FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

Rik. Nru. 1049/18JRM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1049/18 fl-ismijiet:

Christopher **SACCO** u Marja Gorensek Sacco

vs

Ronald **SAMMUT**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-28 ta' Ġunju, 2018, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti talbu li din il-Qorti toħroġ Mandat ta' Inibizzjoni biex iżżomm lill-intimat milli "jbiegħ, ineħħi, jittrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruż jew gratuwitu xi proprjeta`, u b'mod partikolari jinżamm milli jbiegħ, jittrasferixxi jew b'xi mod ieħor jiddisponi minn jew jimponi xi piż jew obbligazzjoni reali jew personali fuq, jew bi kwalunkwe mod jgħaddi t-tgawdija temporanja jew xort'oħra jinnegozja kull proprjeta` immobbli tiegħu

kompriż iżda mhux limitat għas-segwenti proprjeta` immobbli, u cioe` id-dar uffiċjalment bin-numru sitta (6), ġja bin-numru tletin ittra "D" (30D), Saint Elias Street, Sliema[1], bil-bejt u bl-arja tiegħu u bil-bitħa retroposta għall-istess dar u bil-kantina tiegħu, parzjalment sottostanti proprjeta` ta' terzi u mill-bqija bl-art kollha sottostanti l-istess proprjeta` in vendita, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha" jew ukoll li żżomm lill-istess intimat milli "jċedi l-pussess ta' l-istess proprjeta` u ta' kwalsijasi parti tal-istss proprjeta` lil terzi u milli jissuġġettaha għal piżijiet u/jew drittijiet favur terzi persuni b'kwalsiasi mod, kompriż iżda mhux limitat, għal li jikriha lil terzi jew jikkostitwixxi kwalsiasi ipoteka u/jew privileġġ u/jew rahan fuq l-istess proprjeta` u/jew jagħmel kwalsiasi att li jista' jagħti lok għall-kostituzzjoni ta' ipoteka jew privileġġ jew dritt mod ieħor fuq l-istess proprjeta` a favur ta' terzi persuni" u dan b'ħarsien tal-pretensjonijiet tagħhom ta' mitejn elf euro (€ 200,000) kif dedotti f'kawża għall-eżekuzzjoni ta' konvenju jew ħlas ta' danni miftuħa kontra l-istess intimat[2];

Rat id-degriet tagħha tat-28 ta' Ġunju, 2018[3], li bih laqgħet it-talba provviżorjament, ordnat in-notifika lill-intimat bi żmien sebat (7) ijiem għat-tweġiba u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tat-12 ta' Lulju, 2018;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat fil-5 ta' Lulju, 2018, li biha laqa' għat-talba billi qal li din hija t-tieni talba mressqa kontrih mill-istess rikorrenti għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni wara li l-ewwel tentattiv tagħhom ma ntlaqax. Jgħid li jonqos l-element tal-jedd '*prima facie*' għaliex ir-rikorrenti ma wrew bl-ebda mod li huwa mexa magħhom b'mala fidi jew li huwa qiegħed jirrifjuta li jersaq għall-kuntratt ta' bejgħ b'mod kapriċċjuż jew bla raġuni tajba. Jgħid ukoll li jonqos l-element tal-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat u jikkontesta bil-qawwa l-istima tad-danni li r-rikorrenti jippretendu li ġarrbu u kif toħroġ mir-rapport tal-perit imqabbad minnhom '*ex parte*';

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tat-12 ta' Lulju, 2018;

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Lulju, 2018 , li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment;

[1] Fil-fatt il-fond jinsab f'San Ġiljan u mhux f'Tas-Sliema
[2] Rik. Nru. 74/18AF imressaq fis-26.1.2018 u tinsab imħollija għall-kontinwazzjoni tal-provi attriċi għall-11.10.2018
[3] Paġ. 6 tal-atti

Ikkunsidrat:

Illi tqis li t-talba għall-ħruġ tal-Mandat hija maħsuba biex twaqqaf lill-intimat milli b'xi mod jittrasferixxi jew jgħabbi l-fond numru 6 (ġja' 30D), fi Triq Sant'Elija, San Ġiljan;

Tqis li fis-27 ta' April, 2017[4], il-partijiet resqu fuq att ta' konvenju li bih l-intimat wiegħed u ntrabat li jbigħ lir-rikorrenti li, min-naħa tagħhom, intrabtu li jiksbu u jixtru mingħandu l-imsemmi fond, liberu u frank u bil-jeddijiet u l-pertinenzi kollha, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Mill-prezz maqbul ta' tliet mitt elf euro (€ 300,000), ir-rikorrenti ħallsu depożitu akkont ta' tlitt elef euro (€ 3,000) li kellu jinżamm min-Nutar u jitħallas lill-intimat flimkien mal-bqija tal-prezz mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt li kellu jsir sal-15 ta' Settembru, 2017;

Tqis li l-partijiet ġeddew l-imsemmi konvenju fl-4 ta' Lulju, fl-4 ta' Settembru u fis-27 ta' Ottubru, 2017[5];

Tqis li, wara li kien sar il-konvenju, kien inqala' dubju dwar it-titolu tal-intimat, minħabba li l-fond li wiegħed li jbigħ lir-rikorrenti kien kiseb ishma minnu fi Frar tal-1983, meta kien għadu miżżewweġ lil Marilyn Rae Sammut. Iż-żwieġ tiegħu mal-imsemmija Marilyn Rae Sammut kien xolt minn Qorti fir-Renju Unit b'degriet tas-6 ta' Jannar, 1994, liema degriet ma ġie qatt reġistrat f'Malta;

Tqis li l-intimat u l-mara tiegħu qatt ma illikwidaw formalment il-ġid li nkiseb minnhom matul iż-żmien li ż-żwieġ kien dam fis-seħħ. Jirriżulta wkoll li l-mara ġiet nieqsa sadattant;

Tqis li, għalkemm il-partijiet ippruvaw għadd ta' soluzzjonijiet biex isibu tarf tal-problema, baqa' ma ntlaħaq l-ebda ftehim;

Tqis li fid-29 ta' Diċembru, 2017[6], ir-rikorrenti interpellaw lill-intimat b'ittra uffiċjali (li n-notifika tagħha ma saritlux għaliex intuża indirizz li ma jeżistix) biex jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt;

---

[4] Dok "A", f'paġġ. 13 – 6 tal-atti
[5] Dokti "B", Ċ" u "D", f'paġġ. 17 – 9 tal-atti
[6] Dok "E", f'paġġ. 20 – 1 tal-atti

Tqis li fis-26 ta' Jannar, 2018, ir-rikorrenti fetħu l-kawża[7] li biha talbu lill-Qorti tordna lill-intimat li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt skond dak miftiehem fl-att tal-konvenju, jew, jekk dan ma jistax isir, biex jagħmel tajjeb għad-danni li huma jirriżultaw li jkunu ġarrbu minħabba f'hekk u safejn jaħti hu;

Tqis li dakinhar li fetħu l-kawża, ir-rikorrenti talbu l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimat, liema talba ma ntlaqgħetx b'degriet tat-22 ta' Frar, 2018[8], u għar-raġunijiet hemm imfissra;

Tqis li din il-proċedura tal-lum tressqet skond l-artikolu 874 tal-Kap 12 u trid titqies fil-qafas tal-ħtieġa li Mandat ta' Inibizzjoni, jekk jintlaqa', jkun jista' jintrabat ma' ġid li bla xkiel ikun identifikat u magħruf, ladarba l-għan ta' mandat bħal dak mhuwiex li jittrasferixxi l-ġid milqut imma biss li jidentifikah u jagħrfu minn ġid ieħor;

Tqis ukoll li ladarba issa r-rikorrenti għażlu li jressqu t-talba tagħhom għall-ħruġ tal-Mandat taħt dispożizzjoni oħra tal-liġi minn dik li kienu mxew taħtha fl-ewwel darba li talbu l-ħruġ tal-mandat;

Tqis li għal dak li jirrigwarda s-sottomissjonijiet tal-intimat dwar jekk ir-rikorrenti għandhomx il-jedd mad-daqqa t'għajn li jitolbu l-ħruġ tal-Mandat, il-Qorti hija tal-fehma li għalkemm huwa minnu li dan l-element huwa meħtieġ bħal fil-każ ta' kull Mandat ta' Inibizzjoni ieħor, madankollu, ma jistax jingħad li l-kriterji huma l-istess. Dan jingħad għaliex, għall-finijiet tal-artikolu 874 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, il-kejl waħdieni huwa biss jekk kemm-il darba l-pretensjoni ta' min jitlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dak taqbiżx l-ammont ta' ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin euro u sitta u tmenin ċenteżmi (€ 11,646.86). Jekk il-pretensjoni taqbeż dik is-somma, dak l-element jikkostitwixxi l-jedd mad-daqqa t'għajn tar-rikorrenti biex jinħareġ il-Mandat minnhom mitlub;

Tqis ukoll li l-artikolu 874(1) jgħid ċar li Mandat bħal dak jista' jinħareġ fuq is-saħħa ta' "dejn, jew kull pretensjoni oħra" sakemm tkun pretensjoni li taqbeż l-ammont li dwaru Mandat bħal dak jista' jinħareġ. Il-liġi ma tgħidx u ma tiddistingwix x'għamla ta' pretensjoni tista' tkun, sakemm hija pretensjoni li tissarraf f'valur ogħla mil-limitu msemmi f'dak l-artikolu. B'mod partikolari,

---

[7] Dok "CS1", f'paġġ. 8 sa 12 tal-atti
[8] Dok "CS4", f'paġġ. 59 sa 64 tal-atti

għalhekk, jekk kreditur ikollu pretensjoni mnissla minn danni mġarrba, Mandat bħal dan jista' jinħareġ ukoll, minkejja li, taħt is-sistema ta' Mandati ta' Inibizzjoni in ġenerali, pretensjoni li tista' tissarraf f'kumpens għad-danni mġarrba, jonqos fiha l-element tal-"ħtieġa" tal-ħruġ tal-Mandat[9];

Tqis ukoll li l-Mandat li r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-ħruġ tiegħu huwa wieħed li jimmira li jikkonserva ġid – mobbli jew immobbli – milli jkun trasferit jew li b'xi mod jitgħabba b'xi piż jew dejn ġdid b'mod tali li 'l quddiem ma jkunx jista' jissodisfa l-pretensjonijiet tar-rikorrent "kreditur" u mhuwiex maħsub milli jżomm lis-sid mit-tgawdija tiegħu jew li jżommu milli jużah;

Tqis li l-argumenti l-oħrajn imressqa mill-intimat biex il-Qorti tagħżel biex ma tilqax it-talba tar-rikorrenti huma argumenti li joqogħdu fi proċedura oħra li tista' titressaq mill-istess intimat wara li jkun inħareġ il-Mandat u mhux qabel. L-istess ħaġa tingħad għas-sottomissjonijiet tiegħu[10] li l-pretensjoni tar-rikorrenti hija waħda eżaġerata, jew il-kontestazzjonijiet tal-valutazzjonijiet magħmulin mill-espert imqabbad minnhom '*ex parte*' u magħmulin f'rapport imfassal minnu f'Mejju tal-2018[11];

Tqis li, minbarra dan, bħala kejl ta' dan il-jedd *prima facie*, il-liġi timxi fuq il-pretensjoni, u mhux fuq jekk dik il-pretensjoni hijiex waħda mistħoqqa jew meqjusa: dak hu biss xogħol il-qorti li quddiemha titressaq il-kawża fil-mertu. Hawnhekk ukoll, jekk inhu minnu li l-ġid milqut bit-talba għall-ħruġ tal-Mandat jiswa ħafna aktar mill-kreditu pretiż u kawtelat, il-liġi tagħti lill-intimat rimedju proċedurali xieraq, imma żgur mhux dak li jżomm milli jinħareġ il-Mandat jekk kemm-il darba jikkonkorru l-elementi għall-ħruġ tiegħu;

Tqis, fl-aħħarnett, li ntwera wkoll li l-Mandat huwa meħtieġ minħabba li jikkostitwixxi l-ġid li fuqu r-rikorrenti jistgħu jeżegwixxu l-jeddijiet tagħhom f'każ illi l-pretensjonijiet imressqin minnhom fil-kawża miftuħa kontra l-intimat kellhom jintlaqgħu;

Tqis għalhekk il-Qorti tasal għall-fehma li jirriżultaw l-elementi maħsuba mil-liġi għall-ħruġ tal-Mandat mitlub;

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

---

[9] Ara P.A. NC **11.3.2003** fl-Atti tar-Rikors fl-ismijiet ***IWT Group Malta Ltd vs Direttur Ġenerali Kuntratti et***
[10] Dok "RS2", f'paġġ. 74 – 6 tal-atti
[11] Dok "CS2", f'paġġ. 33 – 8 tal-atti

Tilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat;

Tordna, għall-finijiet tal-artikolu 874(3) u bi spejjeż għar-rikorrenti, in-notifika mir-Reġistratur tal-Qorti lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur tal-Artijiet fi żmien erbgħa u għoxrin (24) siegħa biex jirreġistraw il-Mandat kif titlob il-liġi; u

Tordna li l-intimat iħallas l-**ispejjeż ta' din il-proċedura**.

Mogħti kameralment illum, il-Ħamis, 19 ta' Lulju, 2018, fil-ħdax ta' filgħodu.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef