QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Revoka Numru: 869/22 MH

Illum, 15 ta'Marzu 2023

Fl-Atti tal-Mandat t'Inibizzjoni numru 545/2021 fl-ismijiet:

A.G&M Properties Limited (C89616)

vs

Josephine Bartolo, mara tad-dar, armla minn Francis Aquilina, bint John Bartolo u Josephine xebba Mallia, imwielda San Ġiljan fil-5 t'Awwissu 1953 u residenti Gżira, detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 538053(M) kemm f'isimha u kemm fil-kapaċita' tagħha ta' kuratriċi ta' Vincent Bartolo, ġuvni, bin John Bartolo u Josephine xebba Mallia, imwieled San Ġiljan fl-10 ta' Mejju 1956 u residenti Żabbar, detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 0327156(M)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ta' Josephine Aquilina u Anna Saliba tat-23 ta' Settembru 2022** permezz ta' liema talbu lill-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka *in toto* l-Mandat t'Inibizzjoni bin-numru 545/21 fuq ċitat ai termini tal-artikolu 836 (1) (f) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat id-digriet tagħha tat-23 ta' Settembru 2022 li permezz tiegħu kienet ordnat in-notifika tar-rikors lil A.G & M Properties Ltd bi żmien sebat ijiem għar-risposta u inoltre tathom terminu ta' ġimgħa sabiex jippreżentaw in-Noti ta' Sottomissjonijiet tagħhom.

Rat in-Nota ta' Sottomissjoniijiet tas-soċjeta' A.G & M Properties Ltd tal-10 ta' Jannar 2023.

Rat illi r-rikors tħalla għad-digriet kamerali.

Rat l-atti kollha tal-proċeduri.

Ikkunsidrat:

Mill-atti jirriżulta li fil-15 t'April 2021 is-soċjeta' rikorrenti ntavolat rikors fl-ismijiet premessi fejn talbet il-ħruġ ta' Mandat t'Inibizzjoni bil-għan li l-intimati jinżammu milli fost oħrajn jitrasferixxu l-fond urban ossia terraced house, bil-garaxx ta' magħha, bl-isem ta' 'Johern', fi Triq l-Għakrux, St. Peter, fix-Xgħajra, Ħaż-Żabbar peress li dan il-fond huwa l-mertu ta' konvenju bejn il-partijiet tas-17 ta' Jannar 2021. Hija ppremettiet ukoll li dan il-konvenju huwa fost oħrajn soġġett ukoll, li l-Qorti kompetenti tawtorizza li jsir il-bejgħ peress li l-intimata

Josephine Aquilina, li għandha l-proprjeta' ta' nofs il-fond imsemmi, dehret fuq il-konvenju fl-interess tal-intimat l-ieħor li jiġi ħuha, bħala kuratriċi tiegħu. Is-soċjeta' rikorrenti kellha biżgħa li l-intimati kienu ser jitrasferixxu dan il-fond lil terzi oħrajn. Fit-28 t'April 2021, din il-Qorti diversament preseduta laqgħet it-talba numru 545/21 fl-ismijiet premessi.

Kontestwalment mal-intavolar tar-rikors għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-15 t'April 2021, is-soċjeta' rikorrenti ntavolat ukoll kawża fl-ismijiet premessi Rik 339/21 b'rabta mal-konvenju tas-27 ta' Jannar 2021.

Fir-rikors odjern, Josephine Aquilina u Anna Saliba jibbażaw t-talba tagħhom fuq l-**artikolu 836 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Fil-każ **Carmel sive Charles Borg vs Christian George Grech deċiż fis-7 ta' Mejju 2020** il-Qorti elenkat il-prinċipji ġenerali li jirregolaw dan l-artikolu -

"Art 836 Kap. 12 - Proċedura Straordinarja.

Fi proċeduri bħal dawk odjerni istitwiti bis-saħħa tal-Artikolu 836 tal-Kap.12 il-Qorti ma titrattax il-mertu tal-vertenza ta' bejn il-partijiet iżda hija marbuta li timxi strettament ma' dak li jipprovdi tassattivament l-imsemmi artikolu. Il-proċedura hekk stabbilita hija waħda ta' natura straordinarja intiża sabiex il-lanjanza tiġi trattata u deċiża b'urġenza u fl-aqsar żmien possibbli. Huwa għalhekk li l-proċedura odjerna hija nieqsa mill-formalitajiet assoċjati mal-proċedura solenni tal-kawżi fil-mertu tant li l-Qorti għandha l-fakolta' li titratta talbiet simili għar-revoka in parte jew in toto ta' mandat kawtelatorju mingħajr il-ħtieġa li tappunta seduta għal smiegħ viva voce. L-emfasi huwa l-urġenza u s-smiegħ spedit.

In tema legali ssir referenza għad-deċiżjoni mogħtija fl-atti tar-rikors għall-ħruġ ta' kontromandat fl-ismijiet ***DOM Communications Ltd vs. Office Group Ltd1*** *, fejn ġie stabbilit illi:*

"... fir-rigward tal-proċeduri li jsiru ai termini tal-artikolu 836, il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li hija bl-ebda mod ma tidħol fil-fond tal-vertenza għaliex kif irritenew diversi drabi l-qrati tagħna, il-proċedura maħsuba fl-artikolu 836 għandha tkun waħda sommarja, u l-eżami tagħha għandu jkun biss ta' prima facie. Dan qalitu din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet ***Camilleri vs Gové et,*** *deċiża fl-10 ta' Mejju, 2001, b'dan il-kliem: "mid-dispożizzjoni tal-Art. 836 jidher li l-uniku eżami li trid tagħmel din il-Qorti huwa biss dak ta' prima facie u dan għaliex il-mandat kellu jiġi investigat fil-kawża proprja bejn il-partijiet, u għalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-eżami li trid tagħmel il-Qorti f'dan l-istadju u dan tenut kont li hawn si tratta dejjem ta' proċedura preliminari li għad qed tistenna l-eżitu finali fil-kawża proprja."*

Fuq l-istess binarju hija d-deċiżjoni mogħtija fil-proċeduri fl-ismijiet ***Gaetano Abdilla et vs. Charles Bianco et****, fejn il-Qorti stabbiliet illi:*

"L-istħarriġ meħtieġ fi proċedura bħal din huwa marbut ma' eżami x'aktarx formali tal-att li tiegħu qiegħed jintalab ir revoka. Il-Qorti għandha tistħarreġ li r-rekwiżiti mitluba mil-liġi għall-ħruġ tal-mandat jidhru mill-att innifsu u li dan ma nħariġx b'mod abbużiv. Illi dan ifisser li l-Qorti għandha tistħarreġ fl-ewwel lok jekk jirriżultax mad-daqqa t'għajn li r-rikorrent eżekutant għandu bażi ta' pretensjoni. Il-Qorti trid tkun gwidata mill-prinċipji li d-dritt għal azzjoni ġudizzjarja ma għandux jiġi mxejjen jew imġarrab b'leġġerezza u l-ieħor daqstant siewi li huwa dritt li persuna tħares l-interessi tagħha sakemm il-jedd sostantiv ikkontestat jiġi definit minn Qorti (Vide ***Vincent Mercieca vs. George***

***Galea**, 29 ta' Novembru, 2011, u **Technobroadcast srl vs. Mediterrenean Broadcasting Limited,** tal-5 ta' Ġunju, 2007)."*

Speċifikatament, huma jistrieħu fuq l-artikolu 836(1) (f) tal-Kap 12 li jipprovdi hekk -

"(1) Mingħajr ebda preġudizzju għal kull jedd ieħor taħt dan il-Kodiċi jew kull liġi oħra, l-intimat li jkun inħareġ att kawtelatorju kontrih jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun ħarġet l-att kawtelatorju, jew inkella, jekk tkun saret kawża, jista' jagħmel rikors lill-qorti li tkun qegħda tittratta dik il-kawża li fih jitlob li l-att kawtelatorju jiġi revokat, sew għal kollox jew f'parti minnu, għal xi waħda minn dawn ir-raġunijiet li ġejjin:

(.....)

(f) jekk jintwera li fiċ-ċirkostanzi ma jkunx raġonevoli li jinżamm fis-seħħ l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu mhuwiex aktar meħtieġ jew ġustifikabbli."

Għal dak li jirrigwarda prinċipji li jemerġu mill-ġurisprudenza, fir-rigward ta' dan is-subparagrafu tal-artikolu msemmi ingħad hekk fil-provvediment **Georgina Grima et vs Knightsbridge Development Limited tal-15 ta' Mejju 2018** –

*"Illi fir-rigward tal-artiklu 836 (1) (f) tal-Kap 12 fuq riprodott issir referenza għall-provediment tal-**Prim'Awla tal-Qorti Ċivili** fl-ismijiet **L- Avukat Adrian Delia nomine vs. European Insurance Group Limited**, datat l-**4 ta' Frar, 2013**, li fir-rigward stabbiliet li:*

"Fi kliem ieħor taħt dan is-subinċiż, (artiklu 836 (1) (f) tal-Kap 12), Mandat ta' Sekwestru Kawtelatorju hu soġġett għar-revoka fejn:

"i. Ċirkostanzi ma jkunux raġonevoli;
"ii. L-Mandat ma jkunx aktar neċessarju; jew
"iii. M'huwiex aktar ġustifikabbli";

Illi fil-provediment tal-***Prim'Awla tal-Qorti Ċivili*** fl-ismijiet **Rita Agius vs. Nutar Joseph Vassallo Agius** datat id-***19 ta' Settembru, 2013***, ġie spjegat fir-rigward is-segwenti:

"Allura, fil-fehma ta' din il-qorti, il-kwistjoni ta' jekk hu raġonevoli li Mandat kawtelatorju jinżamm fis-seħħ jew jekk hux meħtieġ jew ġustifikabbli li tali mandat jinżamm fis-seħħ ma tiddependi xejn mill-eventwali ċaħda tal-kawżali fil-mertu tal-intimati eżekutanti;

"Illi jingħad ukoll li d-dispożizzjoni tal-liġi taħt eżami timplika li, ***wara l-ħruġ tal-Mandat,*** *tkun tbiddlet xi ċirkostanza li minħabba fiha ma jkunx xieraq li l-istess Mandat jibqa' (għal kollox jew in parti) fis-seħħ. Din it-tifsira toħroġ mill-kliem "jinżamm" u "aktar meħtieġ" li jinsabu fl-imsemmija dispozizzjoni, liema termini t-tnejn jimplikaw li dak li qabel kien jiġġustifka l-ħruġ u ż-żamma fis-seħħ tal-Mandat issa m'għadux il-każ."*

Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza jiġi rilevat li fir-rigward tas-sub-artikolu (1) (f) tal-istess artikolu il-Qrati kienu ċari fl-interpretazzjoni tiegħu fis-sens li dan jista' jiġi applikat f'ċirkostanzi fejn il-mandat ikun diġa ħareġ u sussegwentement tinbidel xi ċirkustanza li minħabba fiha ma jkunx xieraq li l-istess Mandat jibqa' fis-seħħ *in toto* jew *in parte*. Allura, dak li qabel kien jiġġustifka l-ħruġ tal-mandat issa m'għadux ġustifikat.

Fi kliem l-intimati Aquilina u Saliba stess, *"l-bdil ta' ċirkostanzi li fuqu dan ir-rikors qiegħed jiġi ntavolat ma huwhiex għajr l-iskadenza tal-perjodu ta' validita' tal-konvenju surreferit."*

Dan peress li fil-fehma tagħhom, u għar-raġunijiet minnhom imsemmija fir-rikors in eżami, tali konvenju skada fit-30 t'April 2022 u allura m'għadux jorbot lill-partijiet.

Huma jkomplu jargumentaw -

"Illi ġialadarba, dejjem fil-fehma umli tal-esponenti, jirriżulta se mai fuq bażi ta' prima facie illi l-konvenju tilef l-effikaċja kollha tiegħu, hija wkoll il-fehma tagħhom illi ma jkunx aktar raġjonevoli u ġustifikat li l-mandat jinżamm fis-seħħ. Fi kliem ieħor, kemm il-darba din il-Qorti qieset fi stadju preċedenti ta' dawn il-proċeduri li kien raġjonevoli, ġustifikat u spedjenti li jinħareġ il-mandat sabiex jiġu kawtelati dawk il-jeddijiet li dakinhar din l-Onorabbli Qorti dehrilha li kienet tgawdi l-kumpanija ntimata naxxenti mill-konvenju li sa dak inhar kien jidher li kien validu u veljanti bejn il-partijiet, din l-Onorabbli Qorti għandha, dejjem fil-fehma tal-esponenti, tqies illi l-istess kumpanija ma għandhiex tibqa' tgawdi dawk il-jeddijiet kawtelatorji ġjaladarba jirriżulta fuq bażi ta' prima facie illi wara l-ħriġ tal-mandat il-konvenju tilef l-effikaċja tiegħu."

Il-Qorti pero' ma tarax li għandha tiddilunga wisq dwar din it-talba stante li mad-daqqa t'għajn huwa ċar li timpinġi direttament fuq il-mertu tal-kawża fl-ismijiet premessi Rik 339/21. Kif diġa' aċċennat, il-bażi tal-azzjoni f'din il-kawża hija marbuta proprju mal-konvenju tas-27 ta' Jannar 2021 u t-talbiet huma sabiex –

"(i) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuta hija marbuta u vinkolata bil-Konvenju;

(ii) tordna u tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss twettaq u tesegwixxi d-dmirijiet tagħha skond il-Konvenju u ċjoe':

(a) titlob l-awtorizzazzjoni mingħand il-qorti kompetenti sabiex tipproċedi bil-bejgħ tas-sehem ta' Vincent Bartolo, li tiegħu il-konvenuta hija kuratriċi;

(b) tifdi kwalsiasi ċnus li jirriżultaw fuq il-Proprjeta';

(ċ) tapplika għal awtorizzazzjoni mingħand l-Awtorita' tad-Djar sabiex isir il-bejgħ imwiegħed bil-fakulta' ta' l-iżvilupp tal-Proprjeta' kif deskritt fil-Konvenju;

(d) tagħti lill-attriċi l-aċċess meħtieġ għall-Proprjeta' sabiex isir dak kollu neċessarju sabiex l-attriċi tkun f'qagħda illi tapplika u tottjeni permess ta' żvilupp kif miftiehem fil-Konvemju;

(e) issegwi kull talba jew applikazzjoni diliġentement u skrupolożament;

(iii) tawtorizza lill-attriċi sabiex, f'każ li l-konvenuta tonqos milli twettaq kwalsiasi parti mill-ordnijiet imposti fuqha fit-terminu konċess, twettaq hi stess dawk l-ordnijiet f'isem il-konvenuta, u occorrendo bl-intervent tal-uffiċjali eżekuttivi ta' dina l-Onorabbli Qorti kif ukoll ta' l-uffiċjali tal-Pulizija, jekk ikun il-każ;

(iv) tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuta hija obbligata li tbiegħ il-Proprjeta' lill-attriċi skond il-Konvenju;

(v) tordna u tikkundanna lill-konvenuta tbiegħ il-Proprjeta' lill-attriċi skond dak miftiehem fil-Konvenju;

(vi) taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' bejgħ opportun, kif ukoll kuraturi deputati sabiex jidhru għal kull eventwali kontumaċi, u tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni ta' att ta' bejgħ ordnat;

(vii) tiddikjara u tiddeċiedi li minħabba l-aġir tal-konvenuta, l-attriċi ġarrbet u qed iġġarrab telf u ħsara;

(viii) tillikwida t-telf u l-ħsara mġarrab mill-attriċi bi ħtija tal-konvenuta, occorrendo previa l-opera ta' periti nominandi;

(ix) tikkundanna lill-konvenuta tħallas it-telf u l-ħsara mġarrba mill-attriċi kif likwidati, bl-imgħaxijiet legali dekorribli sal-jum tal-ħlas effettiv."

Aktar minn hekk, fil-kawża Rik 339/21, permezz ta' rikors datat 27 ta' Settembru 2022, Josephine Aquilina u Anna Saliba diġa' talbu l-awtorizzazzjoni tal-Qorti sabiex jintavolaw is-segwenti eċċezzjoni ulterjuri –

"Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet kollha l-oħra mressqa mill-konvenuti, it-talbiet tal-kumpannija attriċi huma nsostenibbli u ma jistgħux jintlaqgħu u dan peress li l-konvenju tas-27 ta' Jannar 2021 skada hekk kif pattwit fil-jum tat-23 ta' April u kwindi ma baqax jorbot lill-partijiet."

Kwindi, dak li qed jintalab fir-rikors odjern diġa' qiegħed jiġi trattat fil-kawża Rik 339/21 fl-ismijiet premessi u mhuwhiex ir-rwol tal-Qorti fi proċeduri sommarji bħal dawn li tippronunzja ruħha dwarha.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad it-talbiet ta' Josephine Aquilina u Anna Saliba fir-rikors tat-23 ta' Settembru 2022 bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.