QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

IMHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Digriet tallum it-Tlieta, 1 ta' Dicembru 2015.

Rikors Numru: 1642/2015/LSO

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1642/2015/LSO fl-ismijiet:-

Thomas Mifsud, Direttur, iben Emanuel u Sebastjana nee' Camilleri, imwieled il-Pieta' fis-16 ta' Settembru 1976 u joqghod Hal Qormi, detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 473476M ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' TA' DERNIS PROPERTIES LIMITED [numru ta' registrazzjoni C-45644], kumpanija registrata

Malta fil-21 ta' Novembru 2008 u li ghandha l-ufficcju registrat taghha fl-indirizz 128, Triq San Bartolomew, Hal Qormi kif debitament awtorizzat skont il-Memorandum and Articles of Association tal-istess kumpanija.

vs

Dr Leontine Calleja u l-PL Hilda Ellul Mercer gew mahtura bhala Kuraturi Deputati b' digriet tas-26 ta' Ottubru 2015 sabiex jirrapprezentaw l-interessi tal-assenti ELIZABETH ANNE CREEK, **mara tad-dar, mart Joe Creek, bint Amante Borg u Helen nee' Castle, imwielda gewwa Detroit Michigan Stati Uniti tal-Amerika fil-31 ta' Jannar 1959 u residenti 211, North Drive Wyandotte Michigan 48192 Detroit Stati Uniti tal-Amerika, detentrici tal-passaport bin-numru 519931685.**

Il-Qorti,

I. <u>PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors ta' Thomas Mifsud [K.I. nru. 473476M] fil-kwalita' tieghu ta' direttur tas-socjeta` "Ta' Dernis Properties Limited" [C-45644] u li qed jidher ghan-nom u in rapprezentanza tal-istess socjeta` u dan bis-sahha tal-*Memorandum and Articles of Association,* datat 16 ta' Ottubru 2015, fejn talab il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-assenti Elizabeth Anne Creek, kif rapprezentata mill-kuraturi nominati.

Bir-rikors odjern qed jintalab li l-intimata tigi inibita milli tipoteka, tbiegh, tnehhi, tittrasferixxi jew bi kwalunkwe mod iehor tiddisponi u/jew taghti xi jeddijiet *inter vivos* u/jew *causa mortis,* ikunu ta' liema natura jkunu, inkluz kirjiet jew koncessjonijiet b'titolu oneruz jew gratwitu fuq is-segwenti immobbli:

i. il-*groundfloor maisonette* bin-numru tlettax (13) ittra "A" inkluz il-garaxx fi Triq il-Katidral, San Pawl il-Bahar, liberu u frank, salv ghal dawk is-servitujiet attivi u passivi rizultanti mill-pozizzjoni tal-proprjeta`, bil-pussess vakanti u bi d-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, u kif ahjar deskritt fil-konvenju datat l-1 ta' Settembru 2014 **["Dok:** A"];

ii. it-*town house* inkluz il-*back garden* tal-istess *town house,* bin-numru hamsin (50), fi Triq l-Imsida, Birkirkara, libera u franka, salv ghal dawk is-servitujiet attivi u passivi rizultanti mill-pozizzjoni tal-proprjeta`, bil-pussess vakanti u bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha, u kif ahjar deskritta fil-konvenju datat l-1 ta' Settembru 2014 ["**Dok:** B"];

iii. il-*maisonette* bl-arja tieghu bin-numru tlieta u ghoxrin (23) fi Triq San Publiju, San Pawl il-Bahar, liberu u frank, salv ghal dawk is-servitujiet attivi u passivi rizultanti mill-pozizzjoni tal-proprjeta`, bil-pussess vakanti u bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha, u kif ahjar deskritt fil-konvenju datat l-1 ta' Settembru 2014 ["**Dok:** C"];

iv. il-*maisonette* bin-numru tnejn (2) bl-arja relattiva, fi Triq l-Iskola, San Pawl il-Bahar, liberu u frank, salv ghal dawk is-servitujiet attivi u passivi rizultanti mill-pozizzjoni tal-proprjeta`, bil-pussess vakanti u bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, u kif ahjar deskritt fil-konvenju datat l-1 ta' Settembru, 2014 ["**Dok:** D"];

v. il-*plot* ta' art f'*development scheme* tal-kejl ta' circa sitt mija u hames metri kwadri (605m.k.) f'Valley Road, Birkirkara, libera u franka, salv ghal dawk is-servitujiet attivi u passivi rizultanti mill-pozizzjoni tal-proprjeta`, bil-pussess vakanti u bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha, u kif ahjar deskritt fil-konvenju datat l-1 ta' Settembru 2014 ["**Dok:** E"].

Illi l-hrug tal-mandat qieghed jintalab billi l-intimata kienet dehret fuq hames (5) konvenji fejn weghdet lis-socjeta' rikorrenti li kienet ser tbiegh il-proprjetajiet imsemmija. Madanakollu irrifjutat ingustament milli tersaq ghall-att finali ta' bejgh. In segwitu s-socjeta' rikorrenti pprezentat hames (5) ittri ufficjali segwiti b' hames (5) kawzi sabiex tesegwixxi d-drittijiet taghha naxxenti mill-konvenji fit-termini **tal-Art. 1357(2) tal-Kodici Civili**. Ghaldaqstant ir-rikorrenti tghid li

jekk il-proprjetajiet jinbieghu, dan igib fix-xejn id-domandi gudizzjarji taghha.

Rat id-digriet tat-16 ta' Ottubru 2015 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament, appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghat-3 ta' Novembru 2015, u ordnat in-notifika lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-rikors ta' Ta' Dernis Properties Limited (C-45644) datata 29 ta' Ottubru 2015 a fol 36 tal-process fejn talbet lill-Qorti joghgobha tinnomina u tahtar lill-Avukat Dr Leontine Calleja u lill-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer gja kuraturi deputati fl-atti tal-ittri ufficjali, sabiex jinhatru kuraturi fil-prezenti proceduri sabiex jirrapprezentaw l-interess tal-assenti Elizabeth Anne Creek. Il-Qorti laqghet it-talba kif jidher bid-digriet tas-26 ta' Ottubru a fol 47 tal-process.

Rat ir-risposta ta' Dr Leontine Calleja *et. noe* datata 13 ta' Novembru 2015 a fol 49 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tal-24 ta' Novembru 2015 fejn meta ssejjah ir-rikors dehru Dr Kevin Camilleri Xuereb u Dr Maria Grech ghas-socjeta` rikorrenti, u dehret il-Kuratur Dr Leontine Calleja. Id-difensuri tal-partijiet trattaw ir-rikors. Ir-rikors gie differit ghal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti u l-atti kollha pprezentati.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi t-talba odjerna ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni tippremetti hames konvenji iffirmati mis-socjeta' rikorrenti mal-assenti intimata bhala venditrici prospettiva. Madanakollu, l-intimata naqset milli tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti finali ta' bejgh minnkejja interpellanzi ufficjali skont il-Ligi. Is-socjeta' rikorrenti segwiet l-ittri ufficjali b'kawzi appoziti u tissottometti li jekk il-proprjeta' deskritta fil-mandat tinbiegh, l-azzjoni gudizzjarja rispettiva tigi ezawrita.

Il-kuraturi eccipew li r-rikorrenti, ghalkemm esebiet kopja tal-konvenji relatati mat-talba, baqghet ma pprezentatx kopja tal-prokura annessa ma' kull konvenju. Inoltre l-ittri ufficjali ma gewx notifikati lilhom fit-terminu rikjest bil-Ligi.

Fatti

Is-socjeta' rikorrenti esebiet kopji ta' hames (5) konvenji lkoll datati l-1 ta' Settembru 2014, (*vide* minn Dok: A sa Dok: E). Fuq tali konvenji s-socjeta' Ta' Dernis Properties Limited dehret bhala xerrejja/kumpratrici prospettiva, filwaqt li Elizabeth Anne Creek (kif rapprezentata fuq l-istess konvenji) kienet dehret bhala bejjiegha/venditrici prospettiva. Il-prokura annessa mal-konvenju u li ghaliha jaghmlu riferenza l-kuraturi fl-ewwel eccezzjoni taghhom hija dik allegatament moghtija minn Elizabeth Anne Creek lil Graziella Vella li dehret f'isimha u ffirmat il-konvenji. Dawn gew debitament registrati mal-awtorita` fiskali skont

il-ligi (Dok: F sa Dok: J). Jirrizulta wkoll li l-ittri ufficjali gew intavolati fil-31 ta' Awwissu 2015.(Dok:K sa Dok:O).

Illi jinghad li l-**artikolu 1357** huwa ntiz sabiex izomm ferm id-dritt ta' min ikun irid jesegwixxi l-konvenju kemm-il darba l-parti l-ohra ma tkunx lesta li tersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att tal-bejgh fit-terminu legali jew pattwit, u b'hekk hija necessarja il-prezentata ta' att gudizzjarju qabel ma jaghlaq iz-zmien applikabbli sabiex il-parti l-ohra tersaq ghall-bejgh skont kif miftiehem, u jekk dan ma jsehhx, issir citazzjoni sabiex titwettaq il-weghda fi zmien tletin (30) gurnata minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.

Jirrizulta li kull konvenju kien validu sa tnax-il xahar mid-data tal-iffirmar tieghu, cioe` sal-1 ta' Settembru 2015 filwaqt li l-kawzi gew ipprezentati fid-29 ta' Settembru 2015 (Dokti: P - T) . Ghalhekk is-socjeta' rikorrenti hija konformi mat-termini statutorji imsemmija.

L-intimati *nomine* ssottomettew li s-socjeta' rikorrenti ma zammitx il-konvenji veljanti billi l-atti gudizzjarji ma gewx notifikati fit-terminu tal-Ligi.

Madanakollu kif gie ribadit fis-sentenza **Carmelo *sive* Charles Gatt Baldacchino et vs Giuseppe Arcidiacono et noe** (20 ta' Jannar 1998 – CA GCD:

"*Li trid il-ligi, mela, hu li l-att ikun 'ipprezentat qabel ma jghaddi z-zmien; ma tghid xejn dwar in-notifika. Issa, meta l-ligi riedet li ssir ukoll notifika biex jitharsu drittijiet, qalet hekk espressament, bhal fl-art 2130 (1) tal-Kodici Civili*

dwar il-ksur ta' preskrizzjoni bin-notifika ta' att gudizzjarju. Ladarba fl-art 1357 – li jaghti terminu ta' dekadenza, mhux preskrizzjoni – il-ligi ma tghid xejn dwar notifika, ikollna nghidu li ma ridithiex 'ad validitatem'".

Illi l-istess Qorti kienet ukoll innotat li naturalment, "*in-nuqqas ta' notifika ma jkunx ghal kollox irrelevanti, ghax jista' jkollu effett fuq l-ispejjez jekk dak li wieghed juri li, kieku kien notifikat bl-att, kien jersaq ghall-bejgh bla htiega ta' kawza miftuha b'citazzjoni"*.

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni ma xxejjinx it-talbiet attwali tar-rikorrenti billi jirrizulta ampjament li l-ittri gudizzjarji gewipprezentati qabel ma skadew il-konvenji u b'hekk ir-rikorrenti zammithom veljanti meta sussegwentement ipprezentat ir-rikorsi guramentati rigwardanti kull konvenju in mertu.

Riferibbilment ghan-nuqqas ta' esebizzjoni tal-prokura annessa mal-konvenji in kwistjoni, il-Qorti hi tal-fehma li din hija kwistjoni li ghandha tigi dibattuta fil-gudizzju kontenzjuz billi ghall-fini ta' prova *prima facie* din il-Qorti hija soddisfatta li l-konvenji gew iffirmati minn persuna li dehret in rapprezentanza tal-intimata. Jekk hemm kwistjoni ta' regolarita' fir-rapprezentanza, din ghandha tigi valutata f'dik il-gudizzju.

Konsiderazzjoni ta' Dritt applikabbli ghall-Procedura Odjerna.

Tajjeb li l-Qorti taghti harsa lejn il-principji, ormai pacifici, li jirregolaw talbiet ghall-hrug ta' dan il-Mandat fit-termini **tal-artikolu 873 (1) u (2) tal-Kap.Tnax tal-Ligijiet ta' Malta.**

Premess li l-ghan ta' talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara jew pregudizzju lil parti li titlob il-hrug tal-mandat (**Art 873 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta).**

Bil-ligi jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti tant li bin-nuqqas ta' hrug tieghu ir-rikorrenti ser isofri pregudizzju;[1] it-tieni haga hi li r-rikorrent ikun jidher li ghandu 'prima facie' dawk il-jeddijiet.[2] Dawn iz-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta' mandat bhal dak; inoltre huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju jsir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

---

[1] Ara f'dan is-sens *"Grech proprio et nomine vs Manfre"* – A.C. – Dec.14 ta' Lulju 1988 – Vol. LXXII.ii.290; u "***40, Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita` tal-Ippjanar"*** (P.A. (RCP) - Dec. 2 ta' Novembru 2010).

[2] Ara f'dan is-sens "***Emmanuel Sammut -v- Josephine Sammut***" P.A.(TM)-dec.5.06.2003.

Hu pacifiku li din hija mizura ta' natura eccezzjonali **(Grech proprio et nomine vs Manfre')** fuq citat b'dan li jkun hemm il-biza' li jekk ma jinharigx tali mandat id-dritt tar-rikorrenti jintilef ghal dejjem.

Tajjeb li jkun rijaffermat li l-procedura odjerna hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Il-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug tal-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta` din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet taghhom fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

Il-Qorti hi tal-fehma li s-socjeta' rikorrenti rnexxielha tipprova l-jedd taghha ghat-talbiet attwali fuq bazi *prima facie* kif ukoll in-necessita' tat-talbiet taghha. Difatti l-ligi stess taghti d-dritt lill-kontraent f'weghda ta' bejgh/xiri biex izomm il-konvenju veljanti u jitlob l-esekuzzjoni tieghu kontra l-kontraent l-iehor li jkun riluttanti li jiffirma l-att finali ta' kompravendita. F'dan ir-rigward is-socjeta' rikorrenti pproduciet id-dokumentazzjoni kollha b'turija li segwiet il-procedura rikjesta bl-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili. Inoltre, l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti jehtiegu li l-oggett tal-konvenju, ossia l-immobbli in vendita', ghandu jigi ppreservat sabiex eventwalment, f'kaz ta' ezitu pozittiv tal-azzjoni gudizzjarja minnha istitwita, jigi trasferit lill-istess

kumpanija rikorrenti altrimenti l-mertu tal-kawza tispicca fix-xejn.

III. DECIDE

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, qed **tilqa' t-talba** ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni u tinibixxi lill-intimata milli tipoteka, tbiegh, tnehhi, tittrasferixxi jew bi kwalunkwe mod iehor tiddisponi u/jew taghti xi jeddijiet *inter vivos* u/jew *causa mortis,* ikunu ta' liema natura jkunu, inkluz kirjiet jew koncessjonijiet b'titolu oneruz jew gratuwitu fir-rigward tal-immobbli kif deskritti fir-rikors promotur.

Tordna li l-ispejjez ta' dawn il-proceduri jigu sopportati skont il-Ligi billi l-intimata hija rapprezentata minn kuraturi nominati.

Degretat.

Onor. Mhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
01 ta' Dicembru 2015

Josette Demicoli
Deputat Registratur
01 ta' Dicembru 2015