MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-7 ta' April, 2009

Rikors Numru. 239/2009

Valley Properties Limited

-vs-

Chianti Storm Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors tas-socjeta' Chianti Storm Limited presentat fid-9 ta' Marzu 2009 fl-atti tar-Rikors Guramentat Nru 639/2007/GV u tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 225/2007 li jghid hekk:-

"Illi s-socjeta' intimata Valley Properties Limited talbet il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni hawn fuq indikat sabiex izzomm lis-Socjeta' rikorrenti milli:

"tbiegh, tassenja, iccedi jew bi kwalsiasi mod iehor tittrasferixxi, kemm gratwitament kif ukoll b'mod oneruz, porzjon ta' art gewwa Ta' Lanzun, fil-Mensija, limiti ta' San

Gwann ta' circa elf, disa' mija u sitta u hamsin punt erba' metri kwadri (1956.4 m^2) proprjeta' tas-socjeta' intimata Chianti Storm Limited."

Illi fic-cirkostanzi ma hux ragonevoli li l-mandat imsemmi jinzamm fis-sehh u dan ghar-ragunijiet segwenti, u *cioe'*:

1. Illi fl-ewwel lok is-socjeta' esponenti taghmilha cara li dan ir-rikors u s-sottomissjonijiet kontenuti fl-istess qed isiru <u>minghajr pregudizzju</u> ghall-mertu u t-talbiet taghha fil-kawza pendenti bejn il-partijiet bin-numru 106/2007/JRM;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenju li fuqu huwa bbazat il-mandat in kwistjoni *cioe'* dak datat 23 ta' Dicembru, 2003 li kopja tieghu kienet annessa mal-mandat originali bhala Dokument A (u qed jigi anness kopja tieghu ohra tieghu CS1) skada fit-termini tal-ligi nhar it-22 ta' Dicembru, 2008, *cioe'* ma' l-iskadenza tal-hames (5) snin massimi preskritti mil-ligi u dan *stante* li l-konvenju ma kienx jikkontjeni data ta' skadenza;

3. Illi effettivament is-socjeta' intimata rrikonoxxiet li l-konvenju skada, skond hi, nhat it-23 ta' Dicembru, 2008 tant illi prezentat ittra ufficcjali kontra s-socjeta' rikorrenti sabiex is-socjeta' rikorrenti taddivjeni ghall-kuntratt u dan *ai termini* ta' l-artikolu 1357 (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta (kopja annessa Dokument CS 2);

4. Illi *ai termini* ta' l-istess artikolu 1357 (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta s-socjeta' intimata Valley Properties Limited kienet obbligata li tipprezenta rikors guramentat sabiex tigi mwettqa l-weghda fi 'zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien'. Ghalsqstant, anki jekk ghall-grazzja ta' l-argument il-konvenju ghalaq nhar it-23 ta' Dicembru, 2008 kif issottomettiet is-socjeta' intimata fl-ittra ufficcjali taghha, hija kienet obbligata tipprezenta r-rikors guramentat sa nhar it-22 ta' Jannar 2009;

5. Illi effettivament jirrizulta li sa nhar it-22 ta' Jannar 2009 is-socjeta' intimata ma prezentat l-ebda rikors guramentat kontra s-socjeta' esponenti sabiex din ta' l-ahhar taddivjeni ghall-kuntratt b'rizultat illi *ai termini* ta' l-

artikolu 1357, il-konvenju in kwistjoni tilef kwalunkwe validita' tieghu nhar it-22 ta' Jannar, 2009 u l-partijiet in kwistjoni tilef kwalunkwe validita' tieghu nhar it-22 ta' Jannar, 2009 u l-partijiet ghandhom jitpoggew fl-istat li kienu qabel ma sar il-konvenju;

6. Illi mid-dokument anness CS 3 anness jirrizulta li s-socjeta' intimata ghal ragunijiet mhux noti lill-esponenti prezentat rikors guramentat fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti nhar it-23 ta' Jannar, 2009 u *cioe'* oltre t-tletin gurnata stipulati mil-ligi, liema rikors ghalhekk ma jista' bl-ebda mod rilevanza jew effett fuq il-validita' tal-konvenju in kwistjoni li kif *gia'* sottomess skada nhar it-22 ta' Dicembru, 2008;

Ghaldaqstant, *in vista* tas-suespost, l-esponenti umilment titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tirrevoka u thassar il-mandat ta' inibizzjoni numru 225/2007, *ai termini* ta' l-Artikolu 836(1) (b) u (f) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Taghti dawk il-provvedimenti u ordnijiet ohra necessarji u opportuni fic-cirkostanzi."

Rat id-dokumenti li s-socjeta' rikorrenti esebiet mar-rikors taghha (*fol*. 3 sa 8);

Rat ir-risposta tas-socjeta' Valley Properties Limited li kienet presentata fit-23 ta' Marzu 2009 (*fol*. 13) u li tghid hekk:-

"Illi s-socjeta' Chianti Storm Limited intavolat ir-rikors odjern u li permezz tieghu talbet lil dina l-Onorabbli Qorti tirrevoka u thassar il-mandat ta' inibizzjoni numru 225/2007 *ai termini* tal-Artikoli 836(1) (b) u (f) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi jkun xieraq illi tinghata stampa kronologika tal-iter gudizzjarju rigward il-konvenju *de quo*;

Illi kienet is-socjeta' Chianti Storm Limited illi bdiet il-proceduri gudizzjarji u dana peremzz ta' rikors guramentat fl-ismijiet **Chianti Storm Ltd (C 23401) vs Valley Properties Ltd (C 19429)** (Rik Gur 106/2007/JRM – mhux appuntat) fejn talbet illi l-konvenju *de quo* jigi dikjarat illi l-konvenju *de quo* m'ghadux validu, liema proceduri ghadhom fi stadju *pre-trial* ta' gbir ta' provi quddiem Assistent Gudizzjarji;

Illi malli rat illi s-socjeta' Chianti Storm Limited kienet qed taghmel minn kollox sabiex tizvinkola ruhha mill-obbligi kuntrattwali taghha skond l-istess konvenju, is-socjeta' esponenti kienet talbet u ottjeniet il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni odjern (Mandat Inibizzjoni 225/07/JRM) (kopja tad-decizjoni annessa u mmarkata **Dok. A**);

Illi dan il-mandat ta' inibizzjoni gie segwit b'kawza fil-mertu fejn is-socjeta' Valley Properties Limited talbet lil dina l-Onorabbli Qorti:

(1) Tiddikjara illi l-konvenju tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Dicembru 2003 ta' bejn is-socjetajiet kontendenti ghadu fis-sehh u validu ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi;

(2) Tikkonferma l-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 225/07 mahrug kontra l-istess socjeta' ntimata u dan limitatament ghall-perjodu msemmi fl-istess mandat u senjatament, ghal matul il-validita' ta' l-istess konvenju tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Dicembru 2003 ta' bejn il-partijiet jew *in ogni* kaz sakemm tigi deciza definittivament il-kawza bir-Rik. Nru. 106/07/JRM;

(3) Tordna lis-socjeta' intimata sabiex tirrispetta l-obbligi kuntrattwali minnha assunta permezz tal-konvenju tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Dicembru 2003 u senjatament billi tinibiha – matul il-validita' ta' l-istess konvenju jew *in ogni* kaz sakemm tigi deciza definittivament il-kawza bir-Rik. Nru. 106/07/JRM – tbiegh, tassenja, ccedi jew bi kwalunkwe mod iehor tittrasferixxi, kemm gratuwitament kif ukoll b'mod oneruz il-fond ossija porzjon ta' art gewwa Ta' Lanzun, fil-Mensija, limiti ta' San Gwann tal-kejl ta'

madwar 1956.4 metri kwadri, proprjeta' ta' l-istess socjeta' ntimata u li dwarha l-partijiet dahlu fl-istess konvenju;

Illi f'dawn il-proceduri quddiem dina l-Onorabbli Qorti s-socjeta' Chianti Storm Limited baqghet kontumaci;

Illi permezz ta' decizjoni datata 3 ta' Ottubru 2008 (kopja annessa u mmarkata **Dok B**) dina l-Onorabbli Qorti laqghet it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u dwar l-ewwel talba ordnat is-soprasessjoni sakemm jigi deciz il-mertu fil-kawza 106/07/JRM bejn l-istess partijiet;

Illi fl-istess decizjoni, dina l-Onorabbli Qorti ddifferiet il-kawza *sine die* riappuntabbli meta tigi deciza l-kawza 106/07/JRM;

Illi *in linea* preliminari jigi umilment sottomess illi r-rikors odjern tas-socjeta' Chianti Storm Ltd. huwa wiehed frivolu u vessatorju u ntenzjonat biss sabiex ghal darb'ohra tizvinkola ruhha mill-obbligi kuntrattwali taghha *stante* illi permezz ta' dawn il-proceduri qieghda effettivament tistieden lil dina l-Onorabbli Qorti terga' tiddeciedi ghar-raba' (4) darba dwar il-mandat ta' inibizzjoni *de quo*, wara li dan intlaqa' provizzorjament, gie kkonfermat peremzz tad-decizjoni tal-Imhallef Joseph R. Micallef, u rega' gie kkonfermat permezz tad-decizjoni tal-Imhallef Geoffrey Valenzia (f'liema proceduri s-socjeta' Chianti Storm Ltd kienet addirittura kontumaci);

Illi effettivament il-validita' *o meno* tal-konvenju in kwistjoni qieghda (jew ser) tigi mistharrga fi tliet (3) kawzi in meritu (Rik. Gur. 106/07/JRM, Rik. Gur. 639/2007/JZM, u 70/2009 AL) u zgur illi l-procedura odjerna m'hijiex il-*forum* approprjat u idoneju sabiex isir tali stharrig;

Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, m'huwiex assolutament minnu illi bl-ittra ufficcjali ta' l-10 ta' Dicembru 2008 (u mhux fit-23 ta' Dicembru 2008 kif erronjament indikat fir-rikors odjern) ma ghamlet l-ebda ammissjoni rigward il-validita' tal-konvenju *de quo* izda ddikjarat illi hija qieghda tirrinunzja ghad-dritt taghha illi

johorgu l-permessi tal-izvilupp u nterpellat lis-socjeta' attrici sabiex tersaq ghall-kuntratt finali;

Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, it-teminu ta' hames snin imsemmi fir-rikors odjern ma ghandu l-ebda applikazzjoni ghal kaz odjern u dana kif ser jigi ampjament ippruvat u argumentat fil-mertu, specjalment fil-kawza 70/2009/AL li hija l-kawza ghall-addivjeniment;

Illi jigi sottomess illi dak li qed tipprova taghmel is-socjeta' Chianti Storm Limited permezz tar-rikors odjern huwa illi targumenta fil-mertu in risposta ghall-intavolar tal-proceduri 70/2009/AL, haga li tezorbita mill-istharrig li dina l-Onorabbli Qorti tista' taghmel fi proceduri bhal dawk odjerni;

Illi l-argumentazzjoni tas-socjeta' Chianti Storm Limited, filwaqt illi jinghad illi qed tingieb minghajr pregudizzju ghall-argumentazzjoni taghha fil-proceduri precedenti, jekk xejn tkompli turi kemm l-istess socjeta' qed taghmel minn kollox sabiex tizvinkola mill-obbligi kuntrattwali taghha;

Illi d-diversi argumentazzjonijiet, anke konfliggenti tas-socjeta' Chianti Storm Limited imorru kontra l-principju ta' "*electa una via non datur recursus ad alteram*";

Illi infatti fil-procedura quddiem l-Imhallef J.R. Micallef, is-socjeta' Chianti Storm Limited qed tattakka l-validita' tal-konvenju minhabba allegata impossibilita' li johorgu l-permessi ta' zvilupp (li *tra l'altro* ghadhom pendenti sal-lum) li mal-hrug taghhom kellu jibda jiddekorri z-zmien li fih jigi ffirmat il-kuntratt finali u kif ukoll minhabba allegat nuqqas ta' dikjarazzjoni da parti ta' Valley Properties Ltd li hi lesta li taghmel tajjeb ghal nuqqas ta' qligh ta' Chianti Storm Ltd minhabba bidla fil-ligijiet fiskali – liema allegazzjonijiet qeghdin jigu fermament ikkontestati;

Illi kieku s-socjeta' Chianti Storm Limited hija verament konvinta illi l-partijiet gew fl-*istatus quo ante* ghax il-konvenju skada, kieku wiehed kien forsi jistenna illi ssir dikjarazzjoni illi m'ghadx hemm interess da parti taghha

fil-proceduri li permezz taghhom qed titlob illi l-konvenju jigi ddikjarat bhala intrinsikament invalidu u ma jorbotx;

Illi kuntrarjament ghal dak li qed tallega s-socjeta' Chianti Storm Limited, in-necessita' li l-mandat ta' inibizzjoni jinzamm fis-sehh ghada *altro che* relevanti;

Illi nfatti dawk ir-ragunijiet li fuqhom kien inhareg il-mandat kollha ghadhom jissussistu u ma ngabet l-ebda prova kuntrarja ghal dan;

Illi nfatti issir referenza ghad-decizjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti, (decizjoni tad-9 ta' Marzu, 2007 Mandat Numru. 225/2007/1 fl-Ati tar-Rikors ghall-Hrug ta' Mandat Ta' Inibizzjoni Numru 225/07 fl-ismijiet **Valley Properties Limited vs Chianti Storm Limited**) diversament preseduta, li laqghet it-talba ghal-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni *de quo*, li stabbiliet is-segwenti;

"Tqis li l-Qorti hija soddisfatta li r-rikorrenti sehhilhom juru mad-daqqa t'ghajn (*prima facie*) li huma ghandhom il-jedd li dwaru talbu l-hrug tal-Mandat. Sakemm l-att tal-konvenju ma jithassarx (bir-rieda tal-partijiet jew b'xi decizjoni li tista' tinghata), l-interess tar-rikorrenti dwar l-istess art milquta bih jibqa' fis-sehh. Minbarra dan, il-hlas akkont maghmul dakinhar li sar il-konvenju ...., m'huwiex semplici kapparra li, fi kliem il-ligi, taghti jedd lil kull parti li tohrog mir-rabta tal-weghda moghtija lill-parti l-ohra.... Tqis li, minkejja d-dikjarazzjoni tal-intimata li ma ghandha l-ebda hsieb li tbigh jew li tehles mill-art imsemmija, jekk kemm-il darba l-intimata kellha tassew taljena jew tghabbi l-art, il-hsara li ggarrab ir-rikorenti (bhala x-xerrejja mweghda) ma tkunx tista' tissewwa."

Illi jidher bic-car illi s-socjeta' rikorrenti Chianti Storm Limited ma ressqet ebda prova (e.z. xi ftehim ta' rexissjoni jew decizjoni tal-Qorti li thassar il-konvenju) illi permezz taghha tiddisturba dak li kien gie stabbilit bhala bazi li fuqu nhareg il-mandat;

Illi l-allegazzjonijiet ta' tardivita' huma ghal kollox gratwiti u, ghal darb'ohra, naxxenti minn interpretazzjoni zbaljata tal-konvenju u tal-ligi applikabbli;

Illi filwaqt illi jerga' jigi ribadit il-proncipju illi dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tidhol fil-mertu, ghal kull *buon fini* issir referenza ghas-sentenza ricenti tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri tal-4 ta' Frar 2009 (Cit. Nru. 224/1997/1) fl-ismijiet **Paul Scicluna vs. L-Eccellenza Tieghu Mons. Nikol Cauchi, Isqof t'Ghawdex et,** fejn il-konvenju bil-kundizzjoni sospensiva kien iffirmat nhar il-5 ta' Gunju 1990; imbaghad fis-7 ta' Ottubru 1997 l-attur ipprezenta ittra ufficjali kontra l-konvenuti ai termini tal-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili; u fis-7 ta' Novembru 1997 l-attur ipprezenta l-kawza;

"Jew it-talba sabiex jigi pubblikat l-at finali hi ntempestiva ghaliex ma sehhitx il-kundizzjoni kontemplata fil-konvenju, jew il-konvenju tilef l-effetti kollha tieghu ghaliex ghalaq iz-zmien miftiehem. Il-Qorti ma tifhimx kif tista' fl-ewwel lok targumenta li l-kuntratt ta' bejgh ma jistax isir ghaliex l-obbligazzjoni ma tezistix minhabba l-kundizzjoni sospensiva u mbaghad targumenta li l-konvenju skada. Il-Qorti tasal biex taqbel mat-tezi tal-attur li hemm nuqqas ta' kompatibilita' bejn dawn iz-zewg eccezzjonijiet, u l-proponiment tat-tieni eccezzjoni kien jeskludi t-tielet wahda (*electa una via non datur recersus ad alteram*)... Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi ... tikkundanna lil-konvenuti sabiex jersqu ghall-publikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh tal-art oggett tal-konvenju li ffirmaw fil-5 ta' Gunju 1990 ghall-prezz ... skond dak li gie pattwit fil-konvenju".

Illi ssir referenza wkoll ghas-sentenza tal-1 ta' Frar, 2008 tal-Qorti tal-Appell Superjuri (App. Numru 863/1995/2) fl-ismijiet **Miriam mart George Frendo et vs. Agata Agius et** fejn sahansitra l-kundizzjoni sospensiva tal-konvenju avverat ruhha tletin sena wara l-konvenju: "Din il-Qorti taqbel ma' l-ewwel Qorti ... il-preskrizzjoni kellha tibda tiddekorri mid-data ta' meta tavvera ruhha l-kundizzjoni sospensiva. Isegwi ghalhekk li ma kienx hemm bzonn li l-

konvenju jigi riattivat ladarba l-kundizzjoni sospensiva tkun ghadha ma avveratx ruhha”.

Ghaldaqstant is-socjeta’ Valley Properties Limited umilment tisottometti illi dina l-Onorabbli Qorti ghandha tichad ir-rikors ta’ Chianti Storm Limited u zzomm fis-sehh il-Mandat ta’ Inibizzjoni Nru. 225/07.”

Rat id-dokumenti li kienu esebiti mar-risposta tas-socjeta’ Valley Properties Limited (*fol*. 17 sa 30);

Hadet konjizzjoni tal-gurisprudenza citata fl-imsemmija risposta;

Semghet it-trattazzjoni bil-fomm tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tas-26 ta’ Marzu 2009 fejn fis-sustanza kkonfermaw dak kollu li jirrizulta mir-rikors, ir-risposta u d-dokumenti esebiti ma’ dawn l-atti;

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tas-26 ta’ Marzu 2009 fejn din il-Qorti halliet il-kaz ghal provvediment “*in camera*”.

Ikkunsidrat:-

Illi fis-subinciz (1) tal-Art. 836 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta jinghad hekk:-

“Minghajr ebda pregudizzju ghal kull jedd iehor taht dan il-Kodici jew kull ligi ohra, l-intimat li jkun inhareg att kawtelatorju kontrih jista’ jaghmel rikors lill-Qorti li tkun harget l-att kawtelatorju, jew inkella, jekk tkun saret kawza, jista’ jaghmel rikors lill-Qorti li tkun qieghda titratta dik il-kawza li fih jitlob li l-att kawtelatorju jigi revokat, sew ghal kollox sew f’parti minnu, ghal xi wahda minn dawn ir-ragunijiet li gejjin.”

Illi hekk ghamlet is-socjeta’ Chianti Storm Limited permezz tal-procedura odjerna.

Illi s-socjeta’ Chianti Storm Limited qed issostni t-talba taghha ghar-revoka u thassir tal-Mandat ta’ Inibizzjoni

Nru. 225/2007 abbazi tas-subparagrafi (b) u (f) tal-Art. 836 (1) tal-Kap. 12.

Illi l-imsemmija subparagrafi (b) u (f) jghidu hekk:-

"(b) li wahda mill-htigiijiet tal-ligi ghall-hrug ta' l-att kawtelatorju ma tkunx ghadha fil-fatt tezisti;
u
(f) jekk jintwera li fic-cirkostanzi ma jkunx ragonevoli li jinzamm fis-sehh l-att kawtelatorju jew parti minnu jew li dan l-att jew parti minnu m'huwiex aktar mehtieg jew gustifikabbli."

Illi jirrizulta li kull parti ntavolat azzjoni sabiex mill-*punto di vista* taghha tghid min-naha l-wahda li l-konvenju m'ghadux aktar validu (fil-kaz tas-socjeta' Chianti Storm Limited bil-kawza Nru. 106/2007/JRM) jew min-naha l-ohra li ghadu validu (fil-kaz tas-socjeta' Valley Properties Limited bil-kawza Nru. 639/2007/GV). Il-mandat ta' inibizzjoni li tieghu qed tintalab ir-revoka u *cioe'* Nru. 225/2007 baqa' fis-sehh bil-presentata tal-kawza Nru. 639/2007/GV.

Illi kwalsiasi kontestazzjoni fil-mertu llum qed tigi trattata mill-partijiet b'kawza "*ad hoc*."

Illi kkunsidrat il-premess, din il-Qorti ma tarax li jista' jinghad li hemm ir-rekwiziti skond il-ligi sabiex jigi revokat il-mandat ta' inibizzjoni *de quo* kif pretiz mis-socjeta' Chianti Storm Limited.

Ghaldaqstant din il-Qorti tichad l-ewwel talba tas-socjeta' Chianti Storm Limited kif dedotta, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' Chianti Storm Limited.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------