PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

ILLUM, 7 TA' NOVEMBRU, 2022

Mandat ta' Inibizzjoni nru 1312/2022

Haber 16 Limited

vs.

Johann Bonello

Il-Qorti,

1. Dan huwa digriet finali dwar rikors tas-soċjeta' rikorrenti Haber 16 Limited (aktar 'l isfel imsejjħa **ir-Rikorrenti**) fejn qed jintalab il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ai termini tal-**artikolu 873 tal-Kapitolu 12** tal-Liġijiet ta' Malta.kontra l-intimat **Johann Bonello** (aktar 'l isfel imsejjaħ **l-Intimat**)

2. Permezz ta' rikors ippreżentat fis-6 ta' Ottubru 2022 ir-Rikorrenti ippremettiet illi hija għandha titolu ta' lokazzjoni fuq ir-ristorant bl-isem "Harbour by Johann" li jinsab f'143-144, Xatt is-Sajjieda,

Marsaxlokk u dan in forza ta' kuntratt ta' kera datat 20 ta' Frar 2019 li permezz tiegħu kriet dan il-fond mingħand Saviour u Mary Bonnici; illi bejn Frar 2019 u Frar 2021 ir-Rikorrenti kienet topera dan ir-ristorant bl-isem Haber 16 fejn esperjenzat zieda qawwija fil-klijentela tagħha; illi fl-1 ta' Frar 2021 ir-Rikorrenti u l-Intimat iffirmaw *Partnership Agreement* li permezz tiegħu, b'effett mill-1 ta' Marzu 2021, ir-ristorant kellu jibda' jiġi ġestit bi sħab; illi l-*Partnership Agreement* ġie terminat mir-Rikorrenti b'effett mid-19 ta' Awissu 2022 u għalhekk ir-Rikorrenti ssostni illi "kemm il-partnership fuq imsemmi kif ukoll l-intimat ma għandhom l-ebda dritt li jokkupaw il-fond fuq imsemmi...."; u illi konsegwentement qed jiġi effettwat negattivament il-*goodwill* konness mal-fond li qed jiġi ġestit mill-Intimat mingħajr titolu u li biddel ukoll l-isem tar-ristorant.

3. Ir-Rikorrenti għalhekk qed titlob li l-Intimat jiġi inibit milli "jibqa' jopera jew imexxi r-ristorant fil-fond 143-144, Xatt is-Sajjieda, Marsaxlokk."

4. B'risposta tas-7 ta' Ottubru 2022 l-Intimat laqa' għar-rikors tar-Rikorrenti. Fil-qosor id-difiża tiegħu hi s-segwenti: (i) l-Intimat ilu jiġġestixxi dan ir-ristorant mill-bidu tas-sena 2021 wara li kien intlaħaq ftehim bejn il-partijiet; (ii) illi l-ftehim li kien intlaħaq bejn il-partijiet ma kienx li r-ristorant jibda jiġi ġestit bi sħab imma li r-ristorant jiġi sullokat mir-Rikorrenti lill-Intimat; (iii) illi peress li l-kuntratt ta' kera ta' bejn ir-Rikorrenti u s-sidien ma kienx jippermetti li ssir sullokazzjoni allura is-sullokazzjoni tawha l-forma ta' *partnership agreement* li fil-verita' ma kien xejn aktar minn sullokazzjoni; (iv) illi l-partijiet "taw il-kunsens tagħhom li jinħoloq att simulat u l-attriċi dejjem tħallset il-kera" mingħand l-Intimat; (v) illi meta l-Intimat kera r-ristorant mingħand ir-Rikorrenti, ir-

ristorant kien ġia ingħalaq mir-Rikorrenti, li l-Intimat kellu jibda mill-ġdid u li mill-1 ta' Marzu 2021 'il quddiem kull ma għamlet ir-Rikorrenti kien li tirċevi l-kera mingħand l-Intimat; (vi) illi meta r-Rikorrenti rat li bil-ħidma tal-Intimat ir-ristorant reġa qabad, riedet tikrih lil terzi b'kera aktar għolja u talbitu jiżgombra; (vii) meta l-Intimat irrifjuta ir-Rikorrenti ipproċediet bir-rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

5. Fid-dawl ta' dak minnu premess l-Intimat jilqa' għat-talba tar-Rikorrenti billi jsostni illi ma jirriżultawx l-elementi meħtieġa għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni taħt l-Artikolu 873 tal-Kap 12.

6. Fis-seduta 24 ta' Ottubru 2022 xhedu Justin Haber prodott mir-Rikorrenti kif ukoll l-Intimat. L-avukati tal-partijiet għamlu s-sottomissjonijiet tagħhom u l-Qorti ħalliet ir-rikors għal digriet kamerali.

Ikkunsidrat;

L-Elementi Meħtieġa għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni taħt l-Artikolu 873 tal-Kap 16.

7. Ir-rikors tar-Rikorrenti huwa msejjes fuq Artikolu 873 tal-Kap 16. Il-Qorti m'għandiex tilqa' talba għall-ħruġ tal-mandat taħt l-imsemmi artikolu qabel ma jinstab li ġew sodisfatti r-rekwiziti kollha li jirrikjedi dan l-artikolu li jipprovdi:

> 1) **L-*iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista'***

tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat

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

8. Jeħtieġ għalhekk li jigu sodisfatti r-rekwiżiti segwenti sabiex min jitlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni taħt l-Artikolu 873 ikollu t-talba tiegħu milqugħa:

(a) irid juri li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*), dawk il-jeddijiet li jgħid li għandu;

(b) irid juri li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarrsu l-jeddijiet li *prima facie* jidher li għandu;

(c) irid juri illi dak li qed jitlob li jiġi miżum milli jseħħ ikun ta' preġudizzju għalih jekk ma jinżammx milli jseħħ.

9. Bħala punt ta' tluq huwa opportun jingħad illi dawn it-tlett elementi huma kumulativi, jonqos wieħed u t-talba tirrokka. Fl-istess ħin l-akkoljiment ta' talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ma jfissirx li r-rikorrent għandu raġun fil-mertu u daqstant ieħor iċ-ċaħda tat-talba għall-ħruġ tal-mandat ma tfissirx li r-rikorrent m'għandux raġun fil-mertu. Ifisser biss illi fil-proċeduri bħal dawk odjerni ir-rikorrent ikun naqas milli jissodisfa t-tlett rekwiżiti fuq indikati fil-paragrafu preċedenti.

L-Ewwel Element - Il-Jedd *Prima Facie.*

10. Ir-Rikorrenti jeħtieġilha qabel xejn turi li *prima facie* għandha l-jedd minnha pretiż. Ġie miżmum illi l-jedd li jeħtieġ jitħares mhux biżżejjed li jkun sempliċi tħassib jew skumdita. Il-jedd pretiż irid jidher mad-daqqa t'għajn u mhux irid jinstab wara tiftix ta' ċirkostanzi li jitolbu stħarriġ b'reqqa ta' provi jew interpretazzjoni lil hinn minn dak li jidher;(ara **Malta Union of Teachers vs The University of Malta Academic Staff Association (U.M.A.S.A.) et**." (Rik. Inib. 1066/20) – Prim' Awla - 25.09.2020). Hija ġurisprudenza kostanti illi f'dan ir-rigward il-Qorti ma hiex mistennija li tagħmel analiżi approfondita tal-pretensjoni ta' min jitlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni; eżerċizzju li huwa mħolli għall-Qorti li eventwalment titratta l-mertu, jekk ikun il-każ.

11. Ir-Rikorrenti tippretendi illi una volta ġie terminat il-*partnership agreement*, hija għandha l-jedd tieħu lura l-pussess esklussiv tar-ristorant lilha mikri mis-sidien tiegħu in forza ta' kuntratt ta' kera tal-20 ta' Frar 2019[1]. Tgħid illi jekk l-Intimat ser ikompli jiġġestixxi r-ristorant taħt isem ieħor allura ser issofri d-danni minħabba telf tal-*goodwill*.

12. Jidher mad-daqqa t'għajn illi r-Rikorrenti għandha żewġ pretensjonijiet kontra l-Intimat. L-ewwel illi l-Intimat m'għandux titolu fuq ir-ristorant u għalhekk għandu jiġi żgumbrat; it-tieni illi bil-kontinwazzjoni tal-ġestjoni tar-ristorant mill-Intimat fuq isem divers minn dak li r-ristorant kellu oriġinarjament meta kien għadu jiġi ġestit mir-Rikorrenti qed jirreka danni lir-Rikorrenti.

[1] Kopja tal-kuntratt ta' kera f'paġna 3 tal-proċess

13. L-ewwel pretensjoin tidher li tikwalifika bħala jedd *prima facie* tenut kont illi skond l-iskrittura ta' bejn il-partijiet intitolata *partnership agreement* ġie *inter alia* miftiehem:

> *"…………..the parties hereto agree to carry on the business in partnership for the remaining period of the lease that the first party has with Mr and Mrs Bonnici on the restaurant……………the Partnership shall commence as of the Effective Date and shall also continue for a term ending on the earlier of…………..the date on which the Partnership is voluntarily dissolved by unilateral decision or unanimous agreement of the Partners; For all intents and purposes at law, it is being also univocally agreed that either party may demand that this partnership is dissolved by giving the other party notice of a minimum period of six months.*

14. Il-Qorti tqis għalhekk illi r-Rikorrenti irnexxielha turi li *prima facie* jidher li għandha dak il-jedd. Huwa minnu li l-Intimat jikkontendi li huwa rikonoxxut mis-sid tar-restaruant u li dak li l-partijiet sejħulu *partnership agreement* ma hu xejn għajr sullokazzjoni bil-ħabi tas-sid; iżda din hija vertenza li tinħtieġ li tiġi investita u deċiża fil-kawża fil-mertu u mhux f'dawn il-proċeduri.

15. Fir-rigward tal-pretensjoni tar-Rikorrenti li qed issofri danni peress li l-*goodwill* li kellha fin-negozju minnha ġestit preċedentement taħt l-isem "Haber 16" ma tirriżultax *prima facie.* Dan għaliex kienet l-istess Rikorrenti li ftehmet mal-Intimat illi b'effett mill-1 ta' Marzu 2021 in-negozju ta' bejniethom kellu jibda jiġi ġestit taħt isem ġdid: "Haber 16 by J & J"[2] u mhux aktar taħt l-isem preċedenti "Haber 16".

[2] Ara klawsola intitolata "Name" fil-partnership agreement, paġna 7 tal-proċess

16. B'hekk l-ewwel rekwiżit tal-jedd *prima facie* huwa sodisfatt fejn jirrigwardja l-pretensjoni tar-Rikorrenti li l-ftehim ta' bejn il-partijiet huwa terminat u li l-pussess tar-ristorant għandu jiġi ritornat lir-Rikorrenti, filwaqt li ma hux sodisfatt fejn jirrigwardja l-pretensjoni tar-Rikorrenti li qed issofri d-danni għaliex ir-ristorant mhux jiġi ġestit taħt l-isem "Haber 16". Dan ma jfissirx li r-Rikorrent għandha raġun fil-mertu dwar l-ewwel pretensjoni u li m'għandiex raġun dwar it-tieni pretensjoni; ifisser biss illi issodisfat l-ewwel rekwiżit skond Artikolu 873 fl-ewwel pretensjoni tagħha iżda mhux ukoll fir-rigward tat-tieni pretensjoni.

It-Tieni u t-Tielet Element - il-Ħtieġa tal-Mandat u l-Preġudizzju.

17. Dwar it-tieni u t-tielet element hija ġurisprudenza assodata illi "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 fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat" (**Neilsen Pulis et. vs. Rudolph Mallia et.** - Prim' Awla - 31 ta' Awissu 2022).

18. Artikolu 873 jipprovdi f'dan ir-rigward illi l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni 'ġenerali' huwa li jżomm lil xi ħadd milli jagħmel kwalunkwe ħaġa "li tista' tkun ta' preġudizzju" għar-rikorrent, kif ukoll illi l-Qorti għandha toħroġ tali mandat jekk tkun sodisfatta illi "dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarrsu l-jeddijiet tar-rikorrent".

19. Kif ġia kellha okkażżjoni din il-Qorti tikkonsidra f'dan ir-rigward[3], **bejn is-sena 1995[4] u s-sena 2006[5] artikolu 873** tal-Kap 16 kellu **sub inċiż 6** li kien jaqra kif ġej:

> *Il-Qorti m'għandiex toħroġ mandat bħal dak 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 ghandu dawk il-jeddijiet u* <u>*li jekk dak il-mandat ma jinħariġx il-preġudizzju li jinħoloq ma jkollu ebda rimedju għalih.(sottolinear tal-Qorti).*</u>

20. Bl-**Att XIV tal-2006** Artikolu 873 ġie sostitwit u l-frazi "jekk il-mandat ma jinħariġx il-preġudizzju li jinħoloq ma jkollu ebda rimedju għalih" m'għadix tifforma parti mil-liġi.

21. Huwa evidenti għal din il-Qorti illi bl-Att XIV ts-sena 2006, li ġab is-sostituzzjoni tal-Artikolu 873, il-Leġislatur ried jagħmel bidla fil-mod kif il-qrati għandhom jitrattaw it-talbiet għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni taħt l-Artikolu 873. Qabel l-Att XIV tas-sena 2006 il-qrati kienu marbuta illi joħorġu mandat ta' inibizzjoni <u>biss</u> jekk jirriżulta illi l-preġudizzju li ser isofri min jagħmel it-talba jekk il-mandat ma jinħariġx ma jkunx jista' jiġi rimedjat mod ieħor. Tragward għoli ħafna jekk tqis illi huma ftit iċ-ċirkostanzi fejn preġudizzju ma jistax ikollu rimedju.

22. Bil-fatt li l-Leġislatur neħħa mill-Artikolu 873 tal-Kap. 16 il-frażi : <u>*li jekk dak il-mandat ma jinħariġx il-preġudizzju li jinħoloq ma jkollu ebda rimedju għalih*</u> din il-Qorti tqis illi <u>m'għadux aktar meħtieġ</u> li sabiex rikorrent li jinvoka Artikolu 873 ikollu suċċess

[3] Emilio Ivan Grech v Dr Justin Fenech - Prim' Awla - 4 ta' Novembru 2022
[4] Emendi għall-artikolu 873 Kap 12 introdotti bl-Att XXIV tal-1995
[5] Sostituzzjoni tal-artikolu 873 tal-Kap 12 bis-saħħa tl-Att XIV tal-2006

jeħtieġlu juri illi l-preġduzzju li ser isofri fin-nuqqas tal-mandat huwa preġudizzju irrimedjabbli u irriversibbli. Din il-kondizzjoni li kienet imposta bis-sub inċiż numru 6 għall-Artikolu 873 pre-Att XIV tal-2006, m'għadiex tifforma parti mil-liġi tagħna. Huwa evidenti, almenu għal din il-Qorti, illi fis-sena 2006 il-Leġislatur intenzjonalment wessa' d-diskrezzjoni tal-qorti meta tiġi sabiex tikkonsidra talbiet taħt l-Artikolu 873 tal-Kap. 12.

23. Sabiex jinħareġ mandat ta' inibizzjoni bis-saħħa tal-Artikolu 873 ir-rikorrenti, iva jrid juri illi fin-nuqqas tal-mandat ser isofri preġudizzju fil-jedd *prima facie* tiegħu; pero' mhux ukoll meħtieġ illi r-rikorrent juri illi tali preġudizzju ma jista' bl-ebda mod ieħor jiġi rimedjat jekk mhux bis-saħħa ta' mandat ta' inibizzjoni.

24. Irid jingħad ukoll għall-kompletezza tal-konsiderazzjoni hawn magħmula illi Artikoli 838 u 838A tal-Kap 12 jagħtu l-jedd lil min jintlaqat minn mandat kawtelatorju bħal dak in eżami li jadixxi l-qorti sabiex timponi fuq ir-rikorrent fil-mandat, garanzija sabiex tagħmel tajjeb għall-penali u għad-danni fiċ-ċirkostanzi kontemplati mil-liġi kif ukoll jingħataw ordnijiet intiżi għall-protezzjoni u għall-preservazzjoni tal-ħwejjeġ milquta bil-mandat.

25. Lura għall-każ in ezami. Ir-Rikorrenti jeħtieġ juri li jekk il-Qorti ma toħroġx il-mandat allura ser isofri preġudizzju u li tali mandat huwa meħtieġ sabiex jiġu protetti l-jeddijiet tar-Rikorrent.

26. Kif rajna l-jedd pretiż mir-Rikorrenti li jirriżulta *prima facie* huwa illi mat-terminazzjoni tal-*partnership agreement* il-pussess tal-fond għandu jgħaddi lura f'idejn ir-Rikorrenti.

27. Fil-fehma tal-Qorti r-Rikorrenti m'għandiex raġun dwar it-tieni u t-tielet elementi ta' din l-azzjoni. Il-pretensjoni tar-Rikorrenti li għandha l-jedd tieħu lura l-pussess tar-ristorant, bl-ebda mod ma hi ser tiġi kawtelata permezz tat-twaqqif ħesrem tal-ġestjoni tar-ristorant. L-Intimat daħal jiġġestixxi r-ristorant u ħa pussess tiegħu bil-barka tar-Rikorrenti. L-ordni mitlub mir-Rikorrent sabiex il-Qorti tordna l-għeluq tar-ristorant ma hiex intiża sabiex tikkawtela l-jedd *prima facie* minnha pretiż; iżda għandha aktar min-natura ta' arma sabiex iġġib lill-Intimat dahru mal-ħajt qabel ma jkun hemm l-opportunita' li l-Qorti tinvesti l-vertenza ta' bejn il-partijiet.

28. Dawn il-proċeduri huma għodda siewja fiċ-ċirkostanzi fejn jeddijiet *prima facie* jeħtieġu protezzjoni u m'għandhomx jiġu utilizzati bħala mezz ta' '*arm twisting'*. Inżamm awtorevolment illi:

> *Ir-rabta ta' Mandat ta' Inibizzjoni m'għandhiex tintuża bħala arma ta' theddid jew ġegħil (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; (***Geoffrey Bartolo vs. Il-Kummissjoni għas-Servizz Pubbliku et.*** - *Prim' Awla - 4 ta' Jannar 2018*).

29. Il-Qorti tqis li dak li qed titlob ir-Rikorrenti, u cioe' li l-Qorti tordna lill-Intimat jieqaf jiġġestixxi r-ristorant mertu tar-rikors, ma hu ser jipproteġi xejn mill-jedd *prima facie* pretiż mir-Rikorrenti, għaliex in mankanza ta' ftehim xorta waħda r-Rikorrenti jeħtiġilha tistitwixxi kawża sabiex titlob li tingħata lura l-pussess tar-ristorant.

30. Minn dan titnissel il-fehma konsiderata tal-Qorti illi mhux minnu li r-Rikorrenti jeħtiġilha l-protezzjoni tal-mandat ta' inibizzjoni minnha mitlub sabiex tissalvagwardja l-pretensjoni tagħha.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed tiddeċiedi kif ġej:

1. **Tiċħad it-talba** tar-Rikorrenti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-Intimat għaliex ma wrietx li jeżistu l-elementi kollha rikjesti mil-liġi għall-ħruġ tiegħu;

2. **Tordna li l-ispejjeż** ta' din il-proċedura jitħallsu mir-Rikorrenti.

Mogħti kameralment illum 7 ta' Novembru, 2022.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef