MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum il-31 ta' Ottubru, 2017

Mandat ta' Inibizzjoni Numru: 1428/17/1LM

Labomed Limited, b'numru ta' reġistrazzjoni C-27866 u bl-indirizz ta' reġistrazzjoni, Delf Building, Sliema Road, Gzira

vs.

John Cauchi Gera (K.I. 237549M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tas-soċjetà rikorrenti **Labomed Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà rikorrenti"), li ġie ppreżentat fit-2 ta' Ottubru, 2017, li jgħid:

Illi r-rikorrenti għandha interess li tħares l-jeddijiet tagħha;

Illi r-rikorrenti, sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha, tixtieq iżomm lill-intimat milli jinnegozja u/jew ibiegħ u/jew jittrasferixxi u/jew jippreżenta applikazzjoni lil Awtorità tal-Liċenzi sabiex tiġi trasferita l-Liċenza Numru DL 160[1] *li bħalissa d-Detentur tagħha hu l-intimat u li permezz tal-istess liċenza qiegħda tiġi operata Lister Pharmacy, 209, Saint Joseph High Street, Ħamrun. Illi l-intimat m'għandu jagħmel l-ebda minn dan imsemmi hawn fuq, sakemm dan ma jkunx ser isir a favur tar-rikorrenti u ċjoè a favur ta' Labomed Limited, b'numru ta' reġistrazzjoni C-37866 u bl-indirizz ta' reġistrazzjoni, Delf Building, Sliema Road, Gżira. Illi dan qed jiġi mitlub għas-segwenti raġunijiet:*

1) Illi ai termini tal-Artikolu 5(3) ir-Regolamenti dwar il-Liċenzji għall-Ispiżeriji (Leġislazzjoni Sussidjarja 458.16): Kull detentur ta' liċenza jista' jittrasferixxi liċenza li tkun diġà nħarġet, lil ħaddieħor permezz ta' applikazzjoni li ssir lill-Awtorità dwar il-Liċenzji;

2) Illi permezz ta' ftehim datat 29 ta' Ottubru, 2015 iffirmat quddiem in-Nutar Dr Anton Borg LL.D., l-intimat wiegħed u ipprometta li ser jittrasferixxi a favur tar-rikorrenti d-Dispensary Licence DL 160, liema ftehim jinkludi d-dettalji kollha relatati mal-istess bejgħ, prezz u trasferiment (ftehim anness u mmarkat Dok. DC1[2]*);*

3) Illi dan il-ftehim ġie mġedded kemm-il darba fuq talba tal-intimat, li għalkemm obbliga ruħu li jbiegħ u jittrasferixxi din il-Liċenza, ma kienx f'posizzjoni li jwettaq l-obbligi tiegħu;

4) Illi l-Partijiet ftehmu sabiex jiffirmaw il-kuntratt li permezz tiegħu l-Liċenza kienet ser tiġi ttrasferita fit-28 ta' Settembru, 2017, senjatament ġurnata qabel ma skada t-terminu pretiż fl-aħħar estenzjoni li ffirmaw bejniethom l-istess Partijiet;

5) Illi minkejja li kien hemm qbil u appuntament għal tali trasferiment, l-intimat mingħajr ebda raġuni valida, ma deherx għall-kuntratt finali;

6) Illi r-rikorrenti għad għandha l-interess li tixtri din il-liċenza u għal dawn ir-raġunijiet fid-29 ta' Settembru, 2017 ir-rikorrenti ppreżentat ittra uffiċjali ai termini tal-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 sabiex tinterpella lil John Cauchi Gera jersaq u

[1] *A fol.* 7.
[2] *A fol.* 5 u 6.

jaddivjeni għall-att finali u konsegwentement għall-bejgħ tal-liċenza (ittra annessa u mmarkata Dok. DC2[3]*);*

7) Illi sabiex tissalvagwardja l-interessi tagħha u biex id-drittijiet tagħha ma jiġux preġudikati, is-soċjetà rikorrenti qed titlob il-ħruġ ta' dan il-mandat t'inibizzjoni peress li kwalunkwe trasferiment li jsir mill-intimat lil terzi ikun jikkostitwixxi preġudizzju irrimedjabbli fil-konfront tal-istess soċjetà;

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment titlob li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha toħroġ il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni kontra l-intimat a tenur tal-Artikolu 873 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll ai termini tal-Artikolu 875, u ċjoè li l-mandat jiġi maħruġ b'effett immedjat fuq bażi provviżorja.

Rat illi l-intimat John Cauchi Gera ġie debitament notifikat bir-Rikors fit-2 ta' Ottubru, 2017.

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Ottubru, 2017 fejn laqgħet ir-Rikors provviżorjament u rriżervat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri u dan *ai termini* tal-artikolu 875(2) tal-Kap. 12.

Rat illi fit-2 ta' Ottubru, 2017 ir-Rikors ġie notifikat ukoll lis-Supretendent tas-Saħħa Pubblika *qua* l-Awtorità dwar il-Liċenzji għal Spiżeriji, li ġie notifikat ukoll bid-digriet tagħha tat-2 ta' Ottubru, 2017.

[3] *A fol.* 8.

Rat ir-Risposta tal-intimat **John Cauchi Gera** (minn issa 'l quddiem "l-intimat") u ta' mart l-intimat **Maria Teresa Gera** (minn issa 'l quddiem "mart l-intimat") ippreżentata fid-9 ta' Ottubru, 2017, fejn ġie eċċepit:

Illi huma joġġezzjonaw għat-talba għal-ħruġ tal-mandat kawtelatorju odjern u dan billi:

1. *Ma jikkonkorrux l-elementi kollha rikjesti mil-liġi għall-ħruġ tal-istess mandat u dan billi ma jeżisti ebda preġudizzju irrimedjabbli li s-soċjetà rikorrenti tista' u/jew ser issofri f'każ illi l-esponenti ma jiġux inibiti milli jagħmlu dak indikat fir-rikors promotur għal din il-proċedura. Tabilħaqq, dato ma non concesso illi tirriżulta xi tip ta' ħtija jew responsabbiltà fl-azzjonijiet jew ommissjonijiet da parti tal-intimati, allura xorta jibqa' favur ir-rikorrenti ir-rimedju li jfittxu lill-istess intimati għal-likwidazzjoni u eventwali kundanna għall-ħlas tad-danni kollha minnhom sofferti in konsegwenza tal-istess.*

2. *Illi t-talba għall-ħruġ tal-mandat kawtelatorju ma għandhiex tiġi akkolta peress illi l-bejgħ finali tad-Dispensary Licence numru DL 160 ma jista' qatt iseħħ u dan għaliex kif jirriżulta mill-konvenju anness u mmarkat bħala Dok. DC1 mar-rikors promotur, dan il-bejgħ kellu jsir biss f'każ li ħa jkun ħa jseħħ il-bejgħ finali tal-utile dominium għar-rimanenti żmien ta' erbgħa w għoxrin (24) sena tal-fond ossia l-ispiżerija 'Lister Pharmacy', numru 209, Saint Joseph High Street, Ħamrun. Illi però l-bejgħ tal-utile dominium tal-fond suriferit ma jista qatt iseħħ peress illi fuq l-istess fond jeżistu jeddijiet ta' terzi li qed jostakolaw b'mod perentorju t-trasferiment tal-istess lil terzi u konsegwentement għalhekk lanqas ma jista' qatt isir it-trasferiment tal-liċenza fit-termini tal-ftehim bejn il-partijiet odjerni rifless fid-dokument Dok. DC1 anness mar-rikors tas-soċjetà rikorrenti.*

Rat id-dokumenti esebiti u l-atti kollha tar-Rikors.

Semgħet ix-xhieda.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-13 ta' Ottubru, 2017 fejn ir-Rikors tħalla għal provvediment kamerali li qed jingħata llum.

Rat l-artikoli rilevanti tal-Kap. 12 relattivi għal mandati ta' inibizzjoni, u partikolarment l-artikoli 831, 873, 875 u 876A.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Is-soċjetà rikorrenti li kienet daħlet f'konvenju mal-intimat għall-bejgħ ta' liċenza ta' spiżerija, li biha l-intimat kien qed jopera l-Lister Pharmacy, 209, St Joseph High Road, il-Ħamrun, qiegħda titlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat sabiex dan ma jagħmel xejn rigward din il-liċenza li jkun jinvolvi t-trasferiment tagħha lil terzi, stante li kwalunkwe trasferiment jista' jippreġudika irrimedjabbilment id-drittijiet tagħha. Is-soċjetà kkonkludiet ukoll konvenju ieħor mal-intimat għat-trasferiment tal-perjodu rimanenti tal-*utile dominium* tal-fond minn fejn qed tiġi operata l-ispiżerija Lister Pharmacy, 209, Saint Joseph High Street, Ħamrun. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li t-trasferiment tal-perjodu rimanenti tal-*utile dominium* ma kienx kundizzjoni għat-trasferiment tal-liċenza tal-ispiżerja. L-intimat jilqa' għat-talba rikorrenti billi jikkontendi illi s-soċjetà rikorrenti mhijiex sejra ssofri ebda preġudizzju irrimedjabbli jekk ma jseħħx it-trasferiment tal-liċenza, u dan stante li s-soċjetà rikorrenti dejjem jibqgħalha r-rimedju li

titlob il-likwidazzjoni tad-danni u fi kwalunkwe każ jikkontendi li l-bejgħ tal-liċenza skont il-konvenju kellu jsir biss f'każ li jkun ser iseħħ il-bejgħ finali taż-żmien rimanenti ta' 24 sena tal-*utile dominium* ta' Lister Pharmacy, liema bejgħ qatt ma jista' jseħħ minħabba drittijiet ta' terzi li qed jostakolaw dan il-bejgħ.

Provi u riżultanzi:

Xehed **Dr Francis Cherubino**[4], in rappreżentanza tas-soċjetà rikorrenti, fejn jispjega li s-sidien ta' Lister Pharmacy, il-Ħamrun xtaqu jbigħu u kienu ltaqgħu magħhom u ddiskutew id-dettalji u wara kienu ltaqgħu quddiem in-Nutar Anton Borg għall-konvenji. Ix-xhud jispjega li l-partijiet kienu ftiehmu li l-*utile dominium* tal-fond minn fejn preżentement qed tiġi operata l-liċenza ta' spiżerija, li kien fadallu 24 sena żmien, jinxtara minn kumpannija oħra tagħhom, Rock Enterprises Limited u kien sar ftehim ieħor dwar ix-xiri ta' proprjetà oħra li tinsab faċċata tal-ispiżerija, li mart l-intimat, li kienet qed tidher għall-intimat, xtaqet li tbiegħ ukoll. Il-konvenju dwar it-trasferiment tal-liċenza kien għal perjodu ta' 6 xhur. Dr Francis Cherubino jispjega li mart l-intimat talbet diversi estensjonijiet tal-konvenju, tant hu hekk il-konvenju ttawwal għal sentejn. Fil-frattemp mir-riċerki l-Insinwa rriżulta li l-proprjetà li tinsab faċċata tal-ispiżerija li kienet is-suġġett ta' konvenju ieħor, ma kinitx tappartjeni lill-intimat.

[4] Fl-udjenza tat-13 ta' Ottubru, 2017.

Dr Francis Cherubino kompla jgħid li f'Settembru, 2017 meta kellu jiskadi l-konvenju dwar it-trasferiment tal-liċenza, is-soċjetà rikorrenti għamlu kuntatt ma' mart l-intimat u din kienet marret l-uffiċċju tas-soċjetà rikorrenti u talbet estensjoni oħra li huma ma kinux disposti li jagħtuha. Min-naħa tagħha mart l-intimat kienet qaltilhom li hija kienet għalhekk ser tirrikonsidra l-pożizzjoni tagħha. Dr Cherubino jgħid li meta ffaċċjaw lil mart l-intimat dwar il-proprjetà faċċata tal-ispiżerija li riedet tbigħilhom, li rriżultalhom li ma kinitx tagħha u tar-raġel tagħha, mart l-intimat qaltilhom li ma kienx hemm problema jekk ma jiħduħx dak il-fond. Il-partijiet kienu ftiehmu dwar ġurnata meta kellu jiġi ffirmat il-kuntratt finali u ġurnata qabel l-iskadenza tal-konvenju, fid-29 ta' Settembru, 2017 kienu ċemplu lil mart l-intimat biex ifakkruha u qaltilhom li r-raġel tagħha ma kienx ser jersaq għall-kuntratt finali. Dr Cherubino jgħid li huma xorta ppruvaw jikkuntatjawha diversi drabi biex jiffinalizzaw il-kuntratt, iżda ma bdietx tweġibhom u minħabba f'hekk biex jipproteġu l-pożizzjoni tagħhom kienu interpellaw lill-intimat b'ittra uffiċjali.[5] Fl-istess ġurnata s-soċjetà rikorrenti interpellat ukoll lill-intimat b'ittra uffiċjali biex jaddivjeni għall-kuntratt finali rigward il-bejgħ tal-*utile dominium* għall-perjodu rimanenti.[6] Ix-xhud esebixxa wkoll kopja tal-konvenju bejn Rock Enterprises Limited u l-intimat dwar bejgħ tal-i*stock* tal-ispiżerija, li kien jagħmel riferiment għall-konvenji dwar il-bejgħ tal-*utile dominium* u tal-proprjetà tal-faċċata.[7] Ix-xhud jgħid li kienu għamlu mandat ta' inibizzjoni ieħor anki għar-rigward tal-konvenju

[5] *Ai termini* tal-artikolu 1357(2) tal-Kap.16, 29.09. 2017, *a fol* 8. u *a fol.* 20.
[6] *A fol.* 21.
[7] *A fol.* 22 u 23.

dwar l-*utile dominium* minn fejn kienet topera l-ispiżerija. Ix-xhud jispjega li kienu daħħlu lis-Supretendent tas-Saħħa Pubblika fil-proċeduri odjerni sabiex dan ikun infurmat dwar x'qed jiġri *stante* li finalment huwa hu li għandu il-poter li joħroġ liċenzi u li jawtorizza trasferimenti ta' liċenzi relatati ma' spiżeriji.

Dr Cherubino jgħid illi għalkemm fil-konvenju dwar it-trasferiment tal-liċenza kien hemm riferiment għall-konvenju l-ieħor dwar it-trasferiment tal-*utile dominium,* konvenju ma kienx jiddependi fuq l-ieħor. Difatti jgħid li d-diċitura użata fil-konvenju rigwardanti t-trasferiment tal-liċenza, tispeċifika sempliċement li t-trasferiment kellu jsir *"by not later than"* id-data speċifikata. Ix-xhud jgħid li kien jaf li l-intimat kellu problemi ma' soċjetà bl-isem ta' Neofarma dwar xi ħlas, imma ma kienx jaf jekk il-kwistjoni ma' Neofarma kinitx ukoll dwar il-liċenza, u għalhekk ma setgħux jieħdu riskju li jtilfu l-possibbiltà li jakkwistaw il-liċenza għax jekk dik tiġi trasferita bi ksur tal-konvenju li kellhom lil ħaddieħor u tiġi *rubber-stamped* mis-Supretendent tas-Saħħa Pubblika, ma jkollhomx rimedju biex joħduha mill-akkwirenti l-ġodda li ma kellhom ebda relazzjoni magħhom.

Dr Cherubino jispjega li l-liċenza ta' spiżerija mhijiex marbuta ma' sit partikolari. Liċenza ta' spiżerija tista' tiġi trasferita mingħajr l-ispiżerija nnifisha u f'każ li tkun fuq spiżerija u din tingħalaq, il-liċenza trid tintuża fi spiżerija li ma tkunx aktar 'il bogħod minn mitt metru mis-sit li jkun

ingħalaq.[8] Min-naħa l-oħra jekk liċenza tiġi trasferita għal fuq spiżerija ġdida, din trid tkun mhux inqas minn 300 metru 'l bogħod minn spiżeriji oħrajn liċenzati fl-istess konfini tal-Kunsill Lokali, f'dan il-każ il-Ħamrun. Ix-xhud jgħid illi jekk fil-fatt eventwalment jispiċċa l-*utile dominium,* wieħed ikun jista' jużа l-liċenza band'oħra.

Meta ġie mistoqsi in kontroeżami, ladarba kien qed jenfasizza li l-konvenju tal-liċenza ma kienx marbut mal-konvenju tal-*utile dominium*, għal liema raġuni l-konvenju tal-liċenza kien jagħmel riferiment għall-konvenju tal-*utile dominium,* Dr Cherubino wieġeb li kienet deċiżjoni tagħhom li jagħmlu konvenji separati biex jekk jakkwistaw kemm-il liċenza u kemm-il fond, kien ikollhom mill-ewwel liċenza u fond minn fejn jużaw il-liċenza u ma jkunx hemm il-possibbilità li bil-proċeduri twal tas-Supretendent u tal-Awtorità tal-Ippjanar ma jirnexxilhomx isibu post minn fejn joperaw qabel tliet xhur, f'liema każ kienu jitilfu l-liċenza peress li hemm regolament li jgħid li liċenza ma tistax ma tintużax għal aktar minn tliet xhur.[9] Fl-eventwalità li tinqala' problema rigward il-fond, għall-inqas ikunu akkwistaw il-liċenza. Hekk ukoll meta ġie mistoqsi li peress li l-prezz għat-trasferiment tal-liċenza kien pjuttost baxx, ta' €35,000, jekk dan kienx in effetti marbut mal-fatt li s-soċjetà rikorrenti kienet ser tixtri wkoll l-*utile dominium* u l-*istock,* ix-xhud wieġeb li l-konvenji kienu kollha separati biex wieħed ma jżommx lill-ieħor u wara kollox il-prezzijiet ġew miftiehma bejn il-partijiet. Ix-xhud jgħid ukoll illi rigward l-konvenju dwar l-i*stock,* is-soċjetà rikorrenti m'għamlitx l-istess

[8] Skont ir-Regolamenti id-distanza trid tkun ta' mhux aktar minn 50 metru 'l bogħod.
[9] Skont ir-Regolamenti l-perijodu huwa ta' 6 xhur.

proċeduri li għamlet fir-rigward tal-konvenji dwar il-liċenza u l-konvenju dwar l-*utile dominium* għax huma ma kinux daqstant interessati fl-i*stock, u semmai* l-intimat kieku ried dan il-konvenju seta' jiffinalizzah jew iżommu fis-seħħ.[10]

Min-naħa tiegħu l-intimat ippreżenta kopja tal-atti tal-proċeduri quddiem din il-Qorti kif diversament preseduta[11] fejn ġie mitlub mis-soċjetà Neofarma Pharmaceuticals Limited il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat odjern u martu, liema talba ġiet milqugħha provviżorjament fil-11 ta' Ottubru, 2017, biex l-intimati f'dawk il-proċeduri jiġu miżmuma milli jittrasferixxu (1) l-*utile dominium* tal-fond fejn topera Lister Pharmacy, (2) proprjetà oħra u (3) id-*dispensary licence DL 160* mertu tal-mandat odjern u dan sabiex is-soċjetà rikorrenti f'dawk il-proċeduri tikkawtela d-drittijiet tagħha ai termini ta' kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu fis-somma ta' €595,871.73.

Kunsiderazzjonijiet legali:

Illi t-talba fir-rikors promotur għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni qiegħda ssir abbażi tal-artikolu 873 tal-Kap. 12.

Illi skont l-artikolu 873(1) tal-Kap. 12 li jistabbilixxi r-rekwiżiti ġenerali għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, l-iskop ta' mandat ta' din ix-xorta huwa dak li

[10] *Ibid.*
[11] *A fol.* 25 *et seq.,* **Rik. 1420/2017JPG**.

jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

Illi skont l-artikolu 873(2) tal-Kap. 12:

> "873. (2) Il-qorti m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent *prima facie* jidher li għandu dawk il-jeddijiet."

Illi jirriżultaw minn dan l-artikolu tliet presupposti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni:

(1) Ikun sejjer isir xi att li jista' jkun ta' preġudizzju għal xi jedd tar-rikorrenti. Il-periklu jkun għad-dritt fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, 'l hekk imsejjaħ *periculum in mora;*[12]

(2) Iż-żamma tal-imsemmi att tkun meħtieġa biex jiġi mħares dan il-jedd. Tenut kont tal-fatt illi s-subinċiż (2) huwa marbut mas-subinċiż (1) tal-artikolu 873 tal-Kap. 12, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-grad ta' preġudizzju. Rikonoxxut il-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, l-grad ta' preġudizzju rikjest sabiex jiġi akkordat il-ħruġ tal-Mandat, huwa wieħed "li ma jkunx jista' jiġi rrimedjat". Irid jingħad ukoll jekk l-inkonvenjent jew in-

[12] Ara f'dan is-sens **Sonia Grech *pro et noe vs. Stephanie* Manfre** – Q.A.,14.07.1988, Kollez.Vol. LXXII.ii.290 u **40, Main Street Catering Establishment Limited *vs.* L-Awtorità tal-Ippjanar**, P.A., 02.11.2010.

nuqqas lamentat jista' jitneħħa, imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat.

Illi apparti dan, ħsara jew preġudizzju ma titqiesx bħala irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju ċjoè telf ta' qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara *et vs.* Carmelo Barbara *et***[13]:

> "Tqis illi huwa wkoll miżmum li l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma jingħatax ġeneralment fejn il-pretensjoni ta' min jitolbu tkun waħda li tirreferi għal kumpens kwantifikabbli u ħlas ta' danni meta dan jista' jitħares b'rimedju proċedurali kawtelatorju ieħor skont il-liġi.";

Il-Qorti m'għandhiex toħroġ Mandat bħal dan jekk ma tkunx soddisfatta li l-imsemmi Mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent u ċjoè dannu irrimedjabbli li jinneċċesita rimedju adegwabbli. F'sentenzi oħrajn l-Qrati tagħna jkomplu jelaboraw fuq dak li jfisser dannu irrimedjabbli u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-proċeduri fl-ismijiet **Angelo Xuereb *et noe vs.* Marin Hili *et noe*** (Rikors Numru 3135/94) tispjega:

> "… il-frażi 'tkun ta' ħsara' (fl-Art. 873(1) tal-Kap. 12) għandha tingħata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jiġi inibit, jekk ma jiġix inibit, jista' jkun ta' preġudizzju fis-sens li mhux biss jikkawża ħsara però li jikkawża ħsara li m'hemmx alternattiva għalih almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata …".

[13] P.A., 13.05.2014.

Dan l-insenjament jirrifletti duttrina illi kienet diġà ġiet stabbilita u enunċjata preċedentement mill-Qrati nostrani fosthom, *'inter alia'*, fil-proċeduri fl-ismijiet **Avukat Dottor Victor Borg Grech *vs.* Joseph Gasan *et*** (Rikors Nru. 3984/92) u **Victor Mizzi *vs.* Joseph Gasan *et*** (Rikors Nru. 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina *vs.* Fithome Limited.**[14]

(3) ikun jidher *prima facie* li r-rikorrent għandu dak il-jedd. Il-liġi tħares il-jedd *prima facie* bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Irid għalhekk, ikun jedd, anke jekk *prima facie*, biex jimmerita ħarsien. Mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib. Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, l-Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech *pro et noe vs.* Stephanie Manfré**[15] sostniet is-segwenti:

> "... huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant, jew il-jeddijiet jidhru *prima facie*, mal-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat."

Illi jingħad ukoll illi l-fatt li tintlaqa' talba għall-ħruġ tal-Mandat, ma jfissirx li l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant ieħor ma jfissirx, illi għax talba għall-ħruġ ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. Mhux il-kompitu

---

[14] Dan l-insenjament jirrifletti duttrina illi kienet diġà ġiet stabbilita u enunċjata preċedentement mill-Qrati nostrani fosthom, *inter alia*, fil-proċeduri fl-ismijiet **Avukat Dottor Victor Borg Grech vs. Joseph Gasan et** (Rikors Nru. 3984/92), **Victor Mizzi vs. Joseph Gasan et** (Rikors Nru. 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina vs. Fithome Limited**, P.A., 28.01.2005.

[15] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

tal-Qorti fl-atti tal-Mandat tara jekk il-jedd pretiż huwiex suxxettibbli għal suċċess fl-azzjoni fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż jikkwalifikax bħala tali għall-finijet oġġettivi tal-liġi.

Illi kulma hu meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni, li jkun hemm *fumus boni iuris*. Huwa loġiku li billi l-Mandat ta’ Inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun fil-mertu, il-Mandat jinħareġ favur dak li “jidher”, fi kliem l-istess liġi, mal-ewwel daqqa t’għajn li għandu raġun, iġifieri b’mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b’mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretensjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibbiltà u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretensjoni jkollha probbabilità kbira li tintlaqa’ fil-mertu. Dan hu konformi maċ-ċirkostanza li proċedura ta’ din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smigħ tal-kawża dwar il-jedd. Dan billi fil-proċess dwar il-mertu, l-iskop hu li jiġi aċċertat x’inhu d-dritt fil-każ konkret, filwaqt li l-iskop tal-proċess għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni għandu biss il-funzjoni strumentali li jikkawtela pretensjoni ta’ dritt, anke jekk din tista’ ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hiex tabilħaqq fondata fid-dritt jew le.

Mal-imsemmija tliet elementi espliċitament imsemmija mil-liġi, jistgħu jiżdiedu oħrajn, bosta minnhom elaborati mill-ġurisprudenza:

(4) Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali. Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Mugliett *vs.* Saviour Bonnici**:

> "Illi … l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali. Il-ħarsien li l-liġi qegħda timmira għalih bi proċediment bħal dak tal-lum huwa li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Dan ma jfissirx li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma ntlaqax ikun ifsser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għemil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu filwaqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat."[16];

(5) "Ir-rabta ta' Mandat ta' Inibizzjoni m'għandhiex tintuża bħala arma ta' theddid jew ġegħiel *(arm twisting)* lill-parti intimata li, jew tagħmel dak li tixtieq il-parti rikorrenti jew ma tagħmel xejn. B'dan il-mod, il-Mandat ma jibqax għodda li tħares il-jedd *prima facie* tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li żżomm lil parti intimata milli tgawdi l-jeddijiet tagħha. Il-Qorti hi tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-liġi li l-Mandat ta' Inibizzjoni jinbidel f'arma bħal din."[17]

---

[16] P.A., 25.01.2005.
[17] Ara sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr John Gauci *vs.* Direttur tal-Kuntratti**, P.A., 18.07.2008.

(6) Ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.[18]

Ikkunsidrat:

Illi l-Qorti sejra issa tqis kif dawn il-prinċipji legali elaborati mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna għandhom jiġu applikati għall-fattispeċi odjerni kif jirriżultaw mad-daqqa t'għajn.

Fl-ewwel lok kif diġà ngħad, skont l-insenjament kostanti tal-Qrati tagħna, ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi u jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.

Meta tqis it-talba tas-soċjetà rikorrenti fid-dawl tal-imsemmija rekwiżiti, jirriżulta:

Dwar l-ewwel element rikjest, ċjoè li jkun sejjer isir xi att li jista' jkun ta' preġudizzju għal xi jedd tar-rikorrenti, m'hemmx dubju illi *prima facie* dan ir-rekwiżit ġie sodisfatt. Mill-provi esebiti jirriżulta *prima facie* li s-soċjetà rikorrenti effettivament ippruvat (i) il-pretensjoni tagħha naxxenti mill-

[18] **Marica Cassar *et vs.* Del Sol Properties Limited,** P.A. kif hawn presjeduta, 27.12.16.

konvenju dwar il-wegħda ta' trasferiment tad-*Dispensary Licence* DL 160, (ii) li l-intimat ma onorax l-obbligi tiegħu ai termini ta' dan il-konvenju u (iii) li s-soċjetà rikorrenti ppreżentata ittra uffiċjali ai termini tal-artikolu 1357(2) tal-Kap. 16 sabiex l-intimat jersaq u jaddivjeni għall-att finali u konsegwentement għall-bejgħ tal-liċenza. Fi proċeduri bħal dawn huwa biżżejjed li l-jedd tas-soċjetà rikorrenti jiġi ppruvat fil-livell tal-ewwel daqqa t'għajn u l-Qorti m'għandhiex tidħol fil-mertu nnifsu għax dan huwa l-kompitu tal-Qorti li tkun qed tisma' l-kawża dwar il-mertu.

Min-naħa tiegħu l-intimat jgħid li t-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni m'għandhiex tiġi akkolta peress illi l-bejgħ finali tad-*Dispensary Licence* numru DL 160 ma' jista' qatt iseħħ u dan għaliex kif jirriżulta mill-konvenju, dan il-bejgħ kellu jsir biss f'każ li jkun ħa jseħħ il-bejgħ finali tal-*utile dominium* għar-rimanenti perjodu ta' 24 sena tal-fond ossia l-ispiżerija 'Lister Pharmacy', numru 209, Saint Joseph High Street, Ħamrun u l-bejgħ tal-imsemmi perjodu rimanenti tal-*utile dominium* ma jista' qatt iseħħ peress illi fuq l-istess fond jeżistu pretensjonijiet ta' terzi li qed jostakolaw b'mod perentorju t-trasferiment u għalhekk lanqas ma jista' qatt isir it-trasferiment tal-liċenza fit-termini tal-ftehim bejn il-partijiet odjerni.

Illi apparti li jirriżulta *prima facie* l-jedd tas-soċjetà rikorrenti li qed tifittex li tikkawtela bil-Mandat u l-Qorti tista' anki tieqaf hawnhekk fid-deliberazzjonijiet tagħha, u allavolja dak illi ġie eċċepit mill-intimat evidentement jista' jinċidi fuq il-mertu, il-Qorti dejjem fil-livell tal-ewwel

daqqa t'għajn tqis illi l-intimat ma għandux raġun f'dak li qiegħed jikkontendi. Dan għaliex minn ħarsa lejn il-konvenju nnifsu[19], jidher ċar li ma ġiet inkluża ebda kundizzjoni li tistipula li kellu jsir ukoll il-bejgħ tal-*utile dominium* biex seta' jiġi finalizzat il-konvenju dwar il-liċenza. L-uniku riferiment għall-utile dominju li jsir fil-konvenju tal-liċenza huwa dan:

> *"WHEREAS the Parties hereby make reference to a Promise of Sale Agreement dated today, whereby the vendor undertook to trasfer in favour of the Purchaser the temporary utile dominium for the remaining circa twenty-four (24) years .... and this under all the terms and conditions agreed by the Parties on the cited agreement,*
>
> *By virtue of this agreement of this Agreement, the Vendor undertakes that by not later than the final deed of sale as agreed by the Parties on the Promise of Sale Agreement transfers in favour of the Purchaser which accepts: ..."*

Illi r-rappreżentant tas-soċjetà rikorrenti Dr Francis Cherubino fix-xhieda tiegħu jgħid illi l-intenzjoni kienet dejjem li sa fejn ikun possibbli huma jakkwistaw ukoll il-perjodu rimanenti tal-*utile dominium,* iżda waħda ma kinitx teskludi l-oħra, u fi kwalunkwe każ liċenza ta' spiżerija mhijiex marbuta mas-sit. Din ix-xhieda ma ġietx kontradetta mill-intimat u din l-intiża hija riflessa wkoll fil-konvenju nnifsu. L-unika riferiment li hemm fil-konvenju dwar il-licenza ghall-konvenju dwar it-trasferiment tal-*utile dominium* huwa li t-trasferiment tal-liċenza kellu jsir sa mhux aktar tard mill-kuntratt tal-*utile dominium*, *"by not later than the final deed of sale."*

[19] *A fol.* 5 u 6.

Illi inoltre skont id-dokumentazzjoni li ġiet esebita mill-intimat, is-soċjetà Neofarma Pharmaceuticals Limited kienet ittentat iżżomm it-trasferiment tal-liċenza inkwistjoni sabiex tikkawtela l-krediti li kellha kanonizzati favur tagħha b'att pubbliku. Dakollu jindika li l-intimat jista' finalment permezz ta' dawk il-proċeduri jiġi mġiegħel jittrasferixxi l-liċenza lil terzi u l-pretensjonijiet tas-soċjetà rikorrenti jiġu elużi.

Illi kwantu għat-tieni element meħtieġ, illi l-grad ta' preġudizzju rikjest ikun wieħed "li ma jkunx jista' jiġi rrimedjat", l-intimat jikkontendi li fi kwalunkwe każ xorta jibqa' favur is-soċjetà rikorrenti r-rimedju li taġixxi kontra l-intimat għall-ħlas tad-danni kollha minnha sofferti. Tqis illi lanqas din l-eċċezzjoni mhija mistħoqqa għax kif jingħad fil-ġurisprudenza nostrana l-preġudizzju jkun wieħed rimedjabbli fejn il-jedd tar-rikorrent ikun jittratta telf pekunjarju, li mhuwiex il-każ hawnhekk. Li kellu jiġi aċċettat dak li qiegħed jikkontendi l-intimat, prattikament l-ebda mandat ta' inibizzjoni ma jkun jista' jinħareġ biex jiġi ssalvagwardjat jedd li jkun mhedded, 'il għaliex fl-aħħar mill-aħħar kull jedd jista' jiġi eventwalment kwantifikat f'danni. Imma l-proċeduri għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni għandhom l-iskop sabiex is-soċjetà rikorrenti żżomm salvagwardjat il-jedd li għandha *prima facie* milli jintilef irrimedjabbilment. Jekk jedd jintilef irrimedjabbilment, huwa ovvju li r-rikorrenti mbagħad ikollha dritt titlob ir-riżarċiment tad-danni. Illi għalhekk lanqas din l-oppożizzjoni tal-intimat mhija ġustifikata.

Illi huwa loġiku li billi l-mandat ta' inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun fil-mertu, il-mandat jinħareġ favur min dak li "jidher", fi kliem l-istess liġi, mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen.

Tqis illi ġie stabbilit mal-ewwel daqqa t'għajn li l-konvenju kien validu u li s-soċjetà rikorrenti għandha *prima facie* jedd x'jiġi kkawtelat, u dan irrispettivament minn jekk eventwalment is-soċjetà rikorrenti tingħata jew ma tingħatax raġun fil-kawża fil-mertu. Dak li xehed Dr Francis Cherubino rigward ir-regolamenti dwar liċenzar ta' spiżeriji, fil-fatt hu kkonfermat mill-Avviż Legali 279 tal-2007 kif emendat[20], salv għal xi dettalji żbaljati bħaż-żmien ta' sitt xhur u mhux tliet xhur biex wieħed jitlef liċenza jekk ma tkunx utilizzata. Tqis illi fl-ambitu tal-imsemmi Avviż Legali s-soċjetà rikorrenti għandha aspettativa leġittima x'tikkawtela, u ċjoè li l-liċenza inkwistjoni tiġi trasferita fuqha u b'hekk tkompli tkabbar in-negozju tagħha.

<u>Decide</u>

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti tilqa' b'mod definittiv it-talba tas-soċjetà rikorrenti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha skont konvenju datat 29 ta' Ottubru, 2015 kif sussegwentement imġedded, billi żżomm lill-intimat milli jinnegozja

[20] Regolamenti dwar il-Liċenzi għall-Ispiżeriji, Leġislazzjoni Sussidjarja 485.16, regolamenti 3(4), 4, 5 u 6.

u/jew ibiegħ u/jew jittrasferixxi u/jew jippreżenta applikazzjoni lil Awtorità tal-Liċenzi sabiex tiġi trasferita l-Liċenza Numru DL 160 li bħalissa d-detentur tagħha hu l-intimat John Cauchi Gera, Karta tal-Identità numru 237549M u li permezz tal-istess liċenza qiegħda tiġi operata Lister Pharmacy, 209, Saint Joseph High Street, Ħamrun, u dan sakemm it-trasferiment ma jkunx ser isir a favur tas-soċjetà rikorrenti Labomed Limited, numru ta' reġistrazzjoni C-27866 u bl-indirizz ta' reġistrazzjoni Delf Building, Sliema Road, Gżira.

Tordna lir-Reġistratur tal-Qrati tal-Ġustizzja sabiex fi żmien erbgħa u għoxrin (24) siegħa mil-lum jinnotifika lis-Supretendent tas-Saħħa Pubblika b'dan il-provvediment.

Bl-ispejjeż ta' din il-proċedura a karigu tal-intimat John Cauchi Gera.

Mogħti kameralment fil-31 ta' Ottubru, 2017.