FIL-QORTI ĊIVILI – PRIM AWLA

IMĦALLEF
ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Hamis, 2 ta' Settembru, 2021

Mandat Numru. **1287/2021 ISB**

Mandat ta' Inibizzjoni numru 1287/2021 ISB fl-ismijiet:

The Convenience Shop Limited (C87556)

vs

Paul (K.I. 412459M) u Carmen (K.I. 24301L) konjugi Vassallo

Il-Qorti;

I. Preliminari

Rat ir-**rikors** prezentat mir-rikorrenti fil-25 ta' Awissu 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm indikati u kkonfermati bil-gurament minn Martin Agius, is-socjeta` rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex izzomm lill-intimati milli:

B'xi mod u manjiera, personalment u/jew bl-ingagg u/jew tramite terzi, direttament jew indirettament, tibda topera l-fond proprjeta` tal-intimati, minghajr numru ufficjali, illi jinsab adjacenti ghall-fond 279, Vjal il-Haddiem, Rabat bhala hanut tal-merca u/jew "convenience store" u/jew hanut fl-istess generu ta' negozju tas-socjeta` esponenti.
u dan ghar-ragunijiet u l-premessi hemmek maghmula.

Rat DOK A pprezentat mar-rikors promotur.

Rat id-**digriet** taghha tal-25 ta' Awissu 2021 fejn laqghet it-talba tar-rikorrenti provvizorjament, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimati bi zmien prefiss biex iwiegbu, u fejn appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-udjenza tal-31 ta` Awissu 2021 fl-10.30am.

Rat li l-intimati kienu debitament notifikati.

Rat ir-**risposta** tal-intimati konjugi Vassallo pprezentata fil-31 ta' Awissu 2021 fejn, ghar-ragunijiet hemm moghtija, talbu lil din il-Qorti sabiex tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Rat id-dokumenti li kienu prezentati mar-risposta.

Semghet ix-xhieda fil-qosor tal-intimat Paul Vassallo fl-udjenza tal-31 ta' Awissu 2021.

Semghet id-dikjarazzjoni maghmula seduta stante mid-difensur tas-socjeta` rikorrenti fis-sens illi s-socjeta` patrocinata tieghu qed tfittex illi

zzomm lill-intimati "*milli jifthu jew joperaw negozju fl-istess generu ta' dak gestiti mis-socjeta` rikorrenti*".

Semghet is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-31 ta' Awissu 2021 u rat illi r-Rikors thalla ghal provvediment *in camera*, kif qed isir illum.

Ikkunsidrat:

II. Dritt

Skond l-**Artikolu 873(1) tal-Kap.12** – L-iskop tal-Mandat ta' Inibizzjoni huwa 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) johorgu zewg elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa:

1) fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu jeddijiet li qed jippretendi li ghandu; u

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

Appuntu dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`**[1] qalet hekk –

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

L-elementi li jwasslu ghall-hrug tal-Mandat huma kumulativi u mhux alternattivi. Li allura jfisser illi jekk xi wiehed mill-elementi ma jirrizultax, il-Qorti hija obbligata tichad it-talba ghall-hrug tal-Mandat. Huwa ukoll riaffermat li l-procedura tal-lum hija mahsuba biex wahda sommarja.

Il-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug tal-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Unikament ghall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta` din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu.

Hadd mill-partijiet ma jista` jew m`ghandu jippretendi li mad-"*daqqa t`ghajn*" ghandha tkun propju din il-Qorti li tiddeciedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-procedura specjali u partikolari tal-Mandat ta` Inibizzjoni.

Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet taghhom fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li

[1] 14 ta` Lulju 1988, (Kollez. Vol. LXXII.II.290)

trid il-ligi sabiex ikun operattiv Mandat ta` Inibizzjoni. Jinghad ukoll illi l-Mandat ta` Inibizzjoni huwa mezz proceduriali eccezzjonali.

Ghalhekk ma jistax ikun hemm il-hrug tal-Mandat jekk il-hsara li minnha r-rikorrent ikun qieghed jilmenta tkun tista` tigi rimedjata mod iehor.

Dan kollu maghdud, **Ikkunsidrat ulterjorment**:

III. Rizultanzi

Illi s-socjeta` rikorrenti kriet minn ghand l-intimati il-fond 279, Vjal il-Haddiem, Rabat, Malta fit-termini u l-kundizzjonijiet hemmek stipulati, kif ma jidhirx illi huwa kkontestat, bl-iskrittura tad-29 ta' Jannar 2020.

Illi ta' rilevanza partikolari ghal dawn il-proceduri huwa **Article 2 – Permitted Use** tal-istess skrittura illi jaqra hekk:

i. The parties agree that the lessee shall use the premises to operate a convenience store. The Lessee shall use the Premises in line with the license type 52.11, license number A1025/2015 and this for the retail sale in non-specialised stores with food, beverages and tobacco predominating (hereinafter also referred to as the "Licensee"), under the brand "Gourmet Convenience" or "The Convenience Shop" as the Lessee may, in his discretion, determine. The premises may only be used for another purpose if the Lessee obtains

the written consent of the Lessor under such terms and conditions as agreed to by the parties.

ii. The parties furthermore agree and the lessor accepts that, as from the date of the signing of this agreement and solely up until the termination of this lease, the brand "Gourmet Convenience Shop" shall be used exclusively by the lessee. The lessee may solely and exclusively trade with, and use the name "Gourmet Convenience Shop" only from within the premises. The lessee shall not in any way or manner, directly or indirectly, personally and/or with third parties, be involved in the operations of a retail outlet under such brand name. For the sake of clarity, upon termination of this lease, the brand "Gourmet Convenience" and any right to make use thereof shall revert back to the lessor.

Illi s-socjeta` rikorrenti ssostni illi hija hallset fuq il-kuntratt msemmi is-somma ta' mija u tlieta u disghin elf Euro (€193,000) bhala premium u in konsiderazzjoni sabiex matul il-kirja, hija jkollha id-dritt esklussiv tal-uzu tal-isem "Gourmet Convenience Shop".

Illi l-istess socjeta` rikorrenti qed issostni illi l-intimati ghandhom il-hsieb illi minn fond adjacenti ghal dak minnhom mikri, l-istess intimati jew nies ohra jibdew joperaw hanut fl-istess generu taghhom bil-marka *Gourmet Convenience Shop*. Issostni illi jekk isir dan, allura tkun qed issofri pregudizzju fuq id-dritt esklussiv illi hija akkwistat bil-ftehim lokatizju fuq msemmi.

Minn naha taghhom, l-intimati rrispondew billi sostnew illi s-somma mhallsa mis-socjeta` rikorrenti kienet esklussivament ghad-dritt esklussiv taghha illi tuza, tul il-kors tal-lokazzjoni, l-isem ta' "Gourmet Convenience Shop". Huma jsostnu illi minn fond vicin dak mikri, sejrin jiggestixxu negozju ta' bejgh ta' frott u hxejjex taht l-isem ta' "Veg Venue", li hija generu ghal kollox differenti minn dak tas-socjeta` rikorrenti, u fi kwalunkwe kaz, mhux bl-uzu ta' l-isem "Gourmet Convenience Shop" li kien moghti b'mod esklussiv lis-socjeta` rikorrenti.

L-intimati, fir-risposta taghhom jaghmlu referenza ghall-klawsola tnejn tal-ftehim lokatizju u jghidu illi filwaqt illi s-socjeta` rikorrenti tivvanta l-pretensjonijiet taghha fuq dak l-artikolu, minn mkien ma jirrizulta illi l-intimati ser jagixxu bi ksur ta' dak il-ftehim stante illi bl-ebda mod ma huma qeghdin jew ser ikunu qed jiggestixxu hanut fl-istess generu ta' dak gestit mis-socjeta` rikorrenti.

L-intimat jsostnu illi l-kuntratt ta' lokazzjoni ma jimpedix lill-intimati milli jiggestixxu negozju mill-fond taghhom – jimpedihom biss mill-uzu tal-isem ta' Gourmet Convenience Shop.

iii. Ikkunsidrat:

Illi filwaqt illi t-talba tas-socjeta` rikorrenti hija dik illi l-Qorti zzomm lill-intimati milli *b'xi mod u manjiera, personalment u/jew bl-ingagg u/jew tramite terzi, direttament jew indirettament, tibda topera l-fond proprjeta` tal-intimati, minghajr numru ufficjali, illi jinsab adjacenti ghall-fond 279, Vjal il-Haddiem, Rabat bhala hanut tal-merca u/jew "convenience store" u/jew hanut fl-istess generu ta' negozju tas-socjeta` esponenti,* b'dana kollu huwa bil-ferm evidenti illi qed jintalab dan fuq il-premessa illi, kif jirrizulta

mit-Tieni Artiklu tal-ftehim lokatizju hawn fuq riprodotta, hija ghandha id-dritt esklussiv ghall-uzu ta' l-isem "*Gourmet Convenience Shop"*.

Illi ghalhekk huwa evidenti illi t-talba maghmula lil din il-Qorti ma tinkwadrax preciz mad-dritt li qed jigi vvantat mis-socjeta` rikorrenti.

Il-Qorti tqis illi dak li qed jintalab hu illi fil-fond adjacenti ma jigix gestit negozju tal-istess generu taghha, mentri d-dritt illi hija irnexxielha tipprova fuq livell *prima facie* huwa dak li taghmel uzu hi, b'mod esklussiv, mill-isem "*Gourmet Convenience Shop".*

Il-Qorti tqis illi mhux qed tigi mitluba illi twaqqaf lill-intimati milli jaghmlu uzu mill-isem illi s-socjeta` rikorrenti qed tippretendi tuzha hi b'mod eskluzziv. Li qed jintalab hawnekk, kif anke ri-affermat mid-difensur tas-socjeta` rikorrenti, huwa fil-fatt differenti.

Sabiex tintlaqa` t-talba ghall-hrug tal-Mandat, ir-rekwiziti huma stretti u l-qorti hija prekluza (<u>m`ghandhiex</u>) tordna l-hrug tal-Mandat jekk ir-rekwiziti kollha (minghajr eskluzjoni) jibqghu mhux sodisfatti. Huwa ghalhekk illi filwaqt illi s-socjeta` rikorrenti jidher illi fil-livell li trid il-ligi f'atti bhal dawn, ippruvat *prima facie,* il-jedd illi tuza hi b'mod esklussiv l-isem "*Gourmet Convenience Shop"*, b'dana kollu, ghal mod kif inhi postulata t-talba, ma jirrizultax illi l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharrsu l-jeddijiet li qed tippretendi li ghandha s-socjeta` rikorrenti billi l-intimati jitwaqqfu milli joperaw l-fond taghhom b'negozju b'isem differenti.

Aktar u aktar meta gie dikjarat mill-istess intimati illi l-isem li behsiebhom jaghtu lin-negozju li ser jiggestixxu huma huma dak ta' "*Veg Venue*".

Il-Qorti qieset ukoll d-dikjarazzjoni maghmula mill-intimat Paul Vassallo fl-udjenza mizmuma, fis-sens illi, apparti l-ftehim lokatizju tad-29 ta' Jannar 2020, huwa ma ghamel ebda arrangement iehor mas-socjeta` rikorrenti, ghajr illi kien hemm zmien meta ipprovdilhom xi haxix u frott ghal zmien qasir.

Finalment, is-socjeta` rikorrenti konsistentament tghid illli hallset is-somma ta' mija u tlieta u disghin elf Euro (€193,000) ghal *goodwill*, l-avvjament, inkluz mill-klijentela. Issostni illi l-klijentela hija parti mill-avvjament minnha mixtri u allura fl-eventwalita` illi l-intimati jifthu negozju (anke fl-istess generu), allura ser jiehu lura l-klijentela illi hallsu ghaliha.

L-Artiklu 3(iv) tal-ftehim lokatizju ma jghidx dan, u jistipula car illi dawk il-flus kienu qed jithallsu "*by way of premium or key money*" – li mhix precizament l-avvjament li s-socjeta` rikorrenti tghid illi hallset ghaliha. Almenu mkien f'dik il-klawsola ma jinghad illi dik is-somma qed tithallas ghal goodwill/avjament, li mkien ma jissemma fl-istess ftehim – forsi ghal ragunijiet ovvji li l-partijiet ma dehrilhomx illi kellhom jidhlu fihom.

Illi dan kollu donnu tafu l-istess socjeta` rikorrenti tant illi fit-trattazzjoni taghha tal-Mandat hi stess tirrikonoxxi illi l-ftehim ma fihx 'non-compete clause' ghaliex dak ma kienx l-ispirtu tal-kuntratt.

Il-Qorti tqis illi jekk kien fl-interess taghha illi taghmel '*non-compete clause*' allura kellha tara illi tinneggozja u iddahhala parti mill-ftehim. Imma fin-nuqqas ta' tali klawsola, certament illi ghal din il-Qorti ma jistghax jinghad illi tirrizulta, anke fuq livell *prima facie*, l-effetti ta' tali klawsola li ma tezistix.

B'zieda ma' dan u minghajr pregudizzju ghal dak maghdud, l-anqas ma s-socjeta` rikorrenti ppruvat fuq livell *prima facie* illi l-bejgh ta' frott u hxejjex huwa fl-istess generu ta' Convenience Store, li l-istess ftehim ta' bejn il-kontendenti, jidentifika bhala "*food, beverages and tobacco predominating*". Certament illi in ogni caso ma giex ippruvat, mqarr fuq livell prima facie, illi t-terminu 'food' uzata tirreferi b'mod predominanti ghal frott u hxejjex.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda tiddeciedi billi –

1. **Tichad** it-talba ghall-hrug tal-Mandat billi ma jirrizultawx l-elementi kollha mitluba mil-ligi ghall-hrug tal-istess;

2. **Thassar** *contrario imperio* d-digriet taghha tal-25 ta` Awissu 2021, safejn kienet laqghet it-talba tas-socjeta` rikorrenti b`mod provvizorju;

Spejjes ta' din il-procedura a karigu tas-socjeta` rikorrenti.

Moghti kameralment illum, **il-Hamis, 2 ta' Settembru 2021**.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur