MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2012

Mandat Numru. 930/2012/1

Manfred Unger
vs
Adel Ashur
Eurasia Holdings International Limited
AKM Investments Holdings Limited
Euromed Investments Limited
AKA Investment Holdings Limited

Il-Qorti

Rat ir-rikors ghal hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra l-intimati datat 2 ta’ Lulju 2012;

Rat li l-mandat gie milqugh provvizorjament fl-istess jum;

Rat ir-risposta tal-intimati tal-5 ta’ Lulju 2012;

Rat li s-smigh tal-mandat gie appuntant ghat-12 ta' Lulju 2012;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat

Premess li l-ghan ta' talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista tkun ta' hsara jew pregudizzju lil parti li titlob il-hrug tal-mandat. Bil-ligi jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti tant li bin-nuqqas ta' hrug tieghu ir-rikorrenti ser isofri pregudizzju; it-tieni haga hi li r-rikorrent ikun jidher li ghandu prima facie dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg elementi huma kumulativi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta' mandat bhal dak; inoltre huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju isir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

F'dan il-kaz it-talba tar-rikorrenti hi intiza biex l-intimati jigu inibiti milli (a) jitrassferixxu azzjonijiet li ghandhom fil-kumpaniji u b'mod partikolari lil AKA Investment Holdings Limited jew kwalunkwe kumpanija intimata li tbiegh assi jew il-proprjeta, titrasferixxi proprjeta li tinsab f'Portomaso Business Tower Level 12; (b) b'referenza ghal AK Investment Holdings Limited u Adel Ashur li jbieghu kull proprjeta u partikolarment l-appartament Block 31 Apt 901A Portomaso u l-parking space 3018.

Hu car ghal Qorti li dan il-mandat mhux isir ai termini tal-artikolu 874(1) fejn it-talba hi marbuta ma' kreditu prekunjarju. Infatti l-mandat ma sarx fuq formula gudizjarja intestata biex isservi l-iskop tal-imsemmi artikolu. Kwindi l-eccezzjoni tal-intimati illi d-dettalji li kellhom jitnizzlu

riferibbilment ghal kredituri u l-proprjeta mhux relevanti ghall-iskop ta' din it-talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni li qed isir a bazi tal-artikolu 873 tal-Kap. 12 cioe dak li tigi inibita milli taghmel xi haga li tkun pregudizjevoli ghad-drittijiet ta' min jitlob il-hrug tal-mandat.

Ghalhekk qed tigi michduda l-ewwel eccezzjoni tal-intimati.

L-intimati qed jesepixxu wkoll illi l-konvenju ta' trasferiment ta' ishma skada fit-30 ta' Gunju 2012. Waqt is-seduta quddiem il-Qorti fit-12 ta' Lulju 2012 gie verbalizzat illi r-rikorrenti ipprezenta ittra ufficjali fit-2 ta' Lulju 2012. L-intimati jikkontendu li l-ittra ufficjali saret fuori termine. Din il-Qorti ma taqbilx. Jinghad illi l-gurnata li minnha jibda jiddekorri t-terminu ma jitqiesx ghal finijiet tat-terminu (ara artikolu 102 tal-Kap. 12). Billi s-Sibt cioe data tal-iskadenza tal-konvenju hu vakanza li titqies pubblika, allura kull terminu legali jew gudizzjarju jitqies li jaghlaq l-ghada diment li din mhix ukoll vakanza pubblika (ara artikolu 108 tal-Kap. 12). Ghalhekk l-ittra ufficjali tar-rikorrenti biex izzomm fis-sehh il-konvenju saret skond il-ligi, fl-ahhar jum li l-konvenju kellu validita.

Fil-mertu irid jigi ppruvat illi r-rikorrenti ghandu dritt prima facie kontra l-intimati kollha naxxenti mill-imsemmi konvenju. Minn dak li setghet tifhem il-Qorti mill-konvenju esebit jidher illi l-konvenju gie ffirmat bejn Eurasia Holdings International Limited cioe socjeta estera ma' Manfred Unger li ma jidhirx li hu ta' nazzjonalita Maltija. L-iskop tal-konvenju hu bejgh ta' ishma li l-istess Eurasia Holdings International Limited ghandha f'Euromed Investments Limited li wkoll hi socjeta estera. L-assi ta' Euromed jikkomprendu l-ishma kollha li tikkomprendi fost ohrajn (il-proprjeta immobiljali f'Portomaso Tower Level 12 u parking space 3018 Portomaso) fis-socjeta Maltija AKA Investment Holdings Limited. L-intimati Adel Ashur u socjeta AKM Investment Holdings Limited kienu garanti ghall-esekuzzjoni tal-kondizzjonijiet miftehma bejn il-vendituri u l-kumpratur.

Il-Qorti hi sodisfatta illi r-rikorrenti ghandu dritt prima facie li jissalvagwarda l-istatus quo biex jenforza d-drittijiet tieghu biex jigi kompletat it-trasferiment imwieghed. Dan jirrizulta prima facie mill-istess konvenju u ittra ufficjali tat-2 ta’ Lulju 2012. Bl-istess mod u korollari ghaliha, jekk jithalla li jsir disponiment ta’ dak miftihem lil terzi, id-dritt tar-rikorrent ser jigi ppregudikat immedjabilment ghax id-dritt ghad-danni mhux ser jekwipara mal-akkwist miftiehem fil-konvenju. L-iskop tal-konvenju kien intiz ghat-trasferiment tal-ishma u mhux ghad-dritt sussidjarju rimedjali ta’ danni kemm il-darba l-kuntratt jista’ jsehh kif prima facie jidher li ghadu.

Din il-Qorti ma taqbilx mal-intimati illi l-konvenju kien null ghax ma giex registrat skond il-Kap. 364 mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Ma saret ebda prova konklusiva a rigward liema kwistjoni hi wahda li ghandha argumenti favur u kontra u in ogni kaz din hi kwistjoni li titratta l-mertu tal-pendenza u mhux il-vertenza odjerna li hi limitata biss ghad-dritt prima facie tar-rikorrenti li jzomm protett id-dritt tieghu li jakkwista dak miftiehem u promess.

Madankollu l-Qorti trid tassigura illi l-mandat qed isir sew fil-konfront tal-persuni citati ghax hu wisq facli li titlob inibizzjoni totali meta l-vertenza tkun wahda limitata minn natura taghha.

Jirrizulta illi s-socjeta Eurasia Holdings International Limited hi socjeta estera u qed jigi inferit ghax mhux pruvat illi s-socjeta Euromed ukoll socjeta estera hi proprjeta taghha fis-sens li tikkontrolla l-ishma taghha. Is-socjeta Euromed tikkontrolla l-ishma ta’ AKA Investment Holdings Limited li hi s-socjeta Maltija li ghandha fost l-assi l-proprjeta immobiljali f’Malta. Hemm relazzjoni ghalhekk cara bejn is-socjeta venditrici u dik Maltija. B’daqshekk ma jfissirx pero li l-Qorti tista’ specjalment fejn jirrigwarda ishma ta’ socjeta registrata fl-esteru, cioe fil-British Virgin Islands, u ghalhekk mhix socjeta Ewropea, li taghmel ordnijiet li jirrigwardaw dawk l-ishma specifikament. Hemm problemi ta’ gurisdizzjoni li din il-Qorti tista’ u qed tqajjem ex officio u problemi ta’ enforzar f’pajjiz barra l-Unjoni Ewropea. Hi l-fehma ta’ din il-Qorti li

ma tistax issir inibizzjoni ’across the board’ tat-trasferiment tal-ishma ta’ dawk il-kumpaniji pero b’dankollu tista’ tinibixxi lill-imsemmija socjetajiet milli b’xi mod jiddisponu, jittrasferixxu jew b’kull mod iehor jisvestu ruhhom mill-ishma fis-socjeta Maltija kompriz kull trasferiment bi kwalunkwe mod tal-proprjeta immobiljari tal-istess.

B’referenza ghal garanti cioe Adel Ashur, dan obbliga ruhu li jaghti garanzija personali ghall-esekuzzjoni tal-obbligi u dritijiet naxxenti mill-ftehim (ara artikolu 11 tal-konvenju). Hu ragjonevoli jigi prezunt illi din il-garanzija tkun applikabbli mal-iffirmar tal-kuntratt. Din il-garanzija hi mnizzla bhala ’personal’ cioe bla rabta ma’ xi beni ta’ kwalsiasi natura. Ghalhekk din il-Qorti tqis irragonevoli li mill-mod kif inhu redatt il-konvenju r-rikorrenti jitlob li Adel Ashur jigi inibit mill-bejgh jew jitrasferrixxi kwalsiasi proprjeta ghax ma jirrizultax dan id-dritt prima facie.

In kwantu pero ghas-socjeta AKM Investment Holdings Limited ukoll garanti solidali ma Adel Ashur ghall-esekuzzjoni tal-obbligi u drittijiet naxxenti mill-konvenju, il-konvenju jpoggi obbligu fuqha ta’ ipoteka specjali fuq il-fond 901A Block 31 Portomaso Development St. Julians sal-ammont ta’ €400,000. F’dan il-kaz il-Qorti tqis bhala ragonevoli illi din is-socjeta tigi inibita milli b’xi mod tbiegh tasenja jew tiddisponi mill-ishma taghha jew il-proprjeta msemmija. F’dan il-kuntest biss Adel Ashur ghandu jkun inibit msl-imsemmija socjeta li jiddisponi mill-ishma li jista ghandu bi kwalunkwe mod fil-imsemmija socjeta.

Decide

In linea ma’ dak ikkunsidrat mil-Qorti u dak mitlub qed tilqa’ l-hrug tal-mandat ta’ inibizzjoni f’dan is-sens cioe

a. Fil-konfront ta’ Eurasia Holdings International Limited, Euromed Investments Limited u AKA Investment Holdings Limited milli jitrasferixxu kwalunkwe azzjoni u allura kull interess li ghandhom fis-socjeta AKA Investment Holdings Limited jew in partikolari l-proprjeta Portomaso Business Tower Level 12 San Giljan, kif mitlub mir-rikorrent. Din l-inibizzjoni tapplika wkoll fil-konfront ta’ Adel Ashur u AKM

Investment Holdings Limited jekk ghandhom xi sehem jew interess fis-socjeta AKA Investment Holdings Limited tramite l-kumpanija fuq imsemmija u limitata ghal hekk biss;

b. Fil-konfront ta' AKM Investment Holdings Limited milli tbiegh l-ishma taghha, essendo kumpanija Maltija, jew il-proprjeta 901A Block 31 Protomaso Development; izda fil-konfront ta' Adel Ashur din l-inibizzjoni hi estiza biss ghall-ishma jew interess li jista' ghandu fil-kumpanija AKM Investment Holdings Limited. Il-Qorti mhix ser timponi l-inibizzjoni fuq il-garage space 3018 Portomaso Development peress li skond il-konvenju dan il-garage space ma jappartjenix lis-socjeta AKM Investment Holdings Limited.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

< Sentenza Finali >

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