QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM IL-ĦAMIS, 21 TA' FRAR 2019

Rik. Nru. 45/2019/1 RGM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 45/2019 fl-ismijiet:

Olanda Theuma Whitelaw

vs

Antonia Tonna

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fis-17 ta' Jannar 2019, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti talbet li din il-Qorti toħroġ Mandat ta' Inibizzjoni biex iżżomm lill-intimat milli

Tbiegh, tittrasferixxi, tnehhi jew tiddisponi *inter vivos*, sew b'titolu oneruz jew gratwitu, inkella tghabbi b'xi dritt jew piz, reali jew personali, favur terzi, jew xi parti jew sehem indiviz minnu, jew iccedi jew tirrinunzja ghal xi jedd li ghandha, jew tirregistra fir-Registru Pubbliku u/jew fir-Registru

tal-Artijiet kwalsiasi trasferiment jew kostituzzjoni ta’ dritt fuq, il-kwota ta’ tlett kwarti (3/4) indivizi mill-boathouse, minghajr numru ufficjali u jisimha ‘Connie, bl-arja libera taghha, fi Triq Ras il-Gebel, ix-Xghajra, limiti ta’ Haz-Zabbar, libera u franka, hielsa minn kull cens, piz u/jew gravami, bid-drittijiet, giustijiet u l-pertinenzi kollha taghha.

Illi b’konvenju datat 14 ta’ Awissu 2018 (Dok. A), l-intimata Antonia Tonna wieghdet u obbligat ruhha li tbiegh, tassenja u jittrasferixxi lill-esponenti, li accettat, u obbligat ruhha li tixtri u takkwista minghandha l-imsemmija *boathouse*, bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra stipulati fl-istess konvenju.

Illi dan il-konvenju kien debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi.

Illi dan il-konvenju jibqa’ validu sal-31 ta’ Jannar 2019.

Illi fl-ahhar granet l-esponenti saret taf li l-intimata u sid is-sehem indiviz l-iehor mill-istess proprjeta’ qeghdin jipprovaw ibieghu l-istess proprjeta’ lil terzi.

Illi l-esponenti diga’ nterpellat lill-intimata sabiex taddivjeni ghall-kuntratt ta’ bejgh skond il-konvenju msemmi datat 14 ta’ Awissu 2018, permezz ta’ ittra ufficjali tal-28 ta’ Dicembru 2018 (Dok. B), pero’ sal-lum din baqghet inademjenti.

Illi l-esponenti ghandha bizgha li, jekk l-intimata tbiegh dan il-*boathouse*, hija ma jkollhiex mod kif tezegwixxi din il-weghda ta’ bejgh skond il-konvenju msemmi datat 14 ta’ Awissu 2018 fit-termini tal-ligi.

Illi huwa ghalhekk mehtieg li din il-Qorti tinibixxi lill-intimata milli tbiegh, tittrasferixxi, tnehhi jew tiddisponi *inter vivos*, sew b’titolu oneruz jew gratwitu, inkella tghabbi b’xi dritt jew piz, reali jew personali, favur terzi, jew xi parti jew sehem indiviz minnu, jew iccedi jew tirrinunzja ghal xi jedd

li għandha, jew tirregistra fir-Registru Pubbliku u/jew fir-Registru tal-Artijiet kwalsiasi trasferiment jew kostituzzjoni ta' dritt, fuq l-imsemmija *boathouse*.

Illi inoltre, għar-ragunijiet fuq spjegati, huwa meħtieġ li din il-Qorti tilqa' dan il-mandat **provvizorjament b'effett immedjat**.

Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' Jannar 2019, li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju, ordnat in-notifika tar-rikors u dan id-digriet lill-intimata b'għaxart ijiem għar-risposta u appuntat ir-rikors għas-smigħ għas-6 ta' Frar 2019;

Rat ir-risposta mressqa mill-intimata fil-5 ta' Frar 2019, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħet għat-talba tar-rikorrenti u tgħid kif ġej:

1. ILLI huwa ċar u pależi li r-rikorrenti qed tkun diżonesta u żleali ma' din l-Onorabbli Qorti u qed tipprova tapprofitta ruħha mill-proċess ġudizzjarju a skapitu tal-intimata u għalhekk dan il-mandat mgħandux jiġi milqugħ; jiġi spjegat fil-fatt illi l-vertenzi ta' bejn il-partijiet ma tirigwardax terzi akkwirenti fittizji, imma tirrigwarda dubju dwar it-titlu ta' l-arja tal-fond *de quo*, liema dubju konvenjentament ir-rikorrenti ittraskurat li ssemmi għal kollox; il-fatti tal-każ huma s-segwenti:

a. Il-*boathouse* in kwistjoni ġiet akkwistata fis-sena 1978, iktar minn erbgħin sena ilu, minn Gużeppi Tonna, missier ir-raġel ta' l-esponenti; il-fond intiret minn Ġustinu Tonna (żewġ l-intimata, illum mejjet) u minn oħtu Maria Pace, filwaqt illi Ġustinu Tonna miet fis-6 ta' Ottubru 2016 u sehemu intiret mill-esponenti armla tiegħu;

b. Matul dan iż-żmien ta' iktar minn erbgħin sena, il-familja Tonna dejjem kienet fil-pussess sija tal-*boathouse* u sija ta' l-arja tagħha (liema arja tifforma l-pern tal-problema); jingħad fil-fatt (a) illi l-*boathouse* innifisha għandha garigor intern li jagħti aċċess għall-bejt tagħha; (b) illi l-istess arja

mhijiex arja imma hija mibnija, billi hemm fuqha kamra tal-bejt li hija aċċessibli permezz tal-garigor imsemmi; (ċ) illi tali kamra tal-bejt tinsab fil-pussess esklussiv tal-familja Tonna u ilha fil-pussess tagħhom iktar minn tletin sena; u (d) illi l-bejt u l-kamra tal-bejt in kwistjoni ma humiex aċċessibbli għal terzi bl-ebda mod;

c. Madanakollu, meta nfetħet is-suċċessjoni ta' Ġustinu Tonna, u għalhekk l-esponenti kienet obbligata li tħejji d-dikjarazzjoni *mortis causa* relattiva, ġiet inkarigata għal tali għan in-Nutar Angela Bezzina, li mir-riċerki tagħha sabet illi l-akkwist oriġinali tal-*boathouse* in kwistjoni kien jeskludi l-arja ta' l-istess *boathouse*; hija għalhekk ipproċediet sabiex ippubblikat id-dikjarazzjoni *causa mortis* in relazzjoni mal-*boathouse* bl-esklużjoni ta' l-arja tagħha;

d. Issa ġara li meta saret il-proċedura tal-*causa mortis*, l-esponenti kienet għaddejja minn *breakdown* emottiv riżultat tal-mewt f'qasir żmien ta' żewġha, tant li kienet taħt il-kura tal-psikjatra Dr Mark Xuereb (ara Dok.MX1) u kienet qiegħda taħt il-kura tiegħu u fuq reġim ta' medikazzjonijiet u kalmanti, liema medikazzjoni hija tħoss illi affettwathilha ħafna l-memorja tagħha, tant illi bilkemm tiftakar xejn minn dak il-perjodu; għalkemm hemm miktub fil-casua mortis iffirmata mill-esponenti li l-kamra qed tiġi denunzjata mingħajr l-arja tagħha, l-esponenti ma tiftakarx jekk in-nutara inkarigata mill-*causa mortis* infurmathiex o meno dwar din il-kwistjoni tat-titlu ta' l-arja; li hu żgur, għaliex l-avukat sottoskritt saqsa dwar dan lin-Nutar Bezzina stess, hu li l-istess nutara ma staqsietx dwar il-pussess ta' l-arja matul dawn l-aħħar erbgħin sena, u lanqas ma dehrilha li kellha tinvestiga jekk setgħetx seħħet preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tali arja;

e. Minn dakinhar 'l hawn, il-kamra tal-bejt u l-bejt tal-*boathouse* baqgħu fil-pussess tal-familja Tonna u baqa' ma tfaċċa ħadd jirrivendika l-proprjetà tagħhom, u bejn dan il-fatt u bejn li l-memorja tagħha hija l-memorja ta' mara ta' 72 sena, u bejn il-medikazzjonijiet, l-esponenti insiet totalment

(jekk qatt irrealizzat) b'din il-kwisjoni relattiva għall-arja tal-*boathouse*; tant illi meta f'Awwissu tas-sena l-oħra hija ddeċidiet li tbiegħ sehemha mill-istess *boathouse*, hija resqet trankwillament sabiex tiffirma mar-rikorrenti il-konvenju 'Dok.A', tal-*boathouse* bl-arja tagħha inkluża, mingħajr l-iċken ħsieb;

f. Ovvjament, kif in-Nutar Barbara, inkarigat mill-kompratriċi, beda jagħmel ir-riċerki tiegħu, tfaċċat il-kwistjoni ta' l-arja; f'dan il-punt, ir-rikorrenti bdiet tapprofitta ruħha mill-problema, bdiet takkuża lill-esponenti bi frodi (ara l-annessa ittra Dok.PL), bdiet tavvanza pretenzjonijiet għal danni fittizji, u bis-saħħa ta' hekk bdiet tinsisti li takkwista b'nofs il-prezz miftiehem, jiġifieri bi prezz ta' €30,000 flok €60,000;

g. Sussegwentement, għalkemm il-konvenju jagħlaq f'Marzu 2019, ir-rikorrenti intavolat l-ittra uffiċjali Dok.B f'Diċembru 2018 sabiex tinterpella lill-esponenti tersaq għall-att finali; dan meta huwa n-nutar magħżul mill-akkwirenti li jrid jiffissa data u ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali, u meta dan qatt ma sar; in-nutar inkarigat mir-rikorrenti ikkomunika ma' l-esponenti biss biex jitlobha tiffirma estensjoni, u dan waqt illi missier ir-rikorrenti (Lawrence Theuma Whitelaw) kien qed jipprova jintimida lill-esponenti sabiex tbiegħ bi prezz ridott, bir-rikatt li jekk hija ma taċċettax il-proprjetà ser tibqa' mwaħħla u ma tistax tinbiegħ bħala riżultat tal-proċeduri li qed thedded bihom ir-rikorrenti, inkluż il-mandat odjern;

2. ILLI a bażi ta' dawn il-fatti, l-eċċezzjonijiet ta' l-esponenti huma s-segwenti:

i. illi preliminarjament kull azzjoni inkluża dik odjerna hija intempestiva u prematura billi l-konvenju għad fadallu kważi xahrejn żmien biex jagħlaq u għalhekk l-esponenti ma tista' qatt tiġi meqjusa bħala inadempjenti, oltre l-fatt li n-nutar inkarigat mill-akkwirenti għall-att finali baqa' qatt ma ffissa data, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tiegħu;

ii. illi l-esponenti iffirmat il-konvenju Dok.A u l-ftehim sussegwenti Dok.A1 tant l-influwenza ta' żball ta' fatt ġenwin, riżultat tal-memorja difettuża tagħha li tista' tiġi ppruvata anke permezz tax-xhieda tal-psikjatra kuranti tagħha, b'mod illi l-istess skritturi huma nulli fuq il-bażi ta' difett ta' kunsens validu kif trid il-liġi;

iii. illi anke jekk wieħed, mingħajr preġudizzju u għall-grazzja ta' l-argument, kellu jinjora l-vizzju tal-kunsens, ir-rimedju ta' l-akkwirenti mhuwiex li tixtri mingħajr l-arja bi prezz ridott jew li takkwista u tippretendi d-danni fl-istess ħin; il-fatt li rriżultat problema dwar it-titolu jagħti d-dritt lill-akkwirenti li hija toħroġ mill-konvenju u ma tixtrix, u mhux li tixtri bil-prezz li tiddeċiedi hi;

iv. illi jekk ir-rikorrenti, kif jirriżulta minn Dok.PL, qed issostni li l-kuntratt ma jistax isir, allura r-rimedju tagħha mhuwiex li tinterpella lill-esponenti tersaq għall-att finali, imma li *semmai* titlob id-danni; u f'dak il-każ il-mandat idoneu ikun differenti għal kollox, u r-rikorrenti jkollha tiġġustifika x'danni qed tippretendi;

3. ILLI l-pożizzjoni ta' l-esponenti hija li mhijiex disposta li tersaq biex tbiegħ fejn hemm dubju dwar it-titolu, bil-possibilità li hija tinkorri danni ikbar mill-prezz li tkun tħallset; hija tissottometti li l-konvenji jsiru sabiex jekk ikun hemm problema dwar it-titolu, ikunu jistgħu jirregolaw ruħhom iż-żewġ naħat; tant hu hekk, illi d-depożitu li sar fuq il-kuntratt għadu għand in-nutar maħtur mill-akkwirenti u l-esponenti għadha ma rċeviet l-ebda ħlas;

4. ILLI għal dawn ir-raġunijiet, filwaqt illi tissottometti umilment illi dan il-mandat mgħandux jintlaqa', l-esponenti titlob umilment illi jekk dina l-Onorabbli Qorti tħoss li għandha minkejja l-fatti esposti tilqa' l-ħruġ ta' dan il-mandat b'mod definittiv, hija tiffissa garanzija suffiċjenti kif trid il-liġi sabiex tkopri d-danni li ser isofri l-esponenti bħal kundizzjoni għall-ħruġ ta' l-istess mandat.

Tant tissottomettu umilment l-esponenti, bir-riżervi ta' eċċezzjonijiet ulterjuri fil-mertu.

Semgħet it-trattazzjoni tal-abbli avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Rat il-verbal tas-seduta tal-6 ta' Frar 2019, fejn ħalliet ir-rikors għallum għall-provvediment finali.

Ikkunsidrat

FATTI ANTECEDENTI R-RIKORS

Illi r-rikorrenti b'dan il-mandat trid iżżomm lill-intimata milli tbiegħ, tittrasferixxi jew b'xi mod ieħor tgħabbi l-fond bl-isem 'Connie' u mingħajr numru uffiċċjali, fi Triq Ras il-Ġebel, Xgħajra limiti ta' Ħaż-Żabbar.

Illi l-partijiet kienu ftehmu dwar dan il-fond f'kitba ta' konvenju li saret bejniethom fl-14 t'Awwissu 2018[1] kif emendat b'iskrittura tas-6 t'Ottubru 2018[2]. B'dan il-ftehim, ir-rikorrenti kellha tikseb u tixtri minn għand il-intimata tlett kwarti (3/4) tas-sehem indiviż tal-imsemmi fond, liberu u frank u bil-jeddijiet u l-pertinenzi kollha, u dan taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Mill-prezz mifthiem ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000), ir-rikorrenti ħallset depożitu akkont ta' sitt elef ewro (€6,000) li qiegħed jinżamm min-Nutar u jitħallas lill-intimata flimkien mal-kumplament tal-prezz mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali li kellu jsir sal-31 ta' Jannar 2019.

Illi fit-28 ta' Diċembru 2018, ir-rikorrenti interpellat lill-intimata b'ittra uffiċċjali li ġiet notifikata biha fit-8 ta' Jannar 2019[3].

[1] Paġna 6 tal-proċess.
[2] Paġna 9 tal-proċess.
[3] Paġna 12 tal-proċess.

Illi minn ittra legali datata 11 ta' Jannar 2019[4] mibgħuta lill-intimata mir-rikorrenti jirriżulta li mir-riċerki li saru matul iż-żmien tal-konvenju, inqala' xi nuqqas ta' qbil dwar it-titolu tal-intimata fuq il-fond u l-arja tal-istess.

Ikkunsidrat

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-mandat interpost mir-rikorrenti huwa wieħed ġenerali maħsub taħt l-**Artikolu 873 tal-Kapitolu 12**. Huwa ben saput li l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.[5]

Illi r-rikorrenti trid tissodisfa żewġ elementi sabiex jistħoqqilha tikseb il-ħruġ tal-mandat: (a) ir-rikorrenti tkun tidher li għandha, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*), dawk il-jeddijiet u (b) trid turi li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu jeddijiet li tippretendi li għandha..[6]

Illi l-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 suġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant. Ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawża **Sonia Grech pro et noe vs Stephanie Manfrè** li *'huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant. Jew il-jeddijiet jidhru prima facie, ma' l-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat.'*

Illi bl-użu tal-kelma 'u' fit-tieni sub-artikolu tal-Artikolu 873, il-leġislatur ried li ż-żewġ elementi ikunu kumulattivi u mhux alternattivi. B'dan ifisser għalhekk illi jekk wieħed minn dawn iż-żewġ elementi jkun nieqes, il-Qorti

---

[4] Paġna 24 tal-proċess.

[5] Artikolu 873 (1) tal-Kapitolu 12.

[6] Artikolu 873 (2) tal-Kapitolu 12.

għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak. Tajjeb jingħad ukoll li l-proċedura tal-mandat hija waħda sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smiegħ tal-kawża fil-mertu. Huwa għalhekk li r-rikorrenti trid turi mad-daqqa t'għajn li hija għandha jedd.

Jeħtieġ ukoll li l-Qorti, apparti ż-żewġ elementi surreferiti, tikkonsidra l-element tal-preġudizzju. 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.[7] B'irrimedjabbli wiehed ghandu jfisser li *'bl-għamil 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'.* Il-preġudizzju li l-parti rikorrenti tkun trid twaqqaf irid ikun wieħed li ma jkunx hemm rimedju ieħor għalih jekk mhux bil-ħruġ tal-Mandat, tant li jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħrug tal-Mandat. Huwa għalhekk li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali.[8]

Ikkunsidrat

Illi l-intimata għamlet diversi allegazzjonijiet fil-konfront tal-validità o meno tal-konvenju u tal-istat mentali tagħha meta għamlet il-*causa mortis* b'dan li kellha nuqqas ta' konoxxenza li l-fond huwa mgħobbi b'ċens u li l-arja ma tifformax parti mill-beni li hija wirtet minn għand żewġha. Bħal ma ġie kkunsidrat aktar 'l fuq, dawn il-proċeduri huma sommarji u l-Qorti m'ghandiex tidħol fil-mertu. Il-lanjanzi kollha msemmija mill-intimata fir-risposta tagħha għandhom jiġu ventilati f'kawża *ad hoc* u mhux fi proċeduri għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni..

[7] **Muriel Thake vs Lars Olav Valdemar Grill et** (Mand. Inib. Nru 1712/2017 degretat fis-27 ta' Diċembru 2017.

[8] **Charles Mugliett vs Saviour Bonnici** (Rik Nru 2086/1997) degretat fil-25 ta' Jannar 2005; **Angelo Xuereb vs Marin Hili** (Rik Nru 3135/94) degretat fit-22 ta' Settembru 1995.

Ikkunsidrat

Illi r-rikorrenti uriet li għandha dritt *prima facie* li jeħtieġilha tissalvagwardja u dan sabiex tenforza l-jeddijiet li hija *prima facie* kisbet. Dan jirriżulta mill-wiegħda tal-bejgħ u xiri iffirmat fl-14 t'Awwissu 2018 kif emendat fis-6 t'Ottubru 2018 kif ukoll mill-ittra uffiċċjali tat-28 ta' Diċembru 2018. Jekk il-fond jitħalla jiġi trasferrit lil terzi, id-dritt tar-rikorrenti ser jiġi ppreġudikat b'mod irrimedjabbli għax id-dritt għad-danni ma jistax jitqabbel mal-akkwist miftiehm fil-konvenju. M'hemmx dubju li l-konvenju kien intiż għat-trasferiment tas-sehem indiviż tal-intimata, għalhekk sakemm l-att tal-konvenju ma jitħassarx (bir-rieda tal-partijiet jew b'xi deċiżjoni li tista' tingħata), l-interess tar-rikorrenti dwar l-istess ġid immobbiljarja milquta bih jibqa' fis-seħħ. Jingħad ukoll li '*il-ħlas akkont magħmul dak inhar li sar il-konvenju, m'huwiex sempliċi kappara li, fi kliem il-liġi, tagħti jedd lil kull parti li toħroġ mir-rabta tal-wegħda mogħtija lill-parti l-oħra*'[9].

Illi minkejja li l-intimata irrispondiet li hija qatt ma kellha l-ħsieb titrasferrixxi l-fond imsemmi lil terzi; jibqa' illi jekk kemm-il darba l-intimata kellha tassew tbiegħ il-fond lil terzi, il-ħsara li ġġarrab ir-rikorrenti ma tkunx tista' tissewwa. Min-naħa l-oħra jekk il-Qorti tilqa' t-talba għall-ħrug tal-Mandat odjern, l-intimata m'hi ser iġġarrab l-ebda ħsara.

Illi għalhekk minbarra l-element tal-jedd mad-daqqa t'għajn, ir-rikorrenti uriet b'mod sodisfaċenti lil din il-Qorti li hemm il-ħtieġa li l-Mandat jinħareġ.

Dwar it-talba tal-intimata sabiex is-sekwestranti tigi kkundannata tipprovdi garanzija, tali talba mhix proponibbli fi proceduri bhal dawk odjerni u qed tigi respinta.

[9] **Lond Island Limited vs Gauci Holdings Limited** (Mandat Nru 853/2007) deċiż fil-25 ta' Ġunju 2007.

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti:

1. Tilqa' t-talba u tordna l-ħruġ tal-Mandat fit-termini kif mitluba;

2. Tordna, għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi, illi dan id-digriet jiġi fi żmien erbgħa u għoxrin siegħa (24) notifikat lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur ta' l-Artijiet a kariku tar-rikorrenti; u

3. Tagħti żmien ta' għoxrin (20) jum mil-lum lir-rikorrenti sabiex tressaq kawża bil-pretensjonijiet tagħha dwar il-jedd imsemmi fir-rikors.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion LLD
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur