QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM 16 TA' DIĊEMBRU 2020

Fl-Atti tar-Rikors ghall-Hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1637/2020 fl-ismijiet:

SN Holdings Limited (C 64459)

vs

San Pawl tat-Targa Investments Limited (C 77103)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors imressaq fl-20 ta' Novembru 2020, li permezz tieghu is-socjetà rikorrenti talbet li din il-Qorti tohrog Mandat ta' Inibizzjoni biex izzomm lis-socjetà intimata milli tbiegh, tnehhi, titrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruz jew gratuwitu kull proprjetà u b'mod partikolari s-sit ossija l-porzjoni diviza ta' art, formanti parti mill-artijiet maghrufha bhala "Tal-Gwejda" limiti tan-Naxxar, tal-kejl superficjali ta' cirka sitt elef mija u hamsa u disghin metri kwadri (6,195m^2) u dan in kawtela tal-pretensjoni taghha kontra s-socjeta' intimata fis-somma ta' €1,000,000.00 bhala depozitu komplessiv akkont tal-prezz tal-porzjon diviza ta' art fuq imsemmija u in

kwantu ghal €202,301.00 imghaxijiet pretizi fuq l-imsemmi depozitu komplessiv, b'kollox €1,202,301.00.

Rat illi fit-3 ta' Dicembru 2020, is-socjetà intimata pprezentat risposta taghha fejn "it-tezi centrali ta' SPTT fir-rigward tat-talba ghall-hrug ta' mandat in kwistjoni hi li l-mandat mhux mehtieg. Dan mhux biss ghaliex ghandha assi netti ta' 'l fuq minn €15,000,000 (iktar minn ghaxar darbiet il-valur tal-pretensjoni ta' SN Holdings Limited ("SN")), imma anki ghaliex ma hemm ebda cirkostanzi li jaghtu lok ghal thassib li SPTT sejra taghmel xi haga biex teludi l-pretensjoni, jew taghmel l-esekuzzjoni taghha iktar difficli."[1]

Rat l-atti kollha;

Semghat it-trattazzjoni tal-Avukati tal-partijiet;

Rat illi r-rikors thalla ghal digriet *in camera*.

Ikkunsidrat;

Fatti antecedenti r-rikors ghall-Mandat ta' Inibizzjoni

Is-socjetà rikorrenti, permezz ta' konvenju tas-16 ta' Marzu 2018, kif sussegwentement emendat u estiz fil-11 t'April 2018, fis-7 ta' Mejju 2018, fid-29 t'Ottubru 2018, fis-6 ta' Settembru 2019, fit-18 ta' Settembru 2019, fl-14 ta' Frar 2020 u fit-22 ta' Settembru 2020 weghdet u obbligat ruhha li tixtri filwaqt li s-socjeta intimata weghdet u obbligat ruhha li tbiegh u li titrasferrixi, porzjon diviza t'art formanti parti mill-artijiet maghrufha bhala "Tal-Gwejda", limiti tan-Naxxar ta' kejl superficjali ta' cirka sitt elef, mija u hamsa u disghin metri kwadri (6,195m^2). Is-socjetà rikorrenti spjegat, u li ma jidhirx li huwa kontestat, li s-socjetà rikorrenti hallset is-somma kumplessiva ta' miljun ewro (€1,000,000) akkont il-prezz tas-sit kif ukoll s-somma ta' mitejn, elfejn, tlett mija u Ewro (€202,301) bhala imghaxijiet, b'rata ta' mitejn u wiehed u erbghin

[1] Pagna 60 tal-process.

Ewro (€241) kull jum dekorribbli b'effett mis-17 ta' Settembru 2019 'l quddiem.

Il-konvenju tas-16 ta' Marzu 2018 sar taht numru ta' pattijiet u kondizzjonijiet fosthom li tkun hielsa minn kwalunkwe litigju u bhala koperta validament bil-permess numru PC 38/16 mahrug mill-Awtorità tal-Ippjanar. Wara l-iffirmar tal-konvenju gew istitwiti proceduri gudizzjarji li jirrigwardaw is-sit li fuqu kkuntrattaw il-partijiet liema proceduri gudizzjarji jinsabu pendenti quddiem il-Qorti Civili, Prim'Awla fl-ismijiet **Christianne Ramsay et vs. Awtorità tal-Ippjanar et** (Rik Gur Nru 1046/2019) liema azzjoni giet intavolata fil-31 t'Ottubru 2019.

Is-socjetà rikorrenti tispjega li minhabba din l-azzjoni, il-kuntratt ta' xiri u ta' bejgh ma jistax isir skont kif imwieghed u pattwit mill-kumpanija intimata u dan iwassal ghalhekk sabiex is-socjetà rikorrenti ma tersaqx ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri u bejgh. Kien ghalhekk li s-socjetà rikorrenti istitwiet il-Mandat ta' Inibizzjoni ai termini tal-Artikolu 874 tal-Kapitolu 12 sabiex tikkawtela l-kreditu taghha. Kontestwalment mat-talba maghmula f'din il-procedura, is-socjetà rikorrenti fethet kawza kontra s-socjeta' intimata.

Min-naha taghha s-socjetà intimata tinsisti li hija ghandha assi bizzejjed sabiex taghmel tajjeb ghall-allegat dannu pretiz mis-socjeta' rikorrenti. Tghid ukoll li s-socjetà rikorrenti kellha turi li hemm cirkostanzi li jaghtu lok ghal thassib li s-socjetà intimata kienet sejra taghmel azzjoni illegali cioe trasferiment frawdolenti sabiex tevita l-pretensjonijiet li hemm kontriha jew biex trendi l-ezekuzzjoni aktar difficli. Is-socjetà debitrici tinsisti li "huma konxji tal-obbligi taghhom fir-rigward ta' tali pretensjoni u jiddikjaraw li ma huma ser jiehdu ebda passi biex jeludi tali obbligi jew biex jaghmluha iktar difficli ghal SN biex tesegwixxi, f'kaz li kellha tipprevali."[2]

Ikkunsidrat;

[2] Pagna 65 tal-process.

It-talba tar-rikorrenti ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex jigi kawtelat dejn jew pretensjoni li taqbez il-€11,646.84 hija msejsa fuq l-**Artikolu 874 tal-Kapitolu 12**:

> "**874**. (1) Mandat ta' inibizzjoni jista' jintalab ukoll minn kreditur biex jiżgura dejn, jew kull pretensjoni oħra li tkun tammonta għal mhux inqas minn ħdax-il elf sitt mija u sitta u erbgħin euro u sitta u tmenin ċenteżmu (11,646.86). L-iskop ta' dan il-mandat hu biex iżomm lid-debitur milli jbigħ, jittrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* mill-proprjetà li tiġi indikata fir-rikors b'titolu oneruż jew gratuwitu jew b'xi mod joħloq piż jew drittijiet reali u, jew personali; iżda dak il-mandat ma jgħoddx għall-kostituzzjoni ta' xi dritt fuq, jew trasferiment ta', proprjetà li jsir skont ordni tal-qorti, jew fuq garanziji bankarji u ittri ta' kreditu."

Minn din id-dispozizzjoni johrog car li jista' jintalab il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fir-rigward ta' proprjetà deskritta fil-Mandat in kawtela ta' kreditu pretiz mir-rikorrent li tkun tammonta ghal mhux inqas minn €11,646.86.

Huwa ritenut minn dawn il-Qrati li mandat mitlub taht l-Artikolu 874 biex ihares pretensjoni, jimponi kriterji diversi minn dawk imposti mill-Artikolu 873. Kif irriteniet il-Qorti Civili, Prim'Awla fil-provvediment taghha **MPM Capital Investments Limited vs. Alfred Anton Zarifa et** (Mand. Inib. Nru 1047/2018 JRM) degretat fis-27 ta' Awwissu 2018:

> "għall-finijiet tal-artikolu 874 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, il-kejl waħdieni huwa biss jekk kemm-il darba l-pretensjoni ta' min jitlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dak taqbiżx l-ammont ta' ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin euro u sitta u tmenin ċenteżmi (€ 11,646.86). Jekk taqbeż dik is-somma, dak l-element jikkostitwixxi l-jedd mad-daqqa t'għajn tar-rikorrenti biex jinħareġ il-Mandat minnha mitlub."

Il-Qorti kompliet tispjega illi:

“bħala kejl ta’ dan il-jedd prima facie, il-liġi timxi fuq il-pretensjoni, u mhux fuq jekk dik il-pretensjoni hijiex waħda mistħoqqa jew meqjusa: dak hu biss xogħol il-qorti li quddiemha titressaq il-kawża fil-mertu.”

L-Artikolu 874 (1) succitat jghid car li Mandat bhal dan jista’ jinhareg fuq is-sahha ta’ “dejn, jew kull pretensjoni oħra” sakemm tkun pretensjoni li taqbez l-ammont li dwaru Mandat bhal dan jista’ jinhareg. Il-ligi ma tghidx u ma tiddistingwix x’ghamla ta’ pretensjoni tista’ tkun, sakemm hija pretensjoni li tissarraf f’valur oghla mil-limitu msemmi f’dak l-artikolu. B’mod partikolari, ghalhekk, jekk kreditur ikollu pretensjoni mnissla minn danni mgarrba, Mandat bhal dan jista’ jinhareg ukoll, minkejja li, taht is-sistema ta’ Mandati ta’ Inibizzjoni in generali, pretensjoni li tista’ tissarraf f’kumpens ghad-danni mgarrba, jonqos fiha l-element tal-“ħtieġa” tal-hrug tal-Mandat.[3]

Ghalkemm li f’Mandat bhal dak odjern jehtieg li jigi sodisfatt ir-rekwizit tal-*prima facie* fil-parametri fuq deskritti, f’din ix-xorta ta’ Mandat ma hemmx il-htiega li tigi sodisfatta l-pregudizzju rreparabbli bhal mhu mehtieg f’Mandat ta’ Inibizzjoni msawwar fuq l-Artikolu 873. Fil-provvediment fl-ismijiet **Jos. Fenech Soler pro et noe vs. Chef Xpress Ltd et**. (Mandat t’Inib 312/2016 LSO) moghti fit-30 ta’ Marzu 2016 gie ritenut li

“Premess li l-għan ta’ talba ghall-ħrug ta’ mandat ta’inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tista’ tkun ta’ ħsara jew preġudizzju lil parti li titlob il-ħrug tal-mandat (**Art.873 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta).** Madanakollu skont **l-artikolu 874** applikabbli ghall-każ in eżami, il-kriterju tal-preġudizzju rreparabbli (it-tieni element rikjest ai termini tal-artikolu 837 tal-Kap.12) mhuwiex rekwiżit għall-ħrug tal-mandat.”[4]

Ikkunsidrat

---

[3] Ara **IWT Group Malta Ltd vs. Direttur Generali Kuntratti et** (Mandat t’Inib 30/2003 NC) degretat mill-Qorti Civili, Prim’Awla fil-11 ta’ Marzu 2003.

[4] Ara wkoll **Luciano Grima vs. Nicholas Calleja** (Mandat t’Inib 1387/2017 JPG) degretat mill-Qorti Civili, Prim’Awla fis-7 ta’ Dicembru 2017: “*…id-differenza bejn dawn iz-zewg artikolu hija filwaqt li mandat a tenur tal-Artikolu 837 jista’ jigi intavolat minn kull min ghandu jedd prima facie u hemm riskju illi jsofri pregudizzju irrimedjabbli, l-Artikolu 874 huwa intiz ghal kredituri li jkollhom kreditu ta’ mhux inqas minn €11,646.86.*”

Id-difiza principali tas-socjetà intimata tirrivolvi primarjament fuq l-allegazzjoni li hija ghandha assi li jissuperaw bil-bosta l-pretensjoni tar-rikorrenti. Tispjega li l-valur tal-art mertu ta' dan il-Mandat, anke kif jidher mill-konvenju, huwa ta' €19,800,000. Tispjega wkoll li l-passiv tas-socjetà intimata huwa ta' €4,272,000, b'hekk l-assi netti huwa tal-fuq minn €15,000,000. Tinsisti ghalhekk li m'hemm l-ebda htiega li jigi milqugh dan il-mandat.

Gie ritenut fil-gurisprudenza nostrana li meta jkun hemm aktar assi minn dak pretiz, "il-ligi taghti [...] rimedju procedurali xieraq, imma zgur mhux dak li zzomm milli jinhareg il-Mandat jekk kemm-il darba jikkonkorru l-elementi ghall-hrug tieghu."[5] Ma' dan l-insenjament il-Qorti zzid ukoll, li mhux lakemm wiehed ghandu numru konsiderevoli ta' assi izda ghandu jigi meqjus il-likwidata tal-istess fis-sens illi l-gid ikun disponibbli u rejalizzabbli. Dan jinghad ukoll fid-dawl ta' dak li gie meqjus minn dawn il-Qrati meta giet ikkunsidrat l-Artikolu 836 (1) (e) u cioe li "l-garanzija alternattiva li s-sekwestrat irid joffri biex jissodisfa l-vot tal-artikolu 836 (1) (e), trid tkun wahda soda u cara, u trid tikkonsisti fi flus jew f'assi li jkunu facilment realizzabbli".[6] Mid-dikjarazzjoni finanzjarja tas-socjetà intimata jirrizulta li flus kontanti fil-bank u f'idejha fis-sena 2018 kienu jammontaw ghal mitejn, disgha u ghoxrin elf, tmien mija u disghin ewro (€229,890) filwaqt li fis-sena 2019 dan nizel ghal elfejn, seba' mija u sitta u sittin ewro (€2,766).

Il-Qorti tikkonsidra ghalhekk illi fl-eventwalita' li l-kawza fil-mertu jkollha ezitu favorevoli ghas-socjeta' rikorrenti u f'tali eventwalita' jinstab illi s-socjeta' intimata tkun fil-mori tal-kawza ttrasferit l-assi immobiljari taghha, il-pregudizzju li s-socjeta' rikorrenti ssofri f'tali eventwalita' jkun ferm akbar mill-preguzzju tas-socjeta' intimata fl-eventwalita' li t-talba ghall-hrug tal-mandat tigi rigettata.

---

[5] **Bank of Valletta plc vs. Mixer Limited** (Mandat t'Inib 1014/2015 JRM) degretat fl-24 ta' Lulju 2015. Ara wkoll **Kleaven Maniscalco et vs. AXT Properties Ltd** (Mandat t'Inib 994/2015 JRM) degretat fl-4 t'Awwissu 2015.
[6] ***Ranger Company Ltd vs Euro Imports Ltd*** (Rikors 1366/2002 TM) moghti mill-Qorti Civili, Prim'Awla fl-20 ta' Frar 2003.

Ikkunsidrat;

It-tieni premessa tas-socjetà intimata hi li s-socjetà rikorrenti kellha turi li hemm cirkostanzi li jaghtu lok ghal thassib li s-socjetà intimata kienet sejra taghmel azzjoni illegali cioe' trasferiment frawdolenti sabiex tevita l-pretensjonijiet li hemm kontriha jew biex tirrendi l-ezekuzzjoni aktar difficli. Din il-Qorti ma taqbilx ma’ din il-premessa. Li kieku t-tezi tas-socjetà intimata kellha tintlaqa, il-Mandat t’Inibizzjoni ta’ din ix-xorta jingieb fix-xejn. L-ghan wara l-Mandat taht l-Artikolu 874 huwa li wiehed jikkawtela l-pretensjoni tieghu u mhux li jipprova li sejjer isir att frawdolenti. M’hemm l-ebda rekwizit taht dan l-artikolu fis-sens illi jrid jigi ppruvat li sejjer ikun hemm xi att frawdolenti. F'kazijiet bhal dawk odjerni l-Qorti ma tintalabx tezamina jekk hemmx intenzjonijiet jew ghemil frawdolenti. F'dan is-sens issir referenza ghal igriet tal-Qorti Civili, Sezzjoni Kummerc fl-ismijiet **Camilleri Paris Mode Ltd et vs. Kevin Vassallo et** (Mandat t’Inib 179/2020JZM) degretat fit-2 ta’ Marzu 2020 fejn gie ritenut li:

> “F’dan l-istadju l-Qorti mhix tintalab teżamina l-mod kif ġiet amministrata A.L. Projects Limited, jekk kienx hemm intenzjonijiet jew għemil frawdolenti da parti tad-diriġenti tagħha, u jekk kienx hemm fondi li suppost intużaw biex tħallsu l-kredituri ta’ din il-kumpannija, iżda minflok ġew devjati lejn bnadi oħra. Għaldaqstant tqis illi l-asserzjoni tal-parti intimata li din il-Qorti trid almenu ssib prova *prima facie* li kien hemm għemil jew intenzjoni frawdolenti da parti tal-intimat, għandha mill-fieragħ. Il-proċedura tal-Mandat ta’ Inibizzjoni qiegħda ssir mir-rikorrenti in kawtela ta’ pretensjonijiet li huma jidhrilhom li għandhom iressqu ’l quddiem permezz ta’ azzjoni fil-mertu.”

Is-socjetà intimata tinsisti li “huma konxji tal-obbligi taghhom fir-rigward ta’ tali pretensjoni u jiddikjaraw li ma huma ser jiehdu ebda passi biex jeludi tali obbligi jew biex jaghmluha iktar difficli ghal SN biex tesegwixxi, f’kaz li

kellha tipprevali."[7] Hawn *non si tratta* ta' Mandat t'Inibizzjoni taht l-Artikolu 873 kontra l-Gvern fejn dikjarazzjoni ta' din ix-xorta ggib fix-xejn il-mandat li jkun sar kontra l-istess Gvern jew awtorità mwaqqfa bil-Kostituzzjoni jew xi persuna li jkollha kariga pubblika. Ghaldaqstant din id-dikjrazzjoni, f'dan il-kuntest ma treggix.

Ikkunsidrat;

Maghmulin dawn il-konsiderazzjonijiet, jehtieg issa jigi meqjus jekk is-socjetà rikorrenti ghandhiex jedd *prima facie* li tikkawtela l-pretensjoni taghha fis-somma ta' miljun, mitejn u elften, tlett mija u ewro (€1,202,301). Jedd mad-daqqa t'ghajn f'rikors ai termini tal-Artikolu 874 ghandu kriterji differenti minn rikors imsejjes fuq l-Artikolu 873 tal-Kapitolu 12. Ghaldaqstant jekk il-pretensjoni taqbez €11,646.86, dak l-element jikkostitwixxi l-jedd mad-daqqa t'ghajn tas-socjetà rikorrenti sabiex jinhareg il-Mandat minnha mitlub.

Fil-kaz in ezami, m'hemmx dubju li l-pretensjoni tizboq bil-bosta dan l-ammont u ghalhekk il-Qorti tqis illi l-vot tal-ligi jinsab sodisfatt.

Intwera wkoll li l-Mandat huwa mehtieg minhabba li jikkostitwixxi l-gid li fuqu s-socjetà rikorrenti tista' tezegwixxi l-jeddijiet taghha f'kaz illi l-pretensjonijiet li resqet kontra s-socjeta intimata kellhom jintlaqghu.

Il-Qorti tikkonkludi billi tiddikjara illi jirrizultaw l-estremi sabiex is-socjetà rikorrenti tikkawtela l-pretensjoni taghha fil-konfront tas-socjetà intimata bil-mezz tal-mandat ta' inibizzjoni kif mitlub. Huwa ghalhekk li l-Qorti qieghda tiddeciedi li tilqa' t-talba ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni pero' mhux fl-intier taghha ghar-ragunijiet segwenti.

Il-Qorti tinnota fir-rikors ghall-hrug tal-mandat de quo li l-assi li r-rikorrenti qed titlob li jigu mizmuma milli jigu trasferiti ma humiex biss l-immobbli mertu tal-konvenjtu izda wkoll "kull proprjetà" ohra. Huwa minnu li fir-rikors

[7] Pagna 65 tal-process.

ikompli jinghad “b’mod partikolari” u hawn issir referenza ghall-art formanti parti mill-art maghrufa bhala “Tal-Gwejda” limiti tan-Naxxar. B’referenza ghall-Artikolu 874(2) tal-Kapitolu 12 fejn jinghad li “Fejn il-Mandat jirreferi għal immobbli speċifiċi, dawn għandhom jiġu deskritti fir-rikors, bil-mod provdut fl-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku”, il-Qorti tqis li l-Mandat ghandu jigi akkolt biss fir-rigward tas-sit specifikat fir-rikors u mhux ukoll dwar gid iehor tas-socjetà debitrici li ma kienx specifikat fir-rikors.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda tiddeciedi billi:

1. Tilqa’ t-talba tas-socjetà rikorrenti ghall-hrug tal-Mandat ta’ Inibizzjoni limitatament fir-rigward tal-porzjon diviza ta' art formanti parti mill-artijiet maghrufa bhala "Tal-Gwejda", limiti tan-Naxxar, tal-kejl superficjali ta' cirka 6,195 metri kwadri kif murija fuq il-pjanta annessa mar-rikors promotur u markata Dok Z; u

2. Ghall-finijiet tal-Artikolu 874 (3) tal-Kapitolu 12 tordna li dan id-digriet jigi notifikat lid-Direttur tar-Registru Pubbliku u lir-Registratur ta’ l-Artijiet fi zmien erbgha u ghoxrin siegha (24hr) biex jirregistraw il-Mandat kif trid il-ligi u dan bi spejjez a kariku tar-rikorrenti.

Spejjez ta’ din il-procedura rizervati ghas-sentenza fil-kawza fil-mertu.

Moghti kameralment illum 16 ta’ Dicembru 2020.

Onor. Imhallef Robert G. Mangion