



- MANDAT TA' INIBIZZJONI -

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

IMHALLEF

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

Digriet tallum il-Hamis, 17 ta' Mejju 2018.

**Rikors għall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru
400/2018/1/LSO fl-ismijiet:-**

**Olive Gardens Investments
Limited (Numru ta'
Registrazzjoni C 16715)**

vs

**Carmen Farrugia (I.D.
355758M), xebba, bint il-
mejtin Joseph Farrugia u
Salvina Farrugia xebba**

Cutajar, imwiela u residenti ż-Żurrieq

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors prezentata mis-socjeta` rikorrenti Olive Gardens Investments Limited ipprezentat fid-9 ta' Marzu 2018, fejn jinghad bil-qima u jigi kkonfermat bil-gurament :

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela l-kreditu hawn taht imsemmi kontra l-intimat, umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti li tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat sabiex jinzamm milli jbiegh, inehhi, jittrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruz jew gratuwtu xi proprjeta`, u b'mod partikolari -

(1) id-dar numru disgħa (9), fi Triq San Mark, iż-Żurrieq, inkluż dik il-parti tal-fond li dari kienet tintuża bħala ħanut tax-xorb u kienet magħrufa bħala “Joe’s Bar”, fi Triq il-Mitħna, ż-Żurrieq;

(2) azzjoni waħda fis-socjeta' b'responsabbilita' limitata bl-isem “CJ LIMITED” bin-numru ta' registrazzjoni C14495;

- wieħed minn seba' ($\frac{1}{7}$) partijiet indiviżi mir-razzett bla numru u bla isem fiż-Żurrieq, fi Sqaq Franzina, b'għalqa annessa miegħu, u liema għalqa fiha l-kejl ta' ċirka elf

tmien mija u disgħin metri kwadri (1,890 m.k.), entrambi konfinanti mix-xlokk ma' sqaq, mill-majjistral ma' beni tal-familja Sammut jew *aventi causa* minnhom u mil-lvant ma' beni ta' John Farrugia;

- wieñed minn seba' ($1/7$) partijiet indiviżi ta' l-għalqa fiż-Żurrieq magħrufa Tal-Qortin, tal-kejl ta' ċirka tliet mija u tlieta punt erba' metri kwadri (303.4 m.k.), u konfinanti mit-tramuntana ma' sqaq tar-raba' bla isem, mill-punent ma' beni ta' Mario Caruana jew *aventi causa* minnu, u mil-lvant u mix-xlokk ma' beni ta' Francesco Grixti jew *aventi causa* minnu.

Illi l-esponenti dañlet f'kuntratt ta' transazzjoni ma' l-intimati u oñrajn u dan fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion fit-23 ta' Mejju 2017.

Illi fost id-diversi pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fl-imsemmi kuntratt ta' tranzazzjoni, l-intimati, flimkien u solidalment ma' oñrajn, intrabtu bis-segwenti pattijiet:

I. Il-komparenti l-Familja Farrugia qegħdin jiddikjaraw, jaċċettaw u jirrikonoxxu illi huma ma għandhom ebda dritt jew pretensjoni fuq l-Immobbli, u li l-Immobbli jappartjeni esklussivament u unikament lil OGI. Il-komparenti l-Familja Farrugia qiegħdin ukoll jirrinunzjaw, jirtiraw u jabdikaw minn kull dritt ta' pussess jew detenzjoni fuq l-Immobbli, u qiegħdin jaċċettaw, jiddikjaraw u

jirrikonoxxu li m'għandhom l-ebda dritt u jedd li jżommu l-pussess jew detenzjoni ta' l-Immobbli.

Omissis

III. Il-komparenti l-Familja Farrugia qiegħdin jirrinunzjaw, jirtiraw u jabdikaw minn kull dritt u pretensjoni li jressqu kwalsiasi proċeduri, kemm quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni ordinarja u kemm quddiem dawk ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali, sabiex jimpunjaw is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-wieħed u tletin (31) t'Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014) fl-ismijiet "Olive Gardens Investments Limited vs. Salvu Farrugia et", u/jew is-sentenza fl-istess ismijiet ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell mogħtija fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju tas-sena elfejn u sittax (2016). Il-komparenti il-Familja Farrugia qiegħdin għalhekk jaċċettaw, jirrikonoxxu u jiddikjaraw li s-sentenzi msemmija f'dan il-paragrafi huma validi, definittivi u insindakabbli.

Omissis

XIV. Salv għal dak miftiehem f'dana l-att, il-komparenti Familja Farrugia qiegħdin jiddikjaraw illi m'għandhom ebda pretensjoni fil-konfront tal-komparenti l-oħra OGI u Munqar, u għalhekk qiegħdin jirrinunzjaw b'mod definittiv u rrevokabbli għal kull pretensjoni vantata qabel illum, jew li setgħet tiġi vantata qabel illum, kontra l-

imsemmija komparenti l-oħra, u qed jagħtu lill-istess komparenti l-oħra kwittanza assoluta u rrevokabli.

Illi min-naħa tagħha, ir-rikorrenti onorat u wettqet l-obbligazzjonijiet kollha li assumiet in virtu' ta' l-imsemmi kuntratt ta' tranzazzjoni.

Illi riċentement, ir-rikorrenti saret taf illi Annetto Farrugia ressaq rikors bin-numru ħamsa u sittin tas-sena elfejn u sbatax (65/2017) quddiem l-Onorabli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha fl-ismijiet "Annetto Farrugia vs. Avukat Ġenerali", permezz ta' liema rikors, fost ħwejjeġ oħra, l-imsemmi Annetto Farrugia qiegħed jimpunja s-sentenza mogħtija mill-Onorabli Qorti ta' l-Appell fil-wieħed u tletin (31) t'Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014) fl-ismijiet "Olive Gardens Investments Limited vs. Salvu Farrugia et", in segwitu għaċ-ċitazzjoni bin-numru erba' mija u tmintax tas-sena elfejn u ħamsa (418/2005).

Illi dan ir-rikors u t-talbiet u l-pretensjonijiet fih kontenuti, lkoll diretti għall-impunjazżjoni tas-sentenza fuq ċitata, jikkostitwixxu ksur lampanti, manifest, gravi u doluż ta' l-obbligazzjonijiet assunti mill-intimati kollha flimkien u solidalment mal-kontraenti l-oħrajn denominati "Familja Farrugia" fuq il-kuntratt pubbliku ta' tranzazzjoni riċevut min-Nutar Pubbliku Malcolm Mangion fit-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju tas-sena elfejn u sbatax (2017).

Illi dan il-ksur ta' kondizzjonijiet ikkaġuna u għadu qed jikkaġuna danni lir-rikorrenti, konsistenti minn bejgħ mitluf ta' diversi porzjonijiet diviżi ta' l-art li kienet tifforma l-meritu tal-kawża deċiża mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-wieħed u tletin (31) t'Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014) fl-ismijiet "Olive Gardens Investments Limited vs. Salvu Farrugia et", in segwitu għaċ-ċitazzjoni bin-numru erba' mija u tmintax tas-sena elfejn u ħamsa (418/2005), kif ukoll danni oħrajn konsistenti minn imgħaxijiet addizzjonali subiti mir-rikorrenti versu l-awturi tagħha fit-titolu ta' din l-art, minħabba mutwi kanċellati proprju b'konsegwenza tal-ksur ta' kondizzjonijiet tal-kuntratt ta' transazzjoni fuq imsemmi.

Illi ir-rikorrenti diġa' ddeduċiet il-pretensjoni tagħha kontra l-intimati permezz ta' rikors maħluf intavolat kontestwalment.

Illi qed jintalab ukoll umilment li dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talba ta' l-esponenti provviżorjament.

Rat id-digriet tad-9 ta' Marzu 2008 fejn il-Qorti laqgħet it-talba provviżorjament u appuntat l-istess rikors għas-smiġ għall-15 ta' Marzu 2018, u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien għar-risposta.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma il-Hamis 15 ta' Marzu 2018 fejn meta ssejjah ir-rikors deħru Dr Mark Simiana u Dr Pierre Lofaro għas-socjeta` rikorrenti. L-intimata Farrugia mhix notifikata. Il-Qorti awtorizzat lir-rikorrenti biex jinnotifikaw lill-intimata anke wara l-hinjiet legali, kull fejn

tistab u anke fl-edificcju tal-Qorti, u ddiferixxiet ir-rikors għas-27 ta' Marzu 2018 fin-12:30p.m.

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Mejju 2018 fejn meta sejjah ir-rikors deher Dr Mark Simiana għas-socjeta` rikorrenti. L-intimata msejha tliet darbiet ma dehritx. Il-Qorti rat li hija notifikata. Ir-rikors gie differit għal digriet kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi s-socjeta' rikorrenti qed titlob il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimata in kawtela ta' danni allegatament sofferti minhabba ksur ta' kondizzjonijiet ta' kuntratt ta' transazzjoni imsemmi fir-rikors, u li għalih ir-rikorrenti tghid li l-intimata hija responsabbli solidalment ma' ohrajn. Il-ksur lanjat sehh b'mod partikolari permezz tal-istituzzjoni ta' rikors kostituzzjonali minn wiehed minn fost il-membri tal-"Familja Farrugia" kif inhuma imsejhin kollettivament il-kontraenti ahwa Farrugia, fl-ismijiet **Annetto Farrugia vs Avukat Generali et** (Rik. Kost. 65/2017). Id-danni huma likwidati fl-ammont ta' zewg miljuni ewro (€2m) għall-finijiet tal-mandat.

Illi l-intimata giet notifikata fl-24 ta' April 2018¹ izda ma wegbitx għat-talba u lanqas dehret fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2018.

Fatti

Illi l-fatti li johorgu mill-atti huma fil-qosor is-segwenti:

Illi bejn il-kontendenti kien hemm proceduri gudizzjarji li jirrigwardaw drittijiet vantati reciprokament fuq il-porzjon diviza ta' art tal-kejl ta' cirka tmint' elef, erba' mija u tletin metri kwadri (8,430m.k) li tinsab fil-limiti ta' bejn in-Nigret u Bubaqra fiz-Zurrieq, u hija msejha tad-Dokkara.

Illi b'sentenza tal- Qorti tal-Appell tal-31 ta' Ottubru 2014 fl-ismijiet *Olive Gardens Investments Limited vs Salvu Farrugia et* (Cit. 418/2005) gie deciz hekk:

"tilqa' l-ewwel talba tas-socjeta` attrici limitatament fis-sens li minflok ma tiddikjara li l-porzjon diviza ta' art li xtrat is-socjeta` attrici permezz tal-kuntratt tat-22 ta' Novembru 2003 ippubblikat min-Nutar Mario Bugeja (Dok X) hija dik indikata bl-ahdar fuq is-site plan (Dok B) u l-pjanta (Dok A) annessi mal-istess kuntratt, tiddikjara invece li huwa l-porzjon diviz ta' art kif indikata bl-ahmar fuq is-site plan a fol. 165 (li huwa wkoll il-porzjon indikat "RED" fuq il-pjanta Dok Appell 17 a fol. 149 hlief dik il-parti shaded bil-blu) li tappartjeni lis-socjeta` attrici permezz ta' dan il-kuntratt, u li l-konvenuti għandhom biss titolu ta' qbiela fuqha."

¹ Notifika a fol 42 a tergo.

Illi azzjoni għar-ritrattazzjoni ta' din is-sentenza giet istitwita fl-istess ismijiet mill-konvenuti f'dik il-kawza, l-ahwa Farrugia u michuda b'sentenza oħra tal-Onorabbli Qorti tal-Appell mogħtija fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Gunju tas-sena elfejn u sittax (2016) u b'hekk is-sentenza precitata għaddiet in gudikat.

Illi bejn il-kontendenti kien hemm diversi kawzi oħra pendent u eventwalment, flimkien mal-membri l-oħra tal-Familja Farrugia, ressqu għall-kuntratt pubbliku ta' transazzjoni fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion tat-23 ta' Mejju 2017.

Illi s-socjeta' rikorrenti qed tistrieħ fuq diversi kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt, ikkwotati *verbatim* fir-rikors odjern. Senjatament li l-ahwa kollha Farrugia, ddikjaraw li m'għandhom l-ebda pretensjoni kontra s-socjeta' rikorrenti u li, saħansitra, intrabtu u obligaw ruħhom li "*jirrinunzjaw, jirtiraw u jabdikaw minn kull dritt u pretensjoni li jressqu kwalsiasi proċeduri, kemm quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni ordinarja u kemm quddiem dawk ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali, sabiex jimpunjaw is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-wieħed u tletin (31) t'Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014) fl-ismijiet "Olive Gardens Investments Limited vs. Salvu Farrugia et", u/jew is-sentenza fl-istess ismijiet ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell mogħtija fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Gunju tas-sena elfejn u sittax (2016). Il-komparenti il-Familja Farrugia qiegħdin għalhekk jaċċettaw,*

jirrikonoxxu u jiddikjaraw li s-sentenzi msemmija f'dan il-paragrafi huma validi, definittivi u insindakabbli."

Madanakollu , wiehed mill-kontraenti, Annetto Farrugia fit-18 ta' Awwissu 2017, pprezenta l-proceduri kostituzzjonali li huma l-pern tal-ilment tas-socjeta' rikorrenti illum.

DRITT

Premess li l-ghan ta' talba għall-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 (**Artikolu 873 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta**).

Rat li l-mandat kif ifformulat sar fit-termini **tal-artikolu 874 tal-Kap 12** u għalhekk, skont l-istess disposizzjoni kif assodata wkoll fil-gurisprudenza taghna, mhuwiex mehtieg li r-rikorrent jipprova li l-hrug tal-mandat huwa mehtieg irrimedjabbilment izda l-kreditu ghandu jeccedi l-ammont ta' €11,646.86 u l-kreditu jrid jirrizulta *prima facie*.

Ir-rikorrent għalhekk ghandu juri biss li jkun jidher li ghandu 'prima facie' dawk il-jeddijiet.² Ir-rwol ta` din il-Qorti fi procediment specjali bhal dak tal-lum huwa limitat f`li tistabbilixxi jekk ir-rikorrenti ghandhiex inkella le jedd *prima facie* kontra l-intimati. Kif sostniet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawza "**Grech pro et noe vs Manfre**" ir-rekwizit tal-jedd 'prima facie' huwa oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element

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

diskrezzjonali tal-gudikant; jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-hrug tal-mandat. Hu pacifiku li l-ezami tal-Qorti f'dan l-istadju preliminari tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet m'għandhiex tkun wahda approfondita imma limitata għall-apprezzament tal-elementi guridici u fattwali fuq bazi *prima facie*. Wieħed irid jagħraf ukoll li l-jedd li jeħtieġ jiġi mħux biżżejjed li jkun sempliċi diffikulta`, disaġju jew tħassib.³

Tajjeb li jkun riaffermat li l-fatt li tintlaqa' talba għall-hrug ta' Mandat m'għandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m'għandux ifisser li jekk il-hrug tal-mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Mhux komputu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. L-analizi li trid tagħmel il-Qorti f'dan l-istadju hu jekk bl-agir li qed jilmenta minnu r-rikorrent jistax jintilef darba għal dejjem jedd li r-rikorrent jidher li għandu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar pretensjonijiet fil-mertu, izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt għal dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

Rat ukoll li *ai fini* tal-**artikolu 874(2)** kif emendat bl-Att XIV tas-sena 2016, gie esebit abbozz ta' nota ta' iskrizzjoni biex tigi registrata fir-Registru Pubbliku f'kaz li t-talba odjerna tigi milqugħa.

³Qorti tal-Kummerè 26.05.1995 fl-atti tar-Rikors għall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **Cassar Pullicino noe. vs. Caruana Curran noe. et.** (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387).

Responsabbilita' *in solidum*

Illi s-socjeta' rikorrenti qed takkampa fuq ir-responsabbilita' *in solidum* li assumew il-kontraenti fil-kuntratt *de quo* sabiex tagixxi kontra l-ahwa Farrugia kollha, u mhux biss kontra Annetto Farrugia. Infatti huwa pacifiku li l-ksur tal-kondizzjoni stipulata fil-kuntratt qed jigi addebitat lill-azzjoni li ha Annetto Farrugia billi huwa pproceda biex jimpunja s-sentenza tal-Qorti tal-Appell.

Illi għandu jinghad għall-kompletezza li r-rikorrenti agixxew b'talbiet separati għall-hrug ta' mandat ta' Inibizzjoni kontra kull wiehed u wahda mill-ahwa Farrugia u dan b'talbiet identici. L-intimati l-oħra wiegħbu f'dawk l-atti u kkontestaw ir-responsabbilita' solidali tagħhom għall-diversi ragunijiet li gew trattati fid-digriet rispettivi ta' din il-Qorti. Gie ribadit ukoll li huma agixxew *in bona fede* u li onoraw l-obbligazzjonijiet kuntrattwali minnhom assunti.⁴

Illi għalkemm l-intimata illum baqgħat ma pprezentatx risposta, ikun utili li din il-Qorti tagħmel referenza għall-konsiderazzjonijiet tagħha f'dawk l-atti billi huma rilevanti u jghoddu daqstant għall-prova tal-element tal-jedd *prima facie* għall-fini tat-talba odjerna.

Illi l-kuntratt, wara li jelenka l-ismijiet tal-membri tal-familja Farrugia, jkompli "*dawn il-komparenti minn issa 'l quddiem se ssir referenza għalihom kollettivament u solidalment*"

⁴ *Vide* Mandati ta' Inibizzjoni 394/2018,395/2018,396/2018,397/2018,398/2018 u 399/2018 decizi minn din il-Qorti.

bejniethom bhala "il-Familja Farrugia." (sottolinear ta' din il-Qorti).

Illi fil-klawsola V hemm stipulat:

"OGI qeghda prezentalment thallas lill-komparenti Familja Farrugia solidalment bejniethom, is-somma ta' mitt elf ewro (€100,000) u dan b'titolu ta' transazzjoni u in konsiderazzjoni għas-saldu tar-rinunzji, accettazzjonijiet u dikjarazzjonijiet magħmula mill-komparenti Familja Farrugia a tenur tal-kondizzjonijiet precedenti. Il-komparenti Familja Farrugia solidalment bejniethom qeghdin jaccettaw dan il-hlas għas-saldu ta' kull pretensjoni tagħhom, u b'dan l-att qed ihallu d-debita ricevuta." (sottolinear ta' din il-Qorti).

Illi din il-Qorti għalhekk taqbel li almenu fuq bazi *prima facie* is-socjeta' OGI r-nexxielha turi li l-kontraenti kollha kienu obbligati *in solidum* lejn is-socjeta' rikorrenti għat-twertiq tal-istipulazzjonijiet assunti fil-kuntratt. L-uzu tal-frazi "*in solidum*" *prima facie* ma saritx għall-fini biss ta' nomenklatura, kif issottometta wiehed mid-difensuri tal-intimati. Jigi rilevat li fit-trattazzjoni li saret dwar ir-rikorsi identici, r-rikorrenti tramite d-difensur tagħhom saħqu li s-solidarjeta' kienet il-pern tal-ftehim ta' transazzjoni. Setgħet, jekk riedet, tidhol fi ftehim ta' transazzjoni separatament ma' kull wiehed u wahda mill-kontendenti, izda l-ftehim kien intiz bhala ftehim wahdieni sabiex jigu rizolti l-pendenzi kollha vigenti bejn il-partijiet - kif gie ribadit mid-difensur tas-socjeta' rikorrenti : "*jew kulhadd jew xejn.*"

Meqjus l-assjem ta` fatti u cirkostanzi tal-kaz, il-Qorti hija tal-fehma illi l-Mandat għandu jinhareg għaliex it-talba tar-rikorrenti tissoddisfa l-elementi rikjesti mil-ligi għall-fini tal-art.874 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

III. Decide

Għar-ragunijiet fuq premessi, din il-Qorti qeghda **taqta' u tiddeciedi** billi **tilqa'** t-talba tas-socjeta' Olive Gardens Investments Limited kif dedotta u konsegwentement **tordna** l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimata kif mitlub fir-rikors.

L-ispejjez jigu sopportati mill-intimata.

Degretat.

Onor. Mhallel Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
17 ta' Mejju 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
17 ta' Mejju 2018