BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Illum il-Ħamis, 23 ta' Mejju 2024

Rikors Revoka Nru: 48/2024

Fl-atti tar-Rikors Nru: 124/2023JG, wara l-Mandat ta' Inibizzjoni Nru: 1470/2022, fl-ismijiet:

Lazy Entrepreneurs Limited (C90530)

vs

SBH Limited (C82531)

Il-Bord;

Ra r-rikors mressaq fl-1 ta' Frar 2024[1] fejn, għar-raġunijiet hemm imfissra, s-soċjetà eżekutata SBH Limited, talbet li dan il-Bord jirrevoka u jħassar il-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 1470/2022 u dan skond dak li jgħid u jrid l-artikolu 836(1)(f) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Frar 2024[2].

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 12 tal-proċess.

Ra n-nota tas-soċjetà eżekutanti Lazy Entrepreneurs Ltd, mressqa fil-21 ta' Frar 2024[3] fejn, għar-raġunijiet hemm indikati, hija opponiet għat-talba.

Ra d-digriet tiegħu tal-25 ta' Marzu 2024[4], in segwitu ta' rikors tas-soċjetà eżekutata.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' April 2024[5] fejn, għar-raġunijiet hemm indikati, l-Bord ippermetta li seħħ ix-xhieda tar-Reġistratur tal-Qorti[6] u ta' Dr. Jesmond Manicaro[7]. Dakinhar seħħet it-trattazzjoni tar-rikors[8], li tħalla għad-digriet in camera, li kellu jingħata bil-lingwa Maltija.

Ra l-atti kollha, inklużi dawk tal-Mandat t'Inibizzjoni bin-numru 1470/22/1 JM (li nstab u ġie allegat wara l-aħħar seduta).

Ra l-atti wkoll tal-kawża pendenti quddiem dan il-Bord (kif presedut).

Ikkunsidra

Illi r-retroxena li jidher li wassal għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni hawn issa attakkat hija s-segwenti. Illi s-soċjetajiet kontendenti daħlu fi ftehim ta' lokazzjoni nhar it-18 ta' Ottubru 2021 fejn is-soċjetà eżekutanti bdiet tikri l-fond mis-soċjetà eżekutata u ċioé dak 50/51 ġewwa Triq Tonna, sliema. Il-lokazzjoni kienet għal-perjodu ta' disa' snin, li minnhom l-ewwel tlett snin kellhom jitqiesu *di fermo*. Fl-istess kuntratt ġie mfisser lis-soċjetà eżekutanti kellha l-jedd ta' l-

[3] A fol 15 tal-proċess.
[4] A fol 95 tal-proċess
[5] Verbal a fol 96 tal-proċess.
[6] Xhieda relattiva tinsab a fol 98 tal-proċess.
[7] Xhieda relattiva tibda a fol 10 tal-proċess.
[8] Debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 102 tal-proċess.

ewwel rifjut f'każ li jkun hemm xi bejgħ prospettiv tal-istess fond. Hemm diżgwid bejn il-partijiet, li naturalment f'dawn il-proċeduri partikolari sejjer jibqa' impreġudikat, dwar meta setgħet isseħħ it-terminazzjoni tal-kuntratt f'każ li jinsab il-bejgħ. Ġara li, f'xi żmien fis-sena 2022, s-soċjetà eżekutanti saret taf li kien ġie konkluż konvenju bejn is-soċjetà eżekutata u soċjetà terza, u skond hi, dan kien bi ksur tal-kuntratt u li kienet indikazzjoni lis-soċjetà eżekutata riedet tinħall mill-kuntratt lokatizzju relattiv.

Illi dan wassal sabiex ġie intavolat l-mandat t'inibizzjoni, liema mandat, mressaq f'Ottubru 2022 ġie finalment deċiż u milqugħ fi Frar 2023.

Illi jirriżulta li dak il-bejgħ oriġinarjament prospettat ma ġiex konkluż u għalhekk s-soċjetà eżekutata qiegħda issa titlob it-tħassir tal-istess mandat.

Illi jingħad ukoll li preċedentement għal-mandat hawn issa diskuss, kien diġà ġie mressaq mandat ieħor li ġie miċħud[9], iżda fuq kawżali differenti.

Ikkunsidra

Illi s-soċjetà eżekutata qiegħda tħejji din it-talba biss fuq l-artikolu 836(1)(f) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex issostni li issa li ġie ppruvat li dak il-bejgħ inizjali ma ġiex konkluż, allura m'hemmx aktar lok li dan il-mandat jibqa' in vigore.

Illi bħala punt ta' tluq, huwa ben risaput li l-eżami li għandu jsir fil-proċedura hawn utilizzata huwa wieħed strinġenti u jitlob biss eżami *prima facie*. M'huwa

[9] Dak bin-numru 1050/2022 deċiż fil-31 ta' Awwissu 2022.

mħolli qatt lil xi awtorità ġudikanti li fi proċedura bħal din tidħol fil-mertu tal-kwistjoni għaliex jekk tagħmel hekk, tkun qiegħda tirfes b'mod mhux għaqli fuq il-kwistjoni vera li tkun għada qiegħda tiġi dibattuta[10].

Illi jingħad li din il-kawżali tidħol fix-xena jekk ċ-ċirkostanzi li jkunu wasslu għall-ħruġ tal-att kawtelatorju jkunu inbiddlu b'tali mod[11] li ma jkunx aktar

---

[10] Fost diversi, issir referenza għad-digriet fl-ismijiet **DOM Communications Ltd vs Office Group Limited**, (Rik Nru: 1183/2014) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' April 2015 fejn intqal hekk: "*Tqis illi fir-rigward tal-proċeduri li jsiru ai termini tal-Artikolu 836, il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li hija b'ebda mod ma għandha tidħol fil-fond tal-vertenza għaliex kif irritenew diversi drabi l-Qrati tagħna, il-proċedura maħsuba fl-Artikolu 836 għandha tkun waħda sommarja, u l-eżami tagħha għandu jkun biss ta' prima facie. Dan qalitu din il-Qorti fil-kawża "Camilleri vs Govè et" deċiża fl-10 ta' Mejju 2001 b'dan il-kliem:"mid-dispożizzjoni tal-istess Artikolu 836 jidher li l-uniku eżami li tridtagħmel din il-Qorti huwa biss dak ta' prima facie u dan għaliex il-mertu kollu jigi nvestigat fil-kawża proprja bejn il-partijiet, u għalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-eżami li trid tagħmel il-Qorti f'dan l-istadju u dantenut kont li hawn si tratta dejjem ta' proċedura preliminari li għad qed tistenna l-eżitu finali tal-kawża proprja." Tqis illi fl-ambitu tal-eżami prima facie li jrid isir minn din il-Qorti skont din il- proċedura sabiex jiġi aċċertat jekk l-ammont mitlub li jiġi kkawtelat bil-Mandat huwiex ġustifikat jew le, ikun xi jkun l-eżitu ta' dan l-eżami prima facie, kemm jekk tiġi milqugħha t-talba għar-revoka tal-Mandat u kemm jekk ma tiġix milqugħha, dan bl-ebda mod ma jinċidi fuq l-eżitu tal-kawża dwar il-mertu.* Similment kien ukoll ġie deċiż fid-digriet fl-ismijiet **Joseph Camilleri *et* vs Anthony Gové *et*,** (Rik Nru: 286/2001) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-10 ta' Mejju 2001 u ċioé li: *Illi minghajr pregudizzju ghal dak premess jinghad ukoll li mid-disposizzjoni tal-istess artikolu 836 jidher li l-unika ezami li trid taghmel din il-Qorti huwa dak biss ta' prima facie, u dan ghaliex il-mertu kollu jigi nvestigat fil-kawza propja bejn il-partijiet, u ghalhekk hemm limitazzjoni sinifikanti fl-ezami li trid taghmel Qorti f'dan l-istadju, u dan tenut kont li hawn si tratta dejjem ta' procedura preliminari, li ghad qed tistenna lezitu finali tal-kawza proprija. Illi fil-fatt jista' jinghad li dak li trid taghmel il-Qorti f'din il-procedura huwa biss sabiex tezamina prima facie jekk min hareg il-mandat kellux pretensjoni legali ghall-istess, u dan indipendentement jekk tali pretensjoni hijiex fondata jew le, peress li dan l-ahhar ezami jifforma l-mertu tal-kawza, li din il-Qorti bilprocedura premessa, ovvjament ghandha thalli filgudizzju taghha, jew ta' Qorti ohra, ghall-ezitu tal-kawza. ("P.J. Sutters Company Limited vs Concept Limited" – P.A. RCP. 10 ta' Mejju 2001; "Visa Investments Ltd vs Blye Engineering Co. Ltd" P.A. RCP. 7 ta' Frar 2001).*

[11] Issir referenza għad-digriet mogħti fil-proċeduri bl-ismijiet **GasanMamo Insurance Ltd *et* vs Roc A Go Crane Services Limited *et*,** (Rik Nru: 1221/2013) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-56 ta' Frar 2014 fejn ġie mfakkar hekk: *"Ghalhekk f'dawn il-proceduri r-rikorrenti ghandhom jippruvaw li tenut kont tac-cirkostanzi kollha specjali tal-kaz mhux ragjonevoli li l-mandat ta' sekwestru kawtelatorju ghandu jibqa' fis-sehh u li xi wahda mill-htigijiet ghall-hrug tal-mandat m'ghadhiex tezisti."(Dr. Tonio Fenech noe v Dr. Patrick Spiteri et. noe " - PA(GC) -dec. fit-3 ta' Awissu 2003). Illi minn kliem il-liġi stess joħroġ ċar li sabiex jitwarrab Mandat (jew parti) abbażi ta' dan is-subartikolu hu meħtieġ li jkun hemm bidla sostanzjali fiċ-ċirkostanzi mid-data tal-ħruġ tal-Mandat";*

xieraq li dak il-mandat jibqa' jorbot l-eżekutat[12]. Huwa magħruf ukoll li dan l-aħħar sub-artikolu jagħti (u jgħabbi) lil min hu tenut jiġġudika b'diskrezzjoni, għaliex l-istess irid jeżamina jekk il-mandat lamentat għadux aktar raġonevoli jew ġustifikabbli, għad-differenza tas-sub-artikoli l-oħra taħt l-artikolu 836(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[13].

Illi apparti minn hekk, huwa wkoll aċċettat li l-bidla fiċ-ċirkostanzi li jistgħu iwasslu għar-revoka iridu jkunu konċernanti l-partijiet u mhux xi bidla ma terz[14]. Dan l-aħħar argument huwa t'importanza għal dan il-provvediment.

Illi mill-atti jirriżulta li huwa minnu li l-bejgħ inizjalment prospettat mat-terz ma ġiex konkluż. Mhux hekk biss, imma lanqas ittieħdu passi ġudizzjarji sabiex dan jitkompla u finalment jirnexxi. Din kienet il-qofol tax-xhieda tar-Reġistratur u tal-avukat Dr. Jesmond Manicaro (dan tal-aħħar bħala rappreżentant tas-soċjetà eżekutanti). Dan waħdu però m'huwiex biżżejjed.

---

[12] Kif tajjeb imfisser fid-digriet fil-proċeduri bl-ismijiet **Ivan John Debono vs Antoine Vella,** (Rik Nru: 698/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 ta' Jannar 2021: "*Illi jingħad ukoll li d-dispożizzjoni tal-liġi taħt eżami timplika li, wara l-ħruġ tal-Mandat, tkun tbiddlet xi ċirkostanza li minħabba fiha ma jkunx xieraq li l-istess Mandat jibqa' (għal kollox jew in parti) fis-seħħ . Din it-tifsira toħroġ mill-kliem "jinżamm" u "aktar meħtieġ" li jinsabu fl-imsemmija dispożizzjoni, liema termini t-tnejn jimplikaw li dak li qabel kien jiġġustifika lħruġ u ż-żamma fis-seħħ tal-Mandat issa m'għadux il-każ*"

[13] Kif intqal fis-sentenza fid-digriet fl-ismijiet **Angelo Borg vs Anthony Sciberras,** (Rik Nru 8/2010/1) mogħti mill-qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-7 ta' Mejju 2010:: *"Kuntrarjament ghall-kazi l-ohra msemmija filparagrafi (a) sa (e) tal-Artikolu 836(1) jidher li l-paragrafu (f) fuq citat jaghti diskrezzjoni qawwija lill-Qorti li tkun qed tikkunsidra t-talba billi hemm jintuzaw il-kliem "ragonevoli" u "gustifikabbli". Dan ipoggi aktar piz fuq il-gudikant meta jigi biex jipprovdi fuq it-talba li tkun qeghda quddiemu".*

[14] Fost oħrajn, issir referenza għal dak li ntqal fid-digriet fil-proċeduri fl-ismijiet **Angela Busuttil Naudi vs Stephen Busuttil Naudi,** (Rik Revoka Nru: 255/2006) mogħti mill-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Familja) nhar it-13 ta' Awwissu 2009 u ċioé li: *"Illi madankollu, taħt din id-dispożizzjoni wkoll, jidher li l-bdil li għalih japplika dak is-subinċiż irid ikun wieħed li jolqot iċ-ċirkostanzi ta' bejn il-partijiet. Jekk isseħħ ċirkostanza bejn xi waħda mill-partijiet u terzi, l-effetti tal-Mandat m'għandhomx jolqtu lill-parti l-oħra, l-iżjed jekk din tkun ilparti li tkun talbet il-ħruġ tal-Mandat b'ħarsien ta' jedd pretiż."*

Illi għalkemm s-soċjetà eżekutata t'argumenta li l-mandat inħareġ propju sabiex jitwaqqaf **dak il-bejgħ**, dan il-Bord ma jsibx li ġara hekk. Dak il-mandat inħareġ sabiex ma jiġix tentat xi bejgħ tal-fond qabel ma jiġi eżerċitat id-dritt tal-ewwel rifjut, skond il-kuntratt. Għalhekk, bil-fatt li l-ewwel bejgħ sfaxxa, ma jfissirx li s-soċjetà eżekutata ma tistax, jekk jitneħħa l-mandat, għada stess tidħol f'negozjati għall-bejgħ ma persuna oħra[15]. Fil-fatt, l-avukat Jesmond Manicaro kien kawt fix-xhieda tiegħu, fejn stqarr li s-soċjetà eżekutat m'hijiex intenzjonata tikkonkludi l-bejgħ mat-terz MIL Developments (u allura s-soċjetà fil-konvenju oriġinali li xpruna dan kollu) iżda mhux li s-soċjetà m'hijiex interessata aktar tfittex il-bejgħ ma xi ħadt ieħor.

Illi tassew dan il-Bord isib li ċ-ċirkostanzi inizjali ma nbiddlux u li għadu raġonevoli li dan il-mandat jinżamm *in vigore*. Il-preġudizzju li dan il-Bord (diversament presedut) sab inizjalment baqa' u għadu l-istess. Ġara li sempliċiment it-tentattiv inizjali ta' bejgħ sfaxxa fix-xejn. Dan, kif ingħad, ma jfissirx li s-soċjetà eżekutanti m'hijiex sejra terġa tipprova tbiegħ il-fond.

Illi fil-verità, s-soċjetà eżekutata qajla tista' tgħid li dan il-mandat qiegħed jirrekala preġudizzju sakemm mhux bi ħsieba tidħol għal negozjati ta' bejgħ għal darba oħra ma xi ħadt.

Illi jerġa jingħad li dan kollu qiegħed jingħad u jiġi deċiż mingħajr preġudizzju għall-mertu tal-kawża propja, li għad trid tiġi mistħarrġa u finalment deċiża.

---

[15] Kif tajjeb ġie mfisser fil-provvediment fid-digriet fl-ismijiet **Raymond Meli vs David Meli *pro et noe,*** (Rik Nru: 946/2007) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Frar 2008 fejn ingħad hekk: *"Il-bilanċ li l-Qorti trid tilħaq bejn il-jeddijiet tal-pretendent u tal-parti li kontra tagħha ssir il-pretensjoni, jrid jiġi meqjus fid-dawl li l-Mandat kawtelatorju huwa, min-natura tiegħu, protezzjoni bikrija maħsuba mil-liġi sakemm il-kwesjoni tiġi mistħarrġa kif imiss fil-mertu. Ma jrid jintesa qatt li l-għan tal-Mandat kawtelatorju huwa dak li "jiffriża" l-qagħda sakemm il-kwestjoni tiġi mistħarrġa kif għandu jkun fil-mertu;"*

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiċħad it-talba tas-soċjetà SBH Limited għat-tħassir tal-mandat.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-istess soċjetà.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur