MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum l-20 ta' Ottubru, 2022

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1202/2022/1 LM

Gordon Farrugia (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 511877M) u Mansueta Farrugia (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 651381M)

vs.

Unique Plant Limited (bin-numru ta' Reġistrazzjoni (C 74965))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors tar-rikorrenti **Gordon Farrugia (K.I. 511877M)** u **Mansueta Farrugia (K.I. 651381M)**, (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'), li ġie ppreżentat fit-13 ta' Settembru, 2022, li jgħid:

> *Illi l-esponenti sabiex jikkawtelaw il-kreditu hawn taħt imsemmi kontra s-soċjetà intimata umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti li tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra s-soċjetà intimata sabiex tinżamm milli tbiegħ, tneħħi, tittrasferixxi*

jew tiddisponi inter vivos sew b'titolu oneruż jew gratuwitu kull proprjetà, u b'mod partikolari:

i) L-uffiċini (qabel garaxx u żewġt ikmamar, u qabel riferuta bħala farmhouse) bl-arja rilevanti tagħhom mingħajr numru uffiċjali u msemmija 'Il-Boma', fi Triq il-Madorbu, Mqabba, flimkien mal-plant/barriera kontigwi tagħhom u l-għelieqi/artijiet fl-inħawi magħrufa bħala 'Ta' Midorku' sive Midorbu fl-Imqabba, qabel magħruf ukoll li hu fil-limiti tal-Qrendi, liema proprjetà għandha kejl ta' madwar disat elef ħames mija u ħamsa u tletin punt wieħed metru kwadru (9535.1m.k.) u tmiss mit-tramuntana ma' proprjetà ta' Vincenzo Debono, mil-Lvant ma' proprjetà ta' Philip Farrugia u mill-punent ma' sqaq bla isem magħrufa bħala 'Tal-Faħam' jew 'Ta' Midorku', kif aħjar murija fuq il-pjanta mmarkata bħala Dokument 'Ċ' allegata mal-kuntratt t'akkwist tas-sebgħa u għoxrin (27) t'April tas-sena elfejn u sittax (2016) fl-atti tan-Nutar Sam Abela;

Qiegħed jiġi ddikjarat illi din il-proprjetà hija aċċessibbli minn sqaq magħruf bħala Sqaq ta' Midorbu liema sqaq jagħti għal fuq Triq is-Siġġiewi, Qrendi. Dik l-għalqa/barriera, garaxx u żewġt ikmamar tinkludi l-ġebla li tifforma parti mill-barriera u kull titjib mibni kif indikat aħjar fuq il-pjanta markata bħala Dokument 'Ċ' fil-kuntratt t'akkwist suċitat. Il-proprjetà tinkludi wkoll is-soqfa sovrastanti tagħha u l-arja usque ad coelum *u l-art sottostanti u l-ħamrija tal-qiegħ.*

ii) L-impjant tal-bricks, il-makkinarju u t-tagħmir, l-għodda, tower cranes u l-vetturi li joperaw mill-proprjetà kif deskritta hawn fuq.

Illi permezz tal-ftehim tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax (2016), hawn allegat bħala ***'Dok. A'****, ir-rikorrenti Gordon Farrugia u l-mara tiegħu Mansueta Farrugia daħlu fi ftehim mas-soċjetà intimata u oħrajn illi permezz tiegħu, is-soċjetà intimata ntrabtet solidalment ma' oħrajn li tindennizza lir-rikorrenti għal kwalunkwe talba ta' ħlas ta' multi, penali, taxxi, kontribuzzjonijiet tas-sigurtà soċjali, taxxa dwar id-dħul u taxxa fuq il-valur miżjud, li talvolta jistgħu jirriżultaw dovuti mir-rikorrenti anke fil-kapaċità personali tagħhom ta' diretturi jew segretarji ta' Buz-Dov Developments Limited (C25647) u/jew Buz-Dov Quarries Ltd (C35031), liema multi, penali, taxxi jew kontribuzzjonijiet jammontaw għal żewġ miljuni u ħamsa u tletin elf, ħames mija u sittax-il euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€2,035,516.91) u dana skont ir-reżokont hawn allegat bħala* ***'Dok. B'****.*

Is-soċjetà intimata naqset li tagħti dan l-indennizz minkejja bosta interpellazzjonijiet u għalhekk qegħdin jittieħdu dawn il-proċeduri peress illi l-immobbli deskritt hawn fuq huwa l-uniku immobbli tas-soċjetà intimata biex tagħmel tajjeb għall-obbligu assunt

minnha fil-konfront tar-rikorrenti permezz tal-ftehim suċitat u jidher li beħsiebha tiddisponi minnu imminentement.

Illi l-esponenti se jiġu ppreġudikati jekk is-soċjetà intimata ma tiġix inibita kif ingħad.

Kreditu: *Żewġ miljuni u ħamsa u tletin elf, ħames mija u sittax-il euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€2,035,516.91)*

Titolu: *Sabiex jikkawtelaw l-indennizz illi s-soċjetà intimata intrabtet, permezz tal-ftehim tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax (2016), hawn allegat bħala* ***'Dok. A'****, illi tagħti lir-rikorrenti għal kwalunkwe talba ta' ħlas ta' multi, penali, taxxi, kontribuzzjonijiet tas-sigurtà soċjali, taxxa dwar id-dħul u taxxa fuq il-valur miżjud, li talvolta jistgħu jirriżultaw dovuti mir-rikorrenti anki fil-kapaċità personali tagħhom ta' diretturi jew segretarji ta' Buz-Dov Developments Ltd (C25647) u/jew Buz-Dov Quarries Ltd (C35031), liema multi, penali, taxxi jew kontribuzzjonijiet jammontaw għal żewġ miljuni u ħamsa u tletin elf, ħames mija u sittax-il euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€2,035,516.91) u dan skont ir-reżokont hawn allegat bħala* ***'Dok. B'.***

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra s-soċjetà intimata.

Stante li l-esponenti qegħdin jibżgħu illi din il-proprjetà ser tiġi trasferita imminentement, l-esponenti qegħdin bil-qima jitolbu wkoll illi t-talba tagħhom tintlaqa' provviżorjament pendenti d-digriet finali.

2. Rat l-abbozz tan-nota ta' iskrizzjoni annessa mar-rikors promutur, li jgħid hekk:

Kredituri: *Gordon Farrugia (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 511877M) u Mansueta Farrugia (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru 651381M).*
Debituri: *Unique Plant Limited (bin-numru ta' reġistrazzjoni C74965).*
Kreditu: *Permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Marzu, 2016, James Mifsud (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 277377M), u Gordon Farrugia f'isem Buz-Dov Developments Ltd (bin-numru tar-reġistrazzjoni C-25647), Buz-Dov Properties Ltd (bin-numru ta' reġistrazzjoni C38478), u Buz-Dov Quarries Ltd (bin-numru ta' reġistrazzjoni C35031), Andrea Zammit Tabona (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 235683M) u Abdel Karim Ahmad magħruf bħala Michael Costa (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 28600L), kemm fil-kapaċità personali tagħhom u wkoll f'isem Unique Group Ltd bin-numru ta' reġistrazzjoni C74647, u Abdel Karim Ahmad*

magħruf bħala Michael Costa (detentur tal-karta tal-identità bin-numru 28600L) f'isem Unique Construction Ltd bin-numru ta' reġistrazzjoni C74909 u f'isem Unique Plant Ltd bin-numru ta' reġistrazzjoni C74965), il-partijiet solidalment obbligaw irwieħhom li jindennizzaw lill-kredituri Gordon u Mansueta Farrugia għal kwalunkwe multi, penali, taxxi, kontribuzzjonijiet tas-sigurtà soċjali, taxxa dwar id-dħul u taxxa fuq il-valur miżjud, li setgħu jiġu dovuti minn Buz-Dov Developments Ltd u/jew Buz-Dov Quarries Ltd u dana minħabba l-fatt illi Gordon Farrugia kien uffiċjal ta' kwalunkwe waħda minn dawn is-soċjetà, filwaqt li Mansueta Farrugia hija miżżewġa lill-istess Gordon Farrugia.

Kawża ta' Preferenza: *Bħala garanzija tal-osservanza tal-kundizzjonijiet kollha miftiehma f'dan il-kuntratt tal-24 ta' Marzu, 2016, partikolarment l-obbligazzjoni li d-debituri jindennizzaw lill-kredituri għal kwalunkwe multi, penali, taxxi, kontribuzzjonijiet tas-sigurtà soċjali, taxxa dwar id-dħul u taxxa fuq il-valur miżjud, li setgħu jiġu dovuti minn Buz-Dov Developments Ltd u/jew Buz-Dov Quarries Ltd, il-kredituri talbu dan il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra d-debituri sabiex dawn jinżammu milli jbiegħu, ineħħu, jittrasferixxu jew jiddisponu inter vivos sew b'titolu oneruż jew gratuwitu xi proprjetà, u b'mod partikolari:*

*L-uffiċini (qabel garaxx u żewġt ikmamar, u qabel riferuta bħala farm house) bl-arja rilevanti tagħhom mingħajr numru uffiċjali u imsemmija 'Il-Boma' fi Triq il-Madorbu, l-Imqabba flimkien mal-*plant*/barriera kontigwa tagħhom u l-għelieqi/artijiet fl-inħawi magħrufa bħala 'Ta' Midorku' sive Midorbu fl-Imqabba, qabel magħruf ukoll li hu fil-limiti tal-Qrendi, liema proprjetà għandha kejl ta' madwar disat elef, ħames mija u ħamsa u tletin punt wieħed (9535.1) metru kwadru u jmiss mit-tramuntana ma' proprjetà ta' Angelo Bonello min-nofsinhar ma' proprjetà ta' Vincenzo Debono u mil-Lvant ma' proprjetà ta' Philip Farrugia u mill-punent ma' sqaq bla isem magħrufa bħala Tal-Faħam jew ta' Midorku. Qiegħed jiġi ddikjarat illi din il-proprjetà hija aċċessibbli minn sqaq magħruf bħala Sqaq ta' Midorbu liema sqaq jagħti għal fuq Triq is-Siġġiewi, Qrendi. Dik l-għalqa/barriera, garaxx u żewġt ikmamar tinkludi l-ġebla li tifforma parti mill-barriera u kull titjib mibni jew li għadu jrid jinbena fuq dik l-għalqa/barriera – hawnhekk riferuti bħala 'l-Proprjetà' kif indikata aħjar fuq il-pjanta mmarkata bħala Dokument Ċ fil-kuntratt t'akkwist tas-sebgħa u għoxrin (27) t'April tas-sena elfejn u sittax (2016) fl-atti tan-Nutar Sam Abela. Il-proprjetà tinkludi s-soqfa sovrastanti tagħha u l-arja* usque ad coelum *u l-art sottostanti u l-ħamrija tal-qiegħ.*

Din il-proprjetà tinkludi wkoll l-impjant tal-bricks, il-makkinarju u t-tagħmir, it-tower cranes u l-vetturi li joperaw minn din l-istess proprjetà.

3. Rat id-digriet tagħha tat-13 ta' Settembru, 2022, fejn laqgħet ir-Rikors provviżorjament, u rriservat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri, u dan *ai termini* tal-artikolu 875(2) tal-Kap. 12.

4. Rat illi l-intimata **Unique Plant Limited (C 74965)** [hawnhekk 'l-intimata'] tat ruħha b'notifikata bir-Rikors u bl-Avviż tas-Smigħ waqt l-udjenza tad-29 ta' Settembru, 2022, u fl-4 ta' Ottubru, 2022 ippreżentat is-segwenti risposta:

"Illi t-talba tar-rikorrenti kif dedotta fir-rikors odjern għandha tiġi respinta bl-ispejjeż billi l-pretensjoni konsistenti f'talba sabiex jiġi kkawtelat kreditu indikat bħala wieħed li jammonta għal żewġ miljuni u ħamsa u tletin elf, ħames mija u sittax-il euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€2,035,516.91) hija pretensjoni li tirriżulta mill-atti proċesswali promoturi, bħala waħda prima facie perenta għall-imsemmija raġunijiet:

(i) skont l-istess rikorrenti l-obbligazzjoni li fuqha ġiet ibbażata l-pretensjoni hija waħda naxxenti minn Ftehim li ġie ffirmat fl-24 ta' Marzu, 2016 [Dok. A mar-rikors promotur tar-rikorrenti]; u

(ii) iż-żmien preskrittiv għall-obbligazzjoni konsistenti fi ħlas ta' kreditu li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra u li tkun naxxenti minn ftehim li ma huwiex att pubbliku, huwa ta' ħames snin [ara paragrafu (f) tal-Artikolu 2156 tal-Kodiċi Ċivili – Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta] u dan it-terminu preskrittiv beda għaddej mid-data meta l-obbligazzjoni tnisslet u allura tnissel id-dritt li permezz tiegħu setgħet tibda l-azzjoni sabiex tħares dak id-dritt, ossija l-24 ta' Marzu, 2016 [ara Artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili – Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta]; u

(iii) l-azzjoni għat-tħaris tad-dritt imnissel permezz tal-obbligazzjoni naxxenti mill-ftehim tal-24 ta' Marzu, 2016 ġiet promossa u istitwita fit-13 ta' Settembru, 2022, ossija aktar min sitt snin u sitt xhur wara li tnisslet l-obbligazzjoni u tnissel ir-riżultanti dritt; u

(iv) ir-rikorrenti jirreferu għal bosta interpellazzjonijiet, interpellazzjonijiet li ma humiex tali li kisru jew jiksru l-preskrizzjoni; u

(v) ma teżisti ebda fatt jew ċirkostanza li tissospendi l-preskrizzjoni.

L-imsemmija raġunijiet huma marbuta ma' elementi ta' fatt u ta' liġi, konkreti, riskontrabbli mill-atti proċesswali nfushom, mingħajr il-ħtieġa ta' approfondimenti ulterjuri ta' fatt jew ta' dritt u/jew ta' interpretazzjoni u għalhekk dawn ir-raġunijiet

> *jikkwalifikaw bħala kontestazzjonijiet li abbażi tagħhom din l-Onorabbli Qorti, **prima facie** tista' u għandha tasal għall-konvinċiment li l-pretensjoni tar-rikorrenti li fuq l-iskorta tagħha qegħda tintalab l-ispedizzjoni tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet premessi hija waħda nieqsa minn kull valur, funzjoni u effikaċja proċesswali."*

5. Rat l-atti kollha tar-rikors, inkluż id-dokumenti ppreżentati mill-partijiet. Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-*Memorandum of Understanding* iffirmat fl-24 ta' Marzu, 2016[1] bejn Buz-Dov Developments Ltd, Buz-Dov Properties Ltd u Buz-Dov Quarries Ltd kif rappreżentati minn James Mifsud u minn Gordon Farrugia, il-kumpannija Unique Group Limited kif rappreżentata minn Andrea Zammit Tabona u Abdel Karim Ahmad magħruf bħala Michael Costa, James Mifsud personalment, Gordon Farrugia u Mansueta Farrugia personalment, u Unique Construction Limited (UCL) u Unique Plant Limited (UPL) kif rappreżentata minn Abdel Karim Ahmad magħruf bħala Michael Costa, li permezz tiegħu UCL, UPL, James Mifsud u Abdel Karim Ahmad qablu li għandhom jindennizzaw lill-konjugi Farrugia f'każ li dawn tal-aħħar jintalbu jħallsu multi, penali, taxxi, jew kontribuzzjonijiet tas-sigurtà soċjali, taxxa fuq id-dħul jew taxxa fuq il-valur miżjud li setgħu kienu dovuti minn Buz-Dov Developments Ltd u/jew minn Buz-Dov Quarries Ltd. Ġew ippreżentati wkoll dokumenti li jinkludu lista ta' kredituri tal-kumpanniji li kien involut fihom Gordon Farrugia, kif ukoll kopji ta' dokumenti maħruġa mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni, li juru l-ammonti li l-istess kumpanniji għad iridu jħallsu lid-Dipartiment tat-Taxxa għal perijodi li jkopru numru ta' snin.[2] Permezz ta' nota ppreżentata fl-10 ta' Ottubru, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tar-riċerki tas-soċjetà intimata, li

[1] *A fol.* 6 tal-proċess.
[2] *A fol.* 10 tal-proċess.

jikkonfermaw li s-soċjetà intimata hija s-sid tal-proprjetà immobbli mertu ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni, u li din m'għandha l-ebda immobbli ieħor.

6. Waqt l-udjenza tal-10 ta' Ottubru, 2022 xehed **Neville Trapani**[3], li kien l-awditur tal-kumpanniji Buz-Dov Developments Limited u Buz-Dov Quarries Limited. Ix-xhud spjega li d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti ttieħdu minn fuq il-*website* tal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dawn juru l-ammont ta' taxxa, il-bilanċi tal-VAT u t-taxxi fuq id-dħul dovuti mill-kumpanniji Buz-Dov Developments Limited u Buz-Dov Quarries Limited. Ix-xhud qal li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Qrati fir-rigward ta' uħud minn dawn l-ammonti li jidhru li huma dovuti. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, ix-xhud qal li t-taxxa fuq id-dħul hija dovuta mill-kumpannija, filwaqt li l-kontribuzzjonijiet tas-sigurtà soċjali u l-VAT jista' jkun li hemm responsabbilità personali da parti tad-diretturi, jekk l-ammonti dovuti jibqgħu ma jitħallsux. Xehed ukoll **Gordon Farrugia**, li kkonferma li huwa kien direttur tal-kumpannija Buz-Dov Developments Limited u ta' Buz-Dov Quarries Limited. Ix-xhud qal li kien hemm ftehim li jgħid li meta tinbiegħ il-kumpannija, it-taxxi, bolol u VAT li kien hemm pendenti kellhom jitħallsu mid-diretturi tal-kumpannija l-ġdida. Ix-xhud ikkonferma li l-impjant kien inbiegħ lis-soċjetà intimata, u qal li fil-preżent hemm diversi proċeduri għaddejjin quddiem il-Qrati fir-rigward tat-taxxi, bolol u kontribuzzjonijiet soċjali dovuti. Qal li kull darba li kien jitkellem ma' James Mifsud, li dak iż-żmien kien direttur miegħu fil-kumpanniji Buz-Dov Developments Ltd u Buz-Dov Quarries Ltd, u li issa huwa direttur b'sehem minoritarju tas-soċjetà intimata, dan kien dejjem iserraħlu rasu li l-ammonti

[3] *A fol.* 41 tal-proċess.

dovuti kienu ser jiħallasu. Ix-xhud qal li huwa sar jaf li l-impjant ser jinbiegħ, iżda huwa m'għandu l-ebda garanzija li hemm assi oħra li ser jagħmlu tajjeb għall-ammonti li għadhom dovuti. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, ix-xhud qal li minkejja li l-ftehim bejn il-partijiet ġie ffirmat fl-2016, huwa ma ppreżenta l-ebda proċeduri legali qabel ma ppreżenta dan il-mandat, għaliex huwa kien dejjem jiġi assigurat li l-ammonti li hemm dovuti ser jitħallsu.

7. Qabel bdiet it-trattazzjoni, id-difensur tas-soċjetà intimata kkonferma li fil-preżent hemm promessa ta' bejgħ u xiri bejn Unique Plant Ltd u Von Der Heyden Group plc dwar il-proprjetà mertu ta' din il-proċedura.

8. Rat il-verbal tal-udjenza tal-10 ta' Ottubru, 2022, fejn ir-Rikors tħalla għal provvediment kamerali, li qed jingħata llum.

9. Rat l-artikoli rilevanti tal-Kap. 12 relattivi għal mandati ta' inibizzjoni, u partikolarment l-artikoli 831, u 873 sa 877.

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

10. Permezz tar-rikors tagħhom għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jippruvaw iżommu lis-soċjetà intimata milli tbiegħ, tneħħi, tittrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* b'titolu oneruż jew gratuwitu kull proprjetà, b'mod partikolari l-uffiċini, li qabel kienu jikkonsistu minn garaxx u żewġt ikmamar, bl-arja tagħhom, mingħajr numru uffiċjali u imsemmija 'Il-Boma' fi Triq il-Maddorbu, Mqabba, flimkien mal-*plant*/barriera kontigwi tagħhom, u l-għelieqi/artijiet fl-inħawi magħrufa bħala 'Ta' Midorku' sive

Midorbu fl-Imqabba, liema proprjetà għandha kejl ta' madwar disat elef, ħames mija u ħamsa u tletin punt wieħed metru kwadru (9,535.1m.k.), kif deskritta f'aktar dettall fir-rikors intavolat mir-rikorrenti,, kif ukoll l-impjant tal-*bricks*, il-makkinarju u t-tagħmir, l-għodda, it-*tower cranes* u l-vetturi li joperaw mill-proprjetà hawn fuq deskritta, wara li spjegaw li bejn il-partijiet kien ġie ffirmat ftehim fl-24 ta' Marzu, 2016, li permezz tiegħu s-soċjetà intimata intrabtet solidalment flimkien ma' terzi li tindennizza lir-rikorrenti għal kwalunkwe ħlas ta' multi, penali, taxxi, kontribuzzjonijiet tas-sigurtà soċjali, taxxa fuq il-valur miżjud u taxxa fuq id-dħul, li jistgħu jirriżultaw dovuti. Ir-rikorrenti jistmaw l-ammont pretiż li jista' jiġi deċiż li huwa dovut minnhom huwa fis-somma ta' €2,035,516.91, u qegħdin jgħidu li minkejja li saru bosta interpellazzjonijiet da parti tagħhom, is-soċjetà intimata naqset milli tagħti dan l-indennizz. Ir-rikorrenti spjegaw ukoll li huma qegħdin jitolbu l-ħruġ ta' dan il-mandat minħabba l-biżgħa li l-proprjetà li għandha s-soċjetà intimata sejra tinbiegħ b'mod imminenti lil terzi.

11. Is-soċjetà intimata wieġbet li t-talba tar-rikorrenti m'għandhiex tiġi milqugħa, u saħqu li ladarba l-obbligazzjoni in kwistjoni hija naxxenti minn ftehim iffirmat fl-24 ta' Marzu, 2016, għandu jiġi stabbilit li t-talbiet tar-rikorrenti huma preskritti stante li hawn tapplika l-preskrizzjoni kwinkennali. Is-soċjetà intimata saħqet li kien biss wara li għaddew sitt snin u sitt xhur li r-rikorrenti mexxew bl-azzjoni ġudizzjarja għat-tħaris tad-dritt tagħhom, u tul dan iż-żmien kollu ma kien hemm l-ebda interpellazzjoni li permezz tagħha jista' jingħad li ġiet interrota l-preskrizzjoni, jew xi fatt jew ċirkostanza li tissospendi l-preskrizzjoni.

Konsiderazzjonijiet legali

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

13. 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.”

14. Illi jirriżultaw minn dan l-artikolu tliet presupposti għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni:

(i) 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;*[4]

(ii) 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, il-grad ta’ preġudizzju rikjest sabiex jiġi akkordat il-ħruġ tal-Mandat, huwa wieħed “li ma jkunx jista’ jiġi rrimedjat”. Irid jingħad ukoll illi jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista’ jitneħħa, imqar

[4] 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.

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 ċjoé telf ta' qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara *et vs.* Carmelo Barbara *et***[5]:

> *"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 sodisfatta li l-imsemmi Mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent u ċjoé dannu irrimedjabbli li jinneċċesita rimedju adegwat. F'deċiżjonijiet oħrajn il-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 …".*

Dan l-insenjament jirrifletti duttrina illi kienet diġà ġiet stabbilita u enunċjata preċedentement mill-Qrati tagħna fosthom, *'inter alia'* fid-digrieti fl-ismijiet **Avukat Dottor Victor Borg Grech *vs.* Joseph Gasan *et*** (Rikors Nru. 3984/92) u

[5] P.A., 13.05.2014.

Victor Mizzi *vs.* Joseph Gasan *et* (Rikors Nru. 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina *vs.* Fithome Limited.**

(iii) 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*, il-Qorti tal-Appell, fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Sonia Grech *pro et noe vs.* Stephanie Manfré**[6], ppronunzjat 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."*

15. 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' mandate ta' inibizzjoni ma tintlaqax, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. Mhuwiex il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni tara jekk il-jedd pretiż huwiex suxxettibbli għal suċċess fl-azzjoni fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż jikkwalifikax bħala tali għall-finijiet oġġettivi tal-liġi.

16. Illi kulma huwa 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, jiġifieri b'mod

[6] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

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 probabbilità kbira li tintlaqa' fil-mertu. Dan huwa 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 huwa 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 hijiex tabilħaqq fondata fid-dritt jew le.

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

(iv) Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali. Illi kif intqal fid-deċiżjoni 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 ifisser 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."[7]

(v) "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 lill-parti intimata milli tgawdi l-jeddijiet tagħha. Il-Qorti hija tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-liġi li l-Mandat ta' Inibizzjoni jinbidel f'arma bħal din."[8]

(vi) 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.[9]

Ikkunsidrat:

18. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li s-soċjetà intimata tinżamm milli b'xi mod tittrasferixxi proprjetà immobbli tagħha indikata fir-Rikors, li r-rikorrenti jgħidu li hija l-unika proprjetà immobbli li għandha s-soċjetà intimata, in vista ta' obbligazzjoni li ntrabtet biha l-intimata flimkien ma' terzi sabiex tagħmel tajjeb għal kwalunkwe multa, penali, taxxi, ħlas ta' kontribuzzjonijiet soċjali, taxxa fuq id-dħul u taxxa fuq il-valur miżjud li jistgħu jkunu dovuti lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u lil entitajiet governattivi oħra mill-kumpanniji Buz-Dov

---

[7] P.A., 25.01.2005.
[8] Ara sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr John Gauci *vs.* Direttur tal-Kuntratti**, P.A., 18.07.2008.
[9] **Marica Cassar *et vs.* Del Sol Properties Limited**, P.A. kif hawn preseduta, 27.12.16.

Developments Ltd u Buz-Dov Quarries Ltd, u li tagħhom ir-rikorrent Gordon Farrugia kien direttur, flimkien ma' terz li għandu sehem minoritarju fis-soċjetà intimata. Ir-rikorrenti jgħidu li bil-pożizzjoni li qegħda tieħu s-soċjetà intimata, din mhijiex tiċħad li hemm obbligazzjoni li ġiet ikkontrattata minnha sabiex tindennizza lir-rikorrenti, għalkemm fir-risposta tagħha s-soċjetà intimata qegħda tinsisti li issa għaddew aktar minn ħames snin minn meta din l-obbligazzjoni ġiet ikkontrattata, u għalhekk *prima facie* hija perenta biż-żmien preskrittiv ta' ħames snin. Waqt it-trattazzjoni r-rikorrenti saħqu li l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni hija ferm odjuża u għandha tiġi interpretata bl-aktar mod restrittiv. Ir-rikorrenti saħqu li l-ammonti dovuti għadhom mhumiex kristallizzati, u għad hemm diversi proċeduri legali li jridu jinqatgħu qabel jiġi deċiż l-ammonti dovuti lill-entitajiet governattivi kemm huma u minn min għandhom jitħallsu. Ir-rikorrent itenni li kien hemm diversi istanzi fejn huwa ngħata l-assigurazzjoni li dak miftiehem mas-soċjetà intimata kien ser jiġi onorat.

19. Il-Qorti tirrileva li hawnhekk qegħdin fl-istadju ta' stħarriġ dwar jekk is-soċjetà intimata għandhiex tinżamm milli tagħmel xi ħaġa, u ċjoé il-bejgħ tal-proprjetà immobbli tagħha, li tista' tkun ta' preġudizzju irrimedjabbli għar-rikorrenti. Il-Qorti tirrileva li minn dak li jirriżulta mad-daqqa t'għajn, is-soċjetà intimata obbligat ruħha li tagħmel tajjeb għall-ammonti li jistgħu jkunu dovuti mill-kumpanniji Buz-Dov Developments Ltd u Buz-Dov Quarries Ltd, li tagħhom ir-rikorrent Gordon Farrugia kien direttur flimkien ma' James Mifsud. F'dan l-istadju għadu mhuwiex stabbilit l-ammonti dovuta kemm huma, u minn min huma dovuti, iżda l-ammonti li jsemmu r-rikorrenti fir-rikors tagħhom huma sostanzjali. Huwa għalhekk ġustifikat it-tħassib tar-rikorrenti li jekk is-soċjetà

intimata titħalla tittrasferixxi l-unika proprjetà immobbli li għandha f’isimha, jista’ jkun hemm diffikultajiet biex l-obbligazzjoni li s-soċjetà intimata ntrabtet biha, tiġi onorata. Minbarra li r-rikorrenti għandhom jedd *prima facie* x’jikkawtelaw, il-Qorti tqis li ġie ppruvat ukoll l-element tal-preġudizzju irrimedjabbli, għaliex jekk ma jinħarigx il-mandat ta’ inibizzjoni, is-soċjetà intimata mhuwiex ser jibqagħlha assi immobbli f’isimha biex tagħmel tajjeb għall-obbligazzjoni li hija assumiet favur ir-rikorrenti permezz tal-ftehim tal-24 ta’ Marzu, 2016.

20. Is-soċjetà intimata qegħda topponi għat-talba għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni, billi qegħda tinsisti li l-pretensjoni tar-rikorrenti hija perenti bi preskrizzjoni kwinkwennali. Iżda għandu jiġi ppreċiżat li f’dan l-istadju din il-Qorti ma tistax, u mhijiex tintalab tidħol fi kwistjonijiet marbuta mal-mertu tal-vertenza bejn il-partijiet. Kwistjonijiet bħal jekk il-pretensjoni tar-rikorrenti hijiex tabilħaqq perenti, jekk il-preskrizzjoni kwinkwennali ġietx interrotta jew sospiża, u jekk fil-każ odjern għandux jingħata l-ġurament deċiżorju *ai termini* tal-artikolu 2160 tal-Kap. 16, mhumiex kwistjonijiet li jistgħu jiġi ttrattata f’livell ta’ *prima facie*, u sabiex jiġu determinati huwa meħtieġ li jinstemgħu l-provi fil-mertu, u jiġu ttrattati t-talbiet u l-eċċezzjonijiet tal-partijiet f’ċertu dettal. F’dan l-istadju huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li r-rikorrenti għandhom jedd *prima facie* x’jikkawtelaw, u li f’każ li l-proprjetà indikata fir-rikors promotur titħalla tinbiegħ jew b’xi mod tiġi ttrasferita, ir-rikorrenti jistgħu jsofru preġudizzju irrimedjabbli stante li ma jkunux jistgħu jinfurzaw l-obbligazzjoni li ġiet maqbula bejn il-partijiet. Huwa għalhekk li t-talba tar-rikorrenti għal ħruġ tal-mandat ta’ inibizzjoni sejra tiġi milqugħha.

<u>Decide</u>

Illi għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qegħda tilqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex is-soċjetà intimata tinżamm milli tbiegħ, tneħħi, tittrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruż jew gratuwitu kull proprjetà, partikolarment l-uffiċini, qabel garaxx u żewġt ikmamar, u qabel riferuta bħala *farmhouse*, bl-arja relattiva tagħhom mingħajr numru uffiċjali u msemmija 'Il-Boma', fi Triq il-Maddorbu, Mqabba, flimkien mal-plant/barriera kontigwi tagħhom u bl-għelieqi/artijiet fl-inħawi magħrufa bħala 'Ta' Midorku' sive 'Midorbu' fl-Imqabba, liema proprjetà għandha kejl ta' madwar disat elef, ħames mija u ħamsa u tletin punt wieħed metru kwadru (9535.1m.k) u tmiss mit-tramuntana ma' proprjetà ta' Philip Farrugia u mill-punent ma' sqaq bla isem magħrufa bħala 'Tal-Faħam' jew 'Ta' Midorku', kif ukoll tal-impjant tal-*bricks*, makkinarju u tagħmir, għodda, *tower cranes* u l-vetturi li joperaw mill-imsemmija proprjetà, u dan in vista tal-obbligazzjoni kkontrattata bejn il-partijiet fejn is-soċjetà intimata ntrabtet ma' terzi li tindennizza lir-rikorrenti għal kwalunkwe talba ta' ħlas ta' multi, penali, taxxi, kontribuzzjonijiet tas-sigurtà soċjali, taxxi dwar id-dħul u taxxa fuq il-valur miżjud, li jistgħu jirriżultaw dovuti mir-rikorrenti anke fil-kapaċità personali tagħhom ta' diretturi jew segretarji ta' Buz-Dov Developments Limited (C 25647) u/jew Buz-Dov Quarries Limited (C35031), liema multi, penali, taxxi jew kontribuzzjonijiet jistgħu jammontaw għal żewġ miljuni u ħamsa u tletin elf, ħames mija u sittax-il euro u wieħed u disgħin ċenteżmu (€2,035,516.91).

L-ispejjeż ta' din il-proċedura għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà intimata.

Mogħti kameralment fl-20 ta' Ottubru, 2022.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur