L-intimati Victor Micallef u Mary Rose Gialanze qajmu argument li, fi kwalsijasi, każ l-esponenti għandhom eventwali rimedju tar-riżarċiment tad-danni u li għalhekk m'hemmx lok għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

Kif rajna fis-sezzjoni preċedenti ta' din ir-Replika, l-obbligazzjoni mertu ta' dawn il-proċeduri titqies bħala obbligazzjoni valida u

konsegwentement enforzabbli. L-esponenti għalhekk għandhom l-għażla li jitolbu l-eżekuzzjoni tal-iskrittura *de quo*, hekk kif fil-fatt qed jagħmlu permezz tar-Rikors Ġurament 589/2015. Ma jispettax lill-obbligat li jiddetta lill-kreditur tiegħu jekk m'għandux jitlob it-twettieq speċifiku tal-obbligazzjoni jew altrimenti l-ħlas tad-danni. Dik hi għażla li l-liġi tħalli f'idejn il-kreditur u f'idejn il-kreditur biss.

f) Disponibilità ta' proprjetà alternattiva

Fis-sitt paragrafu tar-Risposta tal-intimati Carmela sive Carmen Saliba et titqajjem eċċezzjoni fis-sens li t-talba tal-esponenti għandha tiġi miċħuda billi *"l-intimati bejniethom għandhom proprjetà li tiswa wisq iżjed mill-valur tal-fond mertu ta' dan il-mandat li fuqha l-esponenti jistgħu jagħmlu tajjeb jekk jidrilhom illi huma għamlu jew jistgħu 'l quddiem ibagħtu xi telf."*

Din l-eċċezzjoni hija waħda għal kollox fiergħa! L-esponenti qed jitolbu inibizzjoni fir-rigward il-fond 'ValPaul House', fi Triq Ġdida fi Triq San Ġorġ, San Pawl il-Baħar billi huma qed jitolbu l-eżekuzzjoni tal-iskrittura datata 4 ta' Ġunju 2015 permezz tar-Rikors Ġuramentat 589/2015. Il-fatt li l-intimati jista' jkollhom proprjetà alternattiva huwa, bir-rispett kollu dovut, għal kollox irrilevanti. Sabiex tkun tista' titwettaq l-iskrittura datata 4 ta' Ġunju 2015 huwa meħtieġ li l-intimati ma jiddisponux mill-fond *de quo,* u dak biss!

g) Id-digriet fl-atti tal-mandat fl-ismijiet *Mark Gaffarena v. Daphne Corrieri et*

L-aħħar eċċezzjoni tal-intimati hija bażata fuq id-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti, diversament presjeduta, fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet *Mark Gaffarena v. Daphne Corrieri et.*[8] Minn dan id-digriet l-intimati jisiltu argument li t-talba tal-esponenti għandha tiġi miċħuda.

Dan huwa argument ieħor għal kollox fieragħ. Il-każ ta' *Gaffarena v. Corrieri* kien jirrigwarda konvenju li kien għadu ma għalaqx (il-konvenju kien validu sas-26 ta' Marzu 2016). Ir-rikorrent Gaffarena kellu suspett li l-intimati (vendituri) forsi ma kienux ser jersqu għall-kuntratt u għalhekk talab il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni. Il-Qorti iżda qieset illi l-biża' tiegħu kienet kemxejn prematura u konsegwentement infondata:

"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;"

Apparti minn hekk, il-Qorti żiedet illi r-rikorrent Gaffarena lanqas biss kien beda l-proċedura għat-twettieq tal-konvenju.

---

[8] PA 982/2015JRM deċ. 1/7/2015.

Hawnhekk, għandna ċirkostanzi għal kollox differenti. Hawnhekk, mhux qed inħarsu lejn sitwazzjoni fejn hemm obbligazzjoni li għadha ma skadietx u hemm sempliċi dubju soġġettiv li l-intimati mhux ser jonoraw l-obbligu minnhom assunt. Hawnhekk, għandna sitwazzjoni fejn l-intimati kellhom jersqu biex jiffirmaw konvenju bejn il-ħmistax u s-sittax ta' Ġunju ta' din is-sena, iżda naqsu milli jagħmlu hekk, anzi urew biċ-ċar tramite r-Risposti tagħhom li m'għandhom l-ebda intenzjoni li jagħmlu hekk. Hawnhekk m'aħniex iktar qed noperaw fuq il-livell ta' sempliċi biża' soġġettiva, bħal fil-każ ta' *Gaffarena v. Corrieri,* iżda qed noperaw fuq il-livell fejn il-biża' tal-esponenti hija waħda oġġettiva u konfermata mill-komportament tal-intimati stess!

Dan apparti l-fatt li ċ-ċirkostanzi tal-każ *Gaffarena v. Corrieri* huma kemxejn partikolari u ċertament dak id-digriet ma jistax jittieħed bħala li qed jistabbilixxi xi forma ta' prinċipju assolut li r-rimedju tal-mandat ta' inibizzjoni mhux disponibbli lil xerrej fuq konvenju. Huma fil-fatt diversi l-każijiet fejn il-Qrati akkordaw inibizzjoni lix-xerrej fuq konvenju kontra l-venditur biex dan tal-aħħar ma jbiegħx il-proprjetà mertu tal-istess konvenju lil terzi fil-mori ta' kawża għall-eżekuzzjoni tal-konvenju. Ara f'dan is-sens id-digrieti reċenti fl-ismijiet *Dr. Peter Ormandi v. Simon Debono.*[9]

Jekk l-intimati jiddisponu mill-proprjetà tagħhom l-azzjoni intentata mill-esponenti għall-eżekuzzjoni tal-iskrittura *de quo* tiġi fix-xejn billi, kif diġà ribadit, ma jagħmilx sens li jsir konvenju *a non domino.*

[9] PA 719/2015LM deg. 10/6/2015.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, jiġi sottomess bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti għandha tilqa' t-talba tal-esponenti, bl-ispejjeż a karigu tal-intimati."

Semghet it-trattazzjonijiet u rat id-dokumenti liha esebiti kif ukoll is-sentenzi lilha esebiti;

Ikkonsidrat;

Illi kif ben stabbilit fil-gurisprudenza taghna in ezami ta' l-artikolu 873 tal-Kap 12 l-elementi kostitutivi necessarji biex jkollha success talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huma tnejn, li hemm jedd u li jirrizulta prima facie lir-rikorrenti jgawdi dan il-jedd. Jinhtieg ukoll illi n vista tal-fatt li hawn si rigwarda ta' att kawtelatorju, lil-pregiudizzju mahsub jrid ikun wiehed serju tant lil mandat mitlub jkun mehtieg, necessarju biex jissalvagwardja il-jedd pretiz inkella jigi soffert pregiudizzju irrimedjabbli. Isegwi allura lli jekk il-Qorti tkun konvinta lir-rikorrenti ghalkemm ghandu xi tip ta' jedd li se jigi pregiudikat, pero jekk dan il-jedd jista jkun soddisfatt b'mod iehor fouri l-ambitu ta' dak mitlub biex jinzamm fil-mandat, allura Qorti ma ghandhiex takkolji il-mandat.

Din hija interpretazzjoni necessarjament ristrettiva naxxenti minn natura kawtelatorja tat-talba mressqa fil-mandat stante lil vertenza propja tkun ghada ma gietx ezaminata u assodata fi process guridiku apositu.

Ikkonsidrat;

Kif jirrizulta mir-risposti ntavolati u s-sentenzi lilha esebiti, l-kontestazzjoni primarja ta' l-intimati kontra il-limitazzjoni mitluba biex tigi mposta fuqhom tirrivolvi dwar il-jedd pretiz mir-rikorrenti.

Hawn in fatt si tratta ta' weghda ta' konvenju, weghda ta' weghda. Huwa pacifiku li tali istituzzjoni mhux per se u ad hoc mahsuba fil-Kodici Civili taghna. Daqstant iehor pacifiku illi fil-gurisprudenza nostrana gie dejjem ripetut illi l-unika mezz illi wiehed jista jobbliga ruhu fil-konfront ta' terzi fejn si tratta ta' trasferiment ta' immobbli huwa tramite konvenju (ara **Decizzjoni PA Zammit vs Gonzi et 31 ottubru**, **2007)**. Pero tibqa xorta pendenti l-vertenza li jrid jigi ezaminat x'effet kellu u ghandu l-ftehim li dahhlu fih l-intimati mar-rikorrenti, vertenza din li ma taqax fil-kompertenza ta' din il-Qorti f'dan l-istadju.

Ikkonsidrat;

Huwa pacifiku minn dak li rrizzulta lil din il-Qorti fis-smiegh tar-rikors in ezami illi xi tip ta' ftehim gie konkluss bejn il-partijiet biex l-intimati jiddhlu f'konvenju bil-hsieb li jittrasferixxu il-propjeta msemmija lir-rikorrenti, ghal liema ftehim kien presenti u firmatarju biss minnhom Martin Grima. Dan il-ftehim esebit mall-mandat bhala dok MG1 juri lil partijiet qed jintrabtu bejniethom biex entro dati hemm stipulati u determinati jiddhlu f'konvenju ghat-trasferiment tal-propjeta imsemmija versu prezz miftiehem. Thallset

ukoll is-somma ta’ ghaxar t’elef ewro lill-intimati mir-rikorrenti bhala parti mill-prezz hemm patwit.

Ikkonsidrat;

Dan il-ftehim qed jigi attakat minn varji lati; kienx jorbot lil mart ir-rikorrenti stante li ma kienetx firmatarja fuq il-weghda n kwistjoni, lil kunsens tar-rikorrenti donnu gie karpit b’xi mod dubbjuz, lil-prokura kienet wahda limitatat ghal iskop ta’ l-artikolu 14 taghha u mhux wahda generali, illi ghalhekk l-assenti intimati barranin mhux marbuta ghal dan il-ftehim, ukoll lic-cheque mhallas baqa ma giex imsarraf mill-intimati u fuq kollox li tali ftehim in kwantu mhux konvenju ma jista qatt jgorr mieghu jew jservi ghal weghda ta’ trasferiment ta’ propjeta!

Illi l-Qorti f’dawn il-proceduri fil-fatt trid tislet dawk l-attakki kollha mressqa quddiema fil-konfront tal-ftehim li fuqu qed jistrieh dan il-mandat kawtelatorju, mill-ezami tar-rekwisiti li trid il-ligi in ezami ta’ dan il-Mandat. Il-lanjanzi kollha hawn msemmija ghandhom jigi ventilati fil-kawza ad hoc u mhux ta’ kompetenza ta’ din il-Qorti f’dawn il-proceduri. Daqstant iehor mhux kompetenza taghha tiddetermina jekk il-ftehim per se jservix bhala patt, obbligazzjoni li per konsegwenza tieghu ghandu jsir konvenju biex wara tigi trasferita l-propjeta n kontestazzjoni. Li huwa zgur li xi tip ta’ ftehim sar!.

Il-kompetenza ta' din il-Qorti u l-ezami li trid taghmel hawn hija ben elenkata minn din il-Qorti diversamnet preseduta fid-digriet fl-ismijiet **Cranes & Commercial Sales Limited (C-58754) VS Carmelo Buhagiar et datat 27 ta' Lulju, 2015 Mandat numru. 80/2015/1;**

"Kif gia gie suriferit dan il-mandat biex jirnexxi jihtieg li jkun bbazat fuq jedd, li dan il-jedd prima facie huwa gawdut mir-rikorrenti u li l-istess rikorrenti ikun se jsofri pregiudizzju irriparabbli jekk ma jigix kawtelat. Dan huwa l-insenjament tal-Qrati taghna f'diversi digrieti u 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 lir-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (prima facie) dawk iljeddijiet.

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 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;".

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"

Ghalhekk isegwi minn dan li l-unika lanjanza valida li tressqet bhala eccezzjoni mill-abbli avukati ta' l-intimati u li ghandha tigi ezaminata f'dawn il-proceduri hija dik li tattakka is-sustanza tal-mandat per se in kwantu dan skont uhud mill-intimati huwa monk u null ghax ma jsemmix l-ammont li ghandu jigi kawtelat gialdarba qed jitlob it-trasferiment ta' propjeta. Gie esebit in sostenn ta' dan u bhala referenza ta' hekk, digriet koncernanti ezami ta' att kawtelatorju ta' din il-Qorti diversament preseduta dwar l-istess vertenza dak fl-ismijiet **Helen Magri vs Dr. Alessandro Lia et noe. Datat 28 ta' April, 2015.**

Qieset li f'dan id-digriet studjat il Qorti verament laqghat l-eccezzjoni tan-nullita tal-mandat in kwantu ma kienx jispecifika l-ammont li kellu jigi kawtelat. Pero f'dan il-mandat il-kawzali li giet presenetata li dik il-Qorti kienet kwistjoni ta' kalkolu ta' servigi rezi li ghalhekk kienu fin-natura taghhom jekk milghuqa jimponu ezercizzju ta' kalkolu pekunjarju. L-artikolu 831 tal-Kap 12 li jitkellem dwar rekwisiti ad validatem li ghandu jkun fih mandat kawtelatorju;

"(a) *l-origini u x-xorta tad-debitu jew il-pretensjoni li wiehed ikun irid iqieghed fiz-zgur; u*

(b) fejn id-dritt imfittex li jkun assikurat bl-att huwa dejn, jew talba li tista tkun sodisfatta bil-hlas ta' ammont ta' flus, l-ammont li ghalih tammonta t-talba" .

Fil-kaz in ezami s'issa jirrizulta biss lil din il-Qorti lir-rikorrenti jridu li jigi onorat il-ftehim Dok MG1, biex b'hekk dan jwassal ghal eventwali trasferiment skonthom prospettat u miftiehem tal-propjeta mhux li jigu risarciti fid-danni, din hija l-pretensjoni vantata u hija ben specifikata fil-mandat in ezami u anke fil-kawzali tal-kawza gia presentata dwar l-istess vertenza fl-ismijiet Martin Grima et vs Victor Micallef et Rikors nru. 589/15 MH. Illi n kwantu lanqas fit-talbiet tal-kawza gia pendenti ma gew mitluba ebda kalkolu ta' danni, allura l-Qorti ma tistax takkolji l-istess fil-gudizzju taghha. Ghal hekk ma tqies dan il-mandat bhala null n kwantu marbut biss u unikament ma l-inforzar tal-ftehim patwit. Oltre hekk in kwantu jidher li hawn non si tratta ta' konvenju propju, lanqas ma hu applikabbli l-hlas ta' danni lil accettant mahsub taht l-artikolu 1357(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ikkonsidrat ulterjorment

Illi kif gia stabbilit jirrizulta lil ftehim bejn il-partijiet sar, il-kontestazzjoni mhux li dana sar imma l-validita tieghu fis-sustanza tieghu per se u kemm jorbot lil intimati, dawk presenti ghalih u ohrajn suppost rappresentati.

Tqies din il-Qorti li ghalkemm hi f'dan l-istadju mhux se tezamina jekk fil-fatt tali ftehim hux validu, jew ahjar jistax jwassal ghal obbligu ta' trasferiment ta' propjeta, pero jibqa l-fatt li ghadda anke depositu ta' ghaxat elef ewro ma dan il-ftehim, patwit dan il-hlas li kellu jkun parti mill-prezz totali miftiehem u stipulat ta' hames mija tnax il-elf u erbgha mija u tnejn u sittin ewro (Ewro 512, 462).

Illi tqies ulterjorment illi ghalhekk fuq bazi biss ta' prima facie r-rikorrenti jidhru li ghandhom jedd li se jkun irriparabilment pregiudikat jekk il-propjeta koncernata tigi trasferita gialadarba huma jridu t-trasferiment taghha kif skonthom patwit.

Ghaldaqstant din il-Qorti qeghda tilqa t-talba kif dedotta u b'hekk izomm lil intimati milli jbieghu, jittrasferixxu taht kwalsijasi titolu kemm onoruz kif ukoll gratuwitu, jew altrimenti jiddisponu minn, kemm in toto kif ukoll in parte, jew altrimenti jiggravaw permezz ta' cnus, sevitujiet, pizijiet jew drittijiet ohra, kemm reali, kif ukoll personali, jew altrimenti jidhlu fi kwalsijasi konvenju ma terz dwar il-fond "VALPAUL HOUSE" FI TRIQ GDIDA FI TRIQ SAN GORG, SAN PAWL IL-BAHAR.

Konsegwentement qeghda tirrevoka contrario imperio d-digriet taghha datat 3 ta' Lulju, 2015 fejn laqghat it-talba provisorjament.

Tordna ukoll illi dan id-digriet jigi fi zmien erbgha u ghoxrin siegha notifikat lid-Direttur tar-Registru Pubbliku u r-Registratur ta' l-Artijiet

u ghal dan l-iskop qeghda tahtar lin-Nutar Dr. John Gambin dana dejjem bi spejjez ta' dan a kariku tar-rikorrenti.

Dwar l-ispejjez ta' dan il-procediment dawn ghandhom ikunu a kariku tal-intimati.

< Sentenza Finali >

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