QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Hamis 19 ta' Ottubru 2017

Mandat Numru: 1370/2017/1 JPG

Stefan Borg
(Karta ta'Identita Numru 216978M)

VS

Sicily Farmhouses Limited (C44414)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Stefan Borg (ID No. 216978M), datata fl-20 ta' Settembru 2017, a fol 1 et seqq. li jaqra hekk;

> *Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela l-kreditu hawn taht imsemmi kontra l-intimat, umilment jitob lil din l-Onorabbli Qorti li tordna l-hrug ta' mandate ta' inibizzjoni kontra l-intimat sabiex jinzamm milli jbiegh, inehhi, jittrasferixxi jew jiddisponi inter vivos sew b'titolu oneruz jew gratuwitu xi propjeta, u b'mod partikolari milli tipoteka, tbiegh, tnehhi, titrasferixxi jew bi kwalunkwe mod iehor tiddisponi jew taghti xi jeddijiet inter vivos u/jew*

causa mortis, ikunu ta' liema natura jkunu, inkluz kirjiet jew koncessjonijiet b'titolu oneruz jew gratuwitu fuq

(i) l-appartement internament immarkat bin-numru tnax (12), formanti parti minn korp ta' bini minghajr numru ufficjali u bl-isem ta' Gilia Court, fi Triq Ballitu Gutenberg, Birkirkara, drabi ohra riferit bhala Msida, bid-dritt ta' uzu perpetwu tal-partijiet komuni kollha mill-entratura sal-access ghall-bejt, inkluzi d-drains u drenagg ekluza l-arja tal-blokk, liema appartament jinsab fit-third (3rd) floor level u cioe' fis-seba' (7) livell ta' bini mill-qiegh nett, liema blokk jikkonfina mill-grigal mat-triq, mil-lbic ma' Triq Ganni Attard u mix-xlokk ma' Triq Giuseppe Xuereb ix-Xudi, u,

(ii)il-garage internament immarkat bin-numru wiehed u sittin (61) li jinsab fil-livell tal-blokk numru wiehed (livell numru 1), sovrappost u sottopost ghal propjeta' ta' Christef Company Limited (C8184) u Stoneland Limited (C9613) jew l-aventi causa minnhom, u liema livell jigi l-lower basement level fil-kumpless ta' garaxxijiet bla numru ufficjali pero' bl-isem ta' 'Swatar Garages', hekk kif accessibli minn rampa u drive in li tizbokka ghal go Triq Giuseppe Xuereb ix-Xhudi gia Triq gdida bla isem, fid-distrett ta' 'Sqaq it-Torri', Swatar, limiti ta' Birkirkara u xi drabi ohra indikata bhala tinsab fil-limiti tal-Msida, liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, konfinanti dan il-garaxx mill-punent komuni, mit-Tramuntana in parti mal-garaxx numru sittin (60) propjeta ta' Clinton Farrugia jew l-aventi causa minnu, min-Nofsinhar mal-garaxx numru tnejn u sittin (62) propjeta ta' Christef Company Limited (C8184) u Stoneland Limited (C9613) jew l-aventi causa minnhom.

Illi bi skrittura private iffirmata nhar it-tmienja (8) ta' April tas-sena elfejn u ghaxra (2010) (vide l-anness **Dok A***) is-socjeta' intimata u socjeta' ohra bl-isem ta' Landoverseas Fund SICAV p.l.c. appuntaw lill-esponent bhala mandatarju taghhom, li accetta, u dan sabiex ikun jista' jakkwista skont l-istess skrittura propjeta' li tinsab f'Contrada Busulmone, Comune di Noto, Sqallija, kif jirrizulta ahjar mill-istess skrittura.*

Illi fl-istess skrittura gie maqbul ukoll illi "... the Mandators [cioe s-socjeta' intimata u socjeta' ohra bl-isem ta' Landoverseas Fund SICAV p.l.c.] jointly and severally between them, undertake irrevocably and unconditionally, to indemnify the Mandator (including his duly appointed attorney or attorneys) against all actions, proceedings, claims, costs, fees, expenses and liabilities of every description whatsoever, including taxation (whether in Malta or abroad) arising from the exercise or the purported exercise in good faith of any of the powers conferred by this mandate".

Illi l-esponent ipproceda ai termini tal-iskrittura, hekk kif awtorizzat minn, inter alia, is-socjeta' intimata, sabiex jixtri diversi porzjonijiet ta' art u dan permezz t'att pubbliku datat tmienja (8) ta' April tas-sena elfejn u ghaxra (2010) (vide l-anness ***Dok B****) fl-atti tan-Nutar Parrino f'Ragusa, Sqallija.*

Illi sussegwentement, l-esponent, flimkien ma' terzi ohra involuti f'dan in-negozji, sabu ruhhom rinfraccjati bi procedure penali istitwiti mill-Prokura quddiem it-Tribunal ta' Siracusa ghar-reat ta' 'lottizzazione abusiva' ossia il-qsim u bejgh tal-art in kwistjoni f'porzjonijiet izghar kuntrarjament ghal divjet fil-ligijiet tal-lokal bil-konsegwenza li l-art in kwistjoni giet ukoll sekwestrata.

Illi konsegwentement l-esponent, flimkien mal-akkwirenti l-ohra, intavola proceduri civili quddiem it-Tribunal ta' Ragusa sabiex l-att ta' vendita fl-atti tan-Nutar Parrino jigi dijarat null, liema procedure ghadhom pendenti.

Illi permezz ta' sentenza li saret gudikat, moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili datat sitta (6) ta' Mejju tas-sena elfejn u hmistax (2015) iddikjarat "ezegwibbli u awtorizzat l-ezekuzzjoni tas-sentenza fl-ismijiet Mizzi Lucia Garland et vs. Borg Stefan, datat 27 ta' Marzu 2012, rilaxxata mit-Tribunal ta' Ragusa, l-Italja, biex ir-rikorrenti nomine jkun jista' jezigi l-hlas fl-ammont ta' sebgha u erbghin elf, erba' mija u sitta u ghoxrin Ewro u tmienja u ghoxrin Ewro u tmienja u ghoxrin centezmu (€47,426.28), oltre l-ispejjez gudizzjarji ammontanti ghal erbat elef, mija u hamsa u ghoxrin

Ewro (€4,125.00) u bl-imghaxijiet dovut mis-27 ta' Marzu, 2012, sal-gurnata ta' l-effettiv pagament." (vide l-anness Dok C). Illi ghalekk permezz ta din is-sentenza ir-rikorrenti ghandu ihallas ic-cifra ta' €47,426.28 u l-ammont ta €4125, oltre l-imghaxijiet u spejjez legali ohra li ser jinkorri.

Illi permezz tal-mandat ta' sekwestru ezekuttiv bin-numru 732/2017 fl-ismijiet Zammit Maempel Avukati Dott. Michael noe vs Borg Stefan, qed tigi ttentata l-ezekuzzjoni skont is-sentenza hawn fuq imsemmija kontra l-esponent (Dok E).

Illi ai termini tal-klawsola numru hamsa (5) tal-istess skrittura datata it-tmienja (8) ta' April tas-sena elfejn u ghaxra (2010) is-socjeta intimata obbligat ruhha "... undertakes to place the Mandatory in funds to acquire the Relevant Property in his own name and on behalf of the Mandators ... " u ghalhekk is-socjeta intimata ghandha iggib a disposizzjoni tar-rikorrenti il-fondi mitluba mill-proceduri esteri fuq spjegati li del resto ma huma xejn ghajr il-bilanc dovut ghall-akkwist tal-propjeta fuq imsemmija.

Illi b'referenza ghall-klawsola numru sitta (6) tal-iskrittura datata it-tmienja (8) ta' April tas-sena elfejn u ghaxra (2010) l-esponent ghandu interess illi jigi indennizzat ai termini tal-iskrittura privata fuq imsemmija iffirmata nhar it-tmienja (8) ta' April tas-sena elfejn u ghaxra (2010) (vide l-anness Dok A).

Illi l-esponent ser jigu ppregudikat jekk is-socjeta' intimata ma tigix inibita kif inghad billi il-propjeta' hawn fuq imsemmija hija l-unika assi li s-socjeta' intimata tipposjedi f'Malta (Dok. D) u ghaldaqstant jekk is-socjeta' intimata tipoteka, tbiegh, tnehhi, titrasferixxi jew bi kwalunkwe mod iehor tiddisponi jew taghti xi jeddijiet inter vivos u/jew causa mortis, ikunu ta' liema natura jkunu, inkluz kirjiet jew koncessjonijiet b'titolu oneruz jew gratuwitu fuq il-propjetajiet imsemmija, l-esponent ser isofri pregudizzju irreparabbli stante li ma hux ser ikun hemm fondi sabiex jithallas dak li huwa carament dovut mis-socjeta intimata.

Ghalekk huwa essenzjali li s-socjeta' intimata tigi inibita milli tipoteka, tbiegh, tnehhi, titrasferixxi jew bi kwalunkwe mod iehor tiddisponi jew taghti xi jeddijiet inter vivos u/jew causa mortis, ikunu ta' liema natura jkunu, inkluz kirjiet jew koncessjonijiet b'titolu oneruz jew gratuwitu fuq il-propjetajiet imsemmija, ossia,

(i) l-appartament internament immarkat bin-numru tnax (12), formanti parti minn korp ta' bini minghajr numru ufficjali u bl-isem ta' Gilia Court, fi Triq Ballitu Gutenberg, Birkirkara, drabi ohra riferit bhala Msida, bid-dritt ta' uzu perpetwu tal-partijiet komuni kollha mill-entratura sal-access ghall-bejt, inkluzi d-drains u drenagg ekluza l-arja tal-blokk, liema appartament jinsab fit-third (3rd) floor level u cioe' fis-seba (7) livell ta' bini mill-qiegh nett, liema blokk jikkonfina mill-grigal mat-triq mil-lbic ma' Triq Ganni Attard u mix-xlokk ma' Triq Giuseppe Xuereb ix-Xudi, u,

(ii)il-garage internament immarkat bin-numru wiehed u sittin (61) li jinab fil-livell tal-blokk numru wiehed (livell numru 1), sovrappost u sottopost ghal propjeta' ta' Christef Company Limited (C8184) u Stoneland Limited (C9613) jew l-aventi causa minnhom, u liema livell jigi l-lower basement level fil-kumpless ta' garaxxijiet bla numru ufficjali pero bl-isem ta' 'Swatar Garages', hekk kif accessibbli minn rampa u drive in li tizbokka ghal go Triq Giuseppe Xuereb ix-Xudi gia Triq gdida bla isem, fid-distrett ta' 'Sqaq it-Torri', Swatar, limiti ta' Birkirkara u xi drabi ohra indikata bhala tinsab fil-limiti tal-Msida, liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, konfinanti dan il-garaxx mill-punent mal-passagg komuni, mit-Tramuntana in parti mal-garaxx numru sittin (60) propjeta' ta' Clinton Farrugia jew l-aventi causa minnu, min-Nofsinhar mal-garaxx numru tnejn u sittin (62) propjeta' ta' Christef Company Limited (C8184) u Stoneland Limited (C9613) jew l-aventi causa minnhom.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi.

Rat id-digriet taghha tal-20 ta' Settembru 2017 li bih il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat r-rikors ghas-smiegh;

Rat ir-Risposta tas-socjeta intimata Sicily Farmhouses Limited (C44414), datata fis-27 ta' Settembru 2017, a fol 38 et seqq, li taqra hekk:

> *Illi l-attur pprezenta rikors ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tas-socjeta intimata sabiex tinzamm milli tipoteka, tbiegh, tnehhi, titrasferixxi jew bi kwalunkwe mod iehor tiddisponi jew taghti xi jeddijiet inter vivos u/jew causa mortis, ikunu ta' liema natura jkunu, inkluz kirjiet jew koncessjonijiet b'titolu oneruz jew gratwit fuq:*
>
> > *(i) l-appartament internament immarkat bin-numru tnax (12), formanti parti minn korp ta' bini minghajr numru ufficjali u bl-isem ta' Gilia Court, fi Triq Balliju Gutenberg, Birkirkara, drabi ohra riferit bhala Msida, bid-dritt ta' uzu perpetwu tal-partijiet komuni kollha mill-entratura sal-access ghall-bejt, inkluzi d-drains u drenagg ezkluza 1-arja tal-blokk, liema appartament jinsab fit-third (3rd) floor level u cioe fis-seba' (7) Iivell ta' bini mill-qiegh nett, liema blokk jikkonfina mill-grigal mat-triq, mil-lbic ma' Triq Ganni Attard u mix-xlokk ma' Triq Giuseppe Xuereb ix-Xudi, u,*
> >
> > *(ii) ii-garage internament immarkat bin-numru wiehed u sittin (61) Ii jinsab fil-livell tal- blokk numru wiehed (livell numru 1), sovrappost u sottopost ghal proprjeta ta' Christef Company Limited (C 8184) u Stoneland Limited (C 9613) jew l-aventi causa minnhom, u liema livell jigi l-lower basement level fil-kumpless ta' garaxxijiet bla numru ufficjali pero bl-isem ta' Swatar Garages', hekk kif accessibbli minn rampa u drive-in li tizbokka ghal go Triq Giuseppe Xuereb ix-Xudi gia Triq gdida bla isem, fid-distrett ta' 'Sqaq it-Torri', Swatar, limiti ta' Birkirkara u xi drabi ohra indikata bhala tinsab fil-limiti ta' l-Msida, liberu u frank u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu, konfinanti dan il-garaxx mill-punent mal-passagg komuni, mit-Tramuntana in parti mal-garaxx numru sittin (60) proprjeta ta' Clinton Farrugia jew l-aventi causa minnu, min-Nofsinhar mal-garaxx numru tnejn u sittin (62) propjeta ta' Christef Company Limited (C 8184) u Stoneland Limited (C 9613) jew l-aventi causa minnhom.*

Illi s-socjeta ntimata qieghda topponi bil-qawwa kollha t-talba ghal-hrug ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni u dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi l-ewwel nett il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa wiehed intempestiv u ghalhekk frivolu u vessatorju meta wiehed jikkonsidra l-fatt li d-direttur tas-socjeta ntimata, b'risposta lill-rapprezentant legali tal-attur, baghat informazzjoni sabiex issir laqgha u tigi diskussa l-allegat pretensjoni ta' l-attur;

Illi inoltre l-attur kellu kull fakulta' li jaghmel mandat ta' sekwestru kawtelatorju sabiex jipproteggi d-drittijiet tieghu fuq l-ammount pretiz minnu u mhux jaghmel mandat ta' inibizzjoni fuq zewg propjetajiet li l-valur taghhom huwa ferm aktar gholi mill-ammont pretiz;

Illi tajjeb li jinghad li Stefan Borg huwa wkoll direttur tas-socjeta Landoverseas Fund SICAV p.l.c li kienet ukoll responsabbli ghall-hlas tad-danni allegatament sofferti mill-attur. L-attur pero', ghal ragunijiet ovji, ghazel li jaghmel mandat ta' inibizzjoni kontra s-socjeta ntimata biss. Ghalhekk wiehed jissuspetta li t-talba ghal hrug ta' mandat saret b'malizzja u dan bi ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jirregolaw t-talba ghal hrug ta' mandati kawtelatorji,

Illi ghalhekk azzjoni ntempestiva bhal dik ta' l-attur izzid biss spejjes u danni ghaz-zewg nahat kif ukoll piz zejjed fuq din l-Onorabbli Qorti. Wiehed ghalhekk jasal ghall-konkluzzjoni li t-talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni hija biss frott ta' malizzja.

2. *Illi fit-tieni lok ir-rikors ghall-mandat huwa null u bla effett stante li ma jissodisfax ir-rekwisiti essenzjali biex din l-Onorabbli Qorti tordna l-mandat ta' inibizzjoni. Is-socjeta ntimata taghmel referenza ghad-digriet ta' din l-Onorabbli Qorti datat 31 ta' Lulju 2007 fl-ismijiet Zahra vs Zammit fejn gie stabbilit li r-rekwisiti essenzjali ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huma :*

   i. *Il-Qorti m'ghandiex tohrog mandat bhal dan jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent [DANNI IRREMEDJABBLI LI JINNECESSITA RIMEDJU ADEGWABLI];*

ii. *Il-Qorti trid tkun sodisfatta li dak IR-RIKORRENT PRIMA FACIE JIDHER LI GHANDU DAWK IL-JEDDIJIET.*

Illi l-attur fir-rikors tieghu ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni ma indikax kif ser isofri danni rrimedjabbli jekk ma jinharigx il-mandat kontra s-socjeta ntimata. F'dan ir-rigward kull ma ntqal huwa li l-proprjeta msemmija hija l-unika proprjeta tas-socjeta ntimata ***__f'Malta__****. L-attur pero' jaf li kemm is-socjeta ntimata kif ukoll is-socjeta Landoverseas Fund SICAV p.l.c, li huwa direttur taghha l-attur stess, ghandhom assi ohra barra minn Malta. Hemm gurisprudenza vasta fuq in-necessita li jkun maghruf x'danni rremedjabbli ser jsofru r-rikorrenti, pero r-rikors mertu ta' dan il-mandat lanqas jaghti hjiel ta' x'tip ta' danni ser jsofru b'mod immedjat u wisq inqas jekk dawn id-danni huma rrimedjabbli. Illi rrimedjabbli jfisser irriparabbli. Ghalhekk il-hrug tal-mandat irid ikun, kif jghid it-test bl-ingliz, 'necessary' sabiex ikunu evitati danni irriparabbli.*

Illi, inoltre, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta ntimata tghat b'titolu ta' kera z-zewg proprjetajiet in kwistjoni lil Mario Spiteri u ghalhekk zgur li ma ghandha ebda intenzjoni li tiddisponi mill-istess propjeta.

Illi f'kaz ipotetiku fejn l-attur jirbah l-kawza mertu ta' dan il-mandat u sadanittant l-proprjeta tkun mibjugha, l-attur jista' jkollu rimedju semplici li jenforza s-sentenza tieghu barra minn Malta, jew aktar semplici, jaghmel mandat ta' sekwestru fuq id-dhul tal-bejgh tal-propjeta.

Illi bir-rispett kollu f'dawn il-proceduri fejn qieghed jintalab rimedju straordinarju, xejn m'ghandu jittiehed bir-ragun b'mod awtomatiku minghajr ma jkun spjegat lil din l-Onorabbli Qorti kif ukoll lis-socjeta ntimata, kif ir-rikorrent ser ikun ppregudikat b'mod irremedjabbli. Ir-rikorrenti fir-rikors tieghu l-anqas indika l-gheruq tal-biza tieghu.

3. *Illi fit-tielet lok, s-socjeta intimata hija tal-fehma li lanqas ma tezisti t-tieni rekwisit tal-prima facie. Illi kif qal ben tajjeb ir-rikorrenti fil-mandat hawn fuq citat Lucia Garland Mizzi u uliedha Gaia Giulia Mizzi u Zoe Garland Mizzi intavolaw proceduri civili kontra l-attur quddiem it-Tribunal ta' Ragusa sabiex l-attur jigi ordnat ihallas is-somma ta' seba' u erbghin elf erba' mija*

sitta u ghoxrin Euro (€47,426), billi talbu li jinhareg "decreto ingiuntivo" fil-konfront ta' l-attur. Fil-fatt it-Tribunal imsemmi fid-digriet (vide Dok A) ordna lill-attur jhallas l-isemmi ammont fin-nuqqas ta' oppozizzjoni fit-terminu preskritt. It-test ingliz jaqra hekk:

> *"The judge fixes the term of forty days since the service of this measure to the debtor only for opposition warning explicitly that, in default, this injuction will be enforced definitively."*

Illi rrizulta li l-attur naqas milli joggezzjona fit-terminu indikat ta' erbghin (40) jum bil-konsegwenza li l-isemmi digriet gie definittiv. F'dan ir-rigward it-Tribunal qal hekk (vide Dok B):

"Nessuna prova, tuttavia, e' stata fornita dalla predetta in merito al momento in cui avrebbe avuto effettiva contezza dell'emissione di un decreto ingiuntivo nei suoi confronti, essendosi essa limitata ad un' affermazione meramente labiale, priva di riscontri probatori, asserendo di avere avuto conoscenza di tale atto soltanto a seguito dell'istaurazione nei suoi riguardi di un procedimento a Malta per l' omologa, ai fini della successiva esecuzione del decreto suddetto;

attesto che, al contrario, grava sull'opponente l'onere di provare non soltanto l'irregolarita' o la nullita della notifica del D.I. nei suoi confronti, ma che da scenza in maniera tempestiva del citato atto ai fini di una impugnazione dello stesso nei termini di legge, nonche' il come e il quando avrebbe avuto altrimenti conoscenza dell' emissione di tale provvedimento;

ritenuto pertanto di dover rigettare la richiesta di parte opponente di sospensione della provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, con conseguente revoca del decreto emesso in via d'urgenza in data 24 ottobre 2013;"

Illi, inoltre, fil-proceduri ta' enforzar ta' l-imsemmi digriet hawn Malta l-attur iddezerta l-appell tieghu fil-Qorti ta' l-Appell (sede Superjuri) hekk kif indikat fil-verbal tad-dsatax (19) ta' Novembru 2015 li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok C;

Illi importanti li jinghad li Lucia Garland Mizzi u uliedha Gaia Giulia Mizzi u Zoe Garland Mizzi intavolaw proceduri a bazi ta' l-istess fatti kontra l-persuni l-ohra li dehru fuq il-kuntratt ta' akkwist datat tmienja (8) ta' April 2010 ppubblikat fl-atti tan-nutar Parrino, pero', ***<u>l-ebda mill-persuni l-ohra ma</u>***

__gew ikkundannti jhalsu s-somma mitluba__, kif ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan il-mandat.

Illi ghalhekk jirrizulta bl-aktar mod car li l-attur kien negligenti fl-ezekuzzjoni tal-mandat tieghu billi ma hax dawk il-passi kollha necessarji sabiex jiddefendi ruhu quddiem it-Tribunal ta' Ragusa u quddiem il-Qorti ta' l-Appell (sede Superjuri). Fil-kuntest ta' dan l-obbligu tal-mandatarju l-ligi tiddisponi illi r-responsabbilita' ghan-negligenza titqies b'mod anqas sever fil-kaz li l-mandat ikun bla hlas. Mill-fatti jirrizulta ben car li Stefan Borg kien qieghed jaggixxi ghan nom tas-socjeta intimata kif ukoll ghan nom tas-socjeta Landoverseas Fund SICAV p.l.c li huwa direttur taghha stess u ghalhekk ma jistax jinghad li kien qieghed inkarigat b'mod gratwit.

4. *Illi huwa ghalhekk car li l-attur naqas milli jipprova iz-zewg elementi li huma neccessarji sabiex jinhareg mandat ta' inibizzjoni. Hekk kif stabbilit mill-gurisprudenza,*

> *"dawn iz-zewg elementi huma kumulativi 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[1]."*

Madankollu, bla pregudizzju ghas-suespost l-attur naqas milli jiddeduci t-talba ghad-dritt li qed jintalab li jigi kkawtelat permezz tal-hrug tal-madat ta' inibizzjoni. L-attur kellu jaghmel referenza specifika ghal pretensjonijiet tieghu u l-mod ta' kif kien ser jigi ppregudikat irrimedjabbilment. Ghalhekk it-talba fir-rikors ghal hrug tal-mandat ma tissodisfax ir-rekwiziti ta' l-Artikolu 873 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta minhabba l-fatt li l-attur mhuwiex rinfaccat bi prejudizzju rrimedjabbli kif ukoll li prima facie l-jeddijiet tar-rikorrenti ma gewx provati.

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

[1] **PF Steel Ltd vs. Tal-Herba Consctruction Limited;** Mandat numru 794/2011/1 dekretat fl-24 ta' Gunju 2011

Ikkonsidrat:

Mario Spiteri xehed illi huwa d-direttur tas-socjeta ntimata, filwaqt illi r-rikorrent huwa d-direttur tas-socjeta Land Overseas Fund Sicav plc. Spjega illi fl-2008 dawn iz-zewg socjetajiet kienu xtraw fi kwoti ugwali proprjeta appartenenti lil Lucia Mizzi u uliedha gewwa Sqallija. Kompla li dan il-bejgh gie oppost peress illi Mizzi bieghu kollox maqsum, xi haga projbita taht il-ligi Taljana, u bhalissa hemm proceduri pendenti fl-Italja peress illi Mizzi qed tfittixhom ghal kumplament tal-prezz, u cioe l-bilanc rimanenti ta' tlett mija u ghoxrin elf Ewro (€320,000) mis-somma totali ta' miljun Ewro (€1,000,000). Zied ukoll illi Mizzi intavolaw proceduri hawn Malta kontra l-kumpaniji involuti, kif ukoll kontra Stefan Borg, pero r-rikorsi gew michuda kollha hlief fil-kaz ta' Stefan Borg. Xehed ukoll il llum il-gurnata din il-proprjeta hija mikrija lil terzi.

In kontro-ezami xehed illi l-proprjeta in kwistjoni hija mikrija lilu nnifsu, u dan sa mill-20 ta' Lulju 2016, ghal zmien indefinit. Qabel li s-socjetajiet Sicily Farmhouse Limited u Land Overseas Fund Sicav plc kien taw mandat prestanome lir-rikorrent sabiex jidher fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-proprjeta in kwistjoni.

Ikkonsidrat:

Skond l-Artikolu 873(1) tal-Kap.12, l-iskop ta'Mandat ta' Inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

Skond l-Artikolu 873(2) tal-Kap.12, il-Qorti m'ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent *prima facie* jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Mill-Artikolu 873(2) tal-Kap.12, johorgu zewg elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa:

Fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu jeddijiet li jippretendi li ghandu;

u **fit-tieni lok**, irid jipprova li *prima facie* ghandu dawn il-jeddijiet.

Il-ligi thares il-jedd *prima facie* bhala rekwizit mehtieg għall-hrug tal-Mandat. Irid ghalhekk ikun jedd, *albeit* biss wiehed fuq bazi ta' *prima facie,* biex jimmerita harsien. Mhux bizzejjed li jkun sempliċi diffikulta', disagju jew thassib [ara – Qorti tal-Kummerc – **26 ta` Mejju 1995** fl-atti tar-Rikors ghall-hruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**Cassar Pulliċino noe vs Caruana Curran noe et**" (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387)]

Dwar il-prova tal-jedd *prima facie,* il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-**14 ta' Lulju 1988** fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`** (Kollez. Vol. LXXII.II.295) irriteniet is-segwenti:

> ***"... huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat."***

Ghax is-subinciz (2) huwa marbut ma` s-subinciz (1) tal-Artikolu.873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-pregudizzju. Anke jekk rikorrent ghandu jedd *prima facie* x`jigi tutelat, il-grad ta` pregudizzju li jkun se jgarrab jekk il-jedd tieghu *prima facie* ma jkunx tutelat bil-hrug tal-Mandat, irid ikun **irrimedjabbli** – dan skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna.

B`irrimedjabbli wiehed ghandu jfisser illi l-hsara li minnha r-rikorrent ikun qed jilmenta, tkun wahda tali illi ma tistax tissewwa mod ieħor. **Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitnehha**, **mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistharreġ il-kaz fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element mehtieg għall-hrug tal-Mandat** (ara – Prim`Awla tal-Qorti Civili – **2 ta` Jannar 1993** - Atti tar-Rikors għall-hruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **"Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe"**)

Il-Mandat ta' Inibizzjoni **huwa meqjus bhala mezz procedurali ta` natura eccezzjonali** (Vide **Charles Mugliett vs Saviour Bonnici** deciza fil-**25 ta' Jannar 2005** per **Imhallef Joseph R. Micallef**). Il-harsien li l-ligi qeghda timmira ghalih bi prodediment bhal dak tal-lum huwa li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitnehha darba ghal dejjem. Issa dan ma jfissirx li ghax tkun intlaqghet talba ghall-hrug tal- Mandat, allura

l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant iehor lanqas ma jfisser illi ghax talba ghall-hrug ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiz ma jezistix.

Ir-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Ghalhekk jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug tal-Mandat. Tajjeb jinghad ukoll li procedura ta` din ix-xorta hija ntiza sabiex tkun sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smiegh tal-kawza dwar il-jedd.

Ikkonsidrat;

Il-Qorti rat illi r-rikorrent kien qieghed jagixxi bhala mandatarju prestanome ghax-xiri ta' proprjeta gewwa Sqallija f'isem is-socjeta ntimata, u socjeta ohra li taghha huwa direttur. Skont il-ftehim ta' mandat, dawn is-socjetajiet kellhom jiddenizzaw, ***jointly and severally***, lir-rikorrent kontra kull azzjoni, proceduri, pretensjonijiet, spejjez and kwalunwke responsabilitajiet ohra ibbazati mill-ezercizju in buona fede tal-poteri konferiti lilu permezz tal-mandat,

Gara illi l-mod kif sar il-bejgh tal-proprjeta in kwistjoni ma kienx permess skont il-ligi Taljana u ghalhekk ir-rikorrent sab ruhu rinfaccjat bi proceduri penali, u dan minbarra illi l-vendituri ipprocedew kontra tieghu ghal hlas ta' €47,462.28, oltre €4,125 bhala spejjez gudizzjarji, parti mill-bilanc pendenti fuq l-akkwist tal-proprjeta in kwistjoni.

Tenut kont tac-cirkostanzi ta' dan il-kaz, il-Qorti taqbel mas-socjeta ntimata illi t-talba tar-rikorrent hija nfondata, u dan peress illi jidher fuq bazi ta' *prima facie* illi l-hlas ta' l-ammonti hawn fuq indikati, illi r-rikorrent qed jigi mitlub ihallas, *prima facie*, kien kawza ta' negligenza da parti tieghu li jittutela l-interessi tieghu u tas-socjetajiet mandatarji, billi naqas milli jiddefendi ruhu, u per konsegwenza lilhom, mill-azzjonijiet intavolati mill-vendituri.

Mill-atti jirrizulta illi r-rikorrent naqas milli joggezjona ghal hrug ta' *decreto ingiuntivo* li kkundannah ihallas is-somma in kwistjoni, mbaghad ressaq rikors fejn allega li ma kienx notifikat bil-proceduri, fatt illi skont id-decizjoni gudizzjarja assolutament ma giex provat

minnu. Mbaghad, fil-proceduri mressqa milli-vendituri **hawn Malta** ghal esekuzzjoni tad-decizjoni tat-Tribunal ta' Ragusa, r-rikorrent naqas milli jhallas il-kawtela tal-appell, u **ghalhekk l-appell mar dezert**. Il-Qorti rat ukoll illi persuni ohra li dehru fuq l-istess kuntratt u xtraw porzjonijiet ohra tal-istess art minghand Mizzi u uliedha, irnexxielhom **jottjenu s-sospensjoni tad-*decreto ingiuntivo* minn Sqallija,** li juri ghalhekk illi kien hemm rimedji prattici u effettivi a disposizzjoni tar-rikorrent biex jittutela l-interessi tieghu u tal-mandatarji tieghu, li kieku ghamel dan bid-dilgenza rikjesta.

Il-Qorti tqis ghalhekk illi dan il-mandat m'ghandux jintlaqa' peress illi fuq bazi *prima facie* jidher illi l-kondanna ghal hlas kontra r-rikorrent saret minhabba negligenza u mperzija minn naha tieghu.

Di piu il-Qorti hija mhassba fuq l-utilita' tal-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni odjern meta mill-provi jirrizulta li l-art in kwistjoni nxtrat fi kwoti ugwali mis-socjeta' Landoverseas Fund SICAV plc li taghha r-rikorrent huwa direttur, u s-socjeta' Sicily Farmhouses Limited u ghalhekk il-bejgh jew aljenazzjoni ta l-art inkwistjoni mi ser tkun xejn facli minghajr il-kunsens esplicitu tar-rikorrenti qua direttur. Apparti dan hemm wkoll il-konsiderazzjoni li nofs l-ammont tal-prezz dovut lill vendituri Mizzi hu dovut mis-socjeta' Landoverseas Fund SICAV plc illi taghha ir-rikorrent huwa d-direttur.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjez jithallasu kolha mir-rikorrenti.

Moghti Kameralment illum 19 ta' Ottubru 2017.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur