MALTA

# QORTI CIVILI

# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF

## JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-7 ta' April, 2014

Mandat Numru. 383/2014/1

**OLIVE GARDENS INVESTMENTS LIMITED** (C – 16715)

vs

**HUGO'S HOTEL LIMITED** (C – 8556)

**Il-Qorti:**

Rat ir-Rikors imressaq fis-7 ta' Marzu, 2014, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-kumpannija rikorrenti talbet li din il-Qorti toħroġ Mandat ta' Inibizzjoni biex iżżomm lill-kumpannija intimata milli "(1) tbiegħ, tassenja, ċċedi jew bi kwalunkwe mod tittrasferixxi, kemm b'titolu gratuwitu u kemm b'titolu oneruż, l-arja taż-żewġ blokki *flats* ta' ċirka seba' mija u tnax-il (712) metri kwadri, liema *flats* u ċjoe' żewġ blokki *flats* iġibu l-isem *St George's Court* Block A u Block B u huma kontigwi u li jinsabu fil-Bajja ta' San Ġorġ, San Ġiljan, u kif ukoll milli jikkostruwixxu jew joħolqu kwalsijasi piż, servitu' jew dritt ta' preferenza fuq l-istess immobbli..." u wkoll milli "(2) tiżviluppa, tibni, tikkostruwixxi jew bi kwalsijasi mod twettaq xi benefikati fl-arja u/jew tuża l-arja deskritta fil-paragrafu preċedenti". Dawn it-talbiet għamlithom biex tkun f'qagħda li tesegwixxi konvenju li hija kienet għamlet fl-2004 ma' Marcus Development Company Limited;

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Marzu, 2014, li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju għall-finijiet tal-artikolu 875(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ordnat in-notifika lill-intimati u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tat-3 ta' April, 2014;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-kumpannija intimata fis-17 ta' Marzu, 2014, li biha laqgħet għat-talba billi qalet li l-Mandat ma jmissux jinħareġ għaliex, fl-ewwel lok, jidher mad-daqqa t'għajn li l-kumpannija rikorrenti mgħandha l-ebda jedd xi tħares bil-ħruġ ta' Mandat bħal dak, għaliex il-konvenju ilu s-snin li skada. Filwaqt li stqarret li kienet tabilħaqq daħlet f'negozjati mal-kumpannija rikorrenti biex tixtri l-arja tal-blokok ta' appartamenti, żiedet tgħid li meta fittxet sewwa sabet li l-konvenju kien skada u l-kumpannija rikorrenti ma kellha l-ebda jeddijiet oħrajn x'tgħaddilha. Tixli lill-kumpannija rikorrenti b'qerq lejha. Temmet tgħid li ma hemm l-ebda ħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat u la dwar l-ewwel talba u wisq anqas dwar it-tieni talba u dan għaliex il-ħsara li tippretendi l-

kumpannija rikorrenti mhijiex waħda li dwarha ma jistax jingħata rimedju ħlief bil-ħruġ tal-Mandat mitlub;

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ tat-3 ta' April, 2014, f'liema data ħalliet ir-rikors għall-provvediment;

***Ikkunsidrat:***

Illi l-kumpannija rikorrenti (aktar 'il quddiem imsejħa "OGIL") trid iżżomm lill-kumpannija intimata (aktar 'il quddiem imsejħa "HHL") kemm milli b'xi mod tittrasferixxi jew tgħabbi bi djun, kirjiet jew piżijiet l-arja ta' żewġ blokok appartamenti bl-isem ta' "*St George's Court*" Blocks "A" u "B", fi Triq Santu Wistin, fil-Bajja Ta' San Ġorġ, f'San Ġiljan, u kif ukoll milli b'xi mod ittella' fl-istess imsemmija arja xi benefikati stabili jew bini ieħor;

Tqis li OGIL kienet intrabtet li tixtri u tikseb l-imsemmija arja mingħand Marcus Development Company Limited (aktar 'il quddiem imsejħa "MDCL") bis-saħħa ta' att ta' konvenju tat-12 ta' Frar, 2004[1], bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Kien maqbul prezz ta' ħamsa u sittin elf lira Maltin (LM 65,000)[2], li minnhom tħallsu ħamest elef lira Maltin (Lm 5,000)[3] akkont fuq l-istess konvenju;

Tqis li, fost dawn il-kundizzjonijiet miftehma kien hemm li l-bilanċ jitħallas fi "żmien xahrejn minn meta joħorġu l-permessi għal bini ta' żewġ (2)

[1] Dok "OGIL1", f'paġġ. 4 – 8 tal-atti
[2] Li jġibu € 151,409.27 fi flus tal-lum
[3] Li jġibu € 11,646.87 fi flus tal-lum

sulari fl-arja in vendita”[4]; li l-kuntratt finali għandu jsir “fi żmien xahrejn minn meta joħorġu l-permessi kif indikat fil-klawsola 1, fuq liema kuntratt finali jitħallas il-bilanċ”[5] tal-prezz. MDCL iddikjarat li dak inhar ma kienx hemm kawżi pendenti fuq l-arja mertu tal-konvenju[6], u ntrabtet ukoll li tiggarantixxi li ma jinqalgħux problemi mas-sidien tal-appartamenti tal-blokok sabiex OGIL tkun tista' tibni l-arja skond il-permessi maħruġa[7]. OGIL żammet il-jedd li fuq l-att finali tressaq b'xerrej lil ħaddieħor, kemm dwar is-sehem kollu li hija kienet qiegħda tikseb u kif ukoll dwar biċċa minnu, u wkoll li tista' tagħżel li tressaq aktar minn terza persuna waħda[8];

Tqis li l-konvenju kien reġistrat mat-Taqsima relattiva tad-Dipartiment tat-Taxxi Interni fit-28 ta' Frar, 2004[9]. Ma ntweriex jekk dan baqax jiġġedded;

Tqis li dak inhar li sar il-konvenju, kien hemm fis-seħħ talba mal-Awtorita' biex isir żvilupp tal-arja mertu tal-konvenju (t-talba tressqet f'Awwissu tal-2002). Fid-19 ta' Settembru, 2006[10], l-Awtorita' ħarġet “*Outline Development Permit*” dwar it-talba magħmula, bil-kundizzjonijiet hemm imsemmija, fosthom dik li ma seta' jsir l-ebda bini jew xogħol qabel ma jingħataw permessi sħaħ għall-iżvilupp (“*full development permit*”). Ma ntweriex jekk saritx talba għall-ħruġ ta' permess bħal dan u, jekk saret, minn min saret;

Tqis li fl-2012, HHL kienet uriet ħajra li tikseb l-arja u bdiet negozjati ma' OGIL għax-xiri tagħha[11], u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra;

---

[4] Klawsola § 1
[5] Klwasola § 3
[6] Klawsola § 6
[7] Klawsola § 7
[8] Klawsola § 10
[9] Dokti “OGIL2” u “B”, f'paġġ. 11 u 49 tal-atti
[10] Dok “A”, f'paġġ. 46 – 8 tal-atti
[11] Dok “OGIL6”, f'paġġ. 33 - 6 tal-atti

Tqis li fid-29 ta’ Mejju, 2013[12], MDCL bagħtet tgħarraf lil OGIL li l-konvenju li kien sar fi Frar tal-2002 kien għalaq u bagħtitilha lura s-somma tad-depożitu akkont li kien tħallas dak inhar tal-konvenju;

Tqis fit-30 ta’ Lulju, 2013[13], MDCL biegħet l-arja msemmija lil HHL b’kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Rachel Busuttil, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet kollha hemm miftehma. Jidher li l-kuntratt imsemmi kien insinwat fir-Reġistru Pubbliku fid-9 ta’ Awwissu, 2013;

Tqis li b’ittra uffiċjali tat-18 ta’ Settembru, 2013[14], OGIL talbet lil MDCL biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali tax-xiri u bejgħ tal-arja msemmija billi iddikjarat li kienet qiegħda tirrinunzja għall-klawsoli numri wieħed (1) u tlieta (3) tal-konvenju tal-2004. Billi MDCL ma laqgħetx it-talba ta’ OGIL, fis-17 ta’ Ottubru, 2013, din fetħet kawża kontra MDCL biex teżegwixxi l-konvenju[15];

Tqis li, flimkien mat-talba għall-ħruġ tal-Mandat, OGIL fetħet kawża (fis-sura tal-azzjoni pawljana) wkoll kontra HHL u MDCL[16] biex titlob it-tħassir tal-kuntratt tat-30 ta’ Lulju, 2013;

Tqis li OGIL qiegħda titlob il-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni taħt is-sura tiegħu “ġenerali” taħt l-artikolu 873 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta. Għalhekk, hija trid twettaq il-ġustifikazzjoni tat-talba tagħha skond l-għażla tagħha u ma tistax tistrieħ biss fuq il-fatt limitativ tal-eżistenza tal-pretensjonijiet tagħha kif dedotti bl-azzjoni pawljana li hija kontestwalment fetħet kontra l-intimati, u kif huwa biżżejjed li jsir f’każ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni taħt l-artikolu 874 tal-istess Kodiċi;

---

[12] Dok “Ċ”, f’paġ. 50 tal-atti
[13] Dok “OGIL5”, f’paġġ. 21 sa 32 tal-atti
[14] Dok “OGIL3”, f’paġġ. 12 – 3 tal-atti
[15] Rik. Nru. 993/13AE (Dok “OGIL4”) f’paġġ. 15 – 9 tal-proċess
[16] Rik. Nru. 210/14AF (imqiegħed għall-ewwel dehra fis-27.5.2014)

Tqis li l-għan ta’ talba għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tkun li tista’ tkun ta’ ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat[17];

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta’ Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t’għajn (*prima facie*) dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta’ Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[18]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t’għajn jew, għall-finijiet ta’ dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta’ mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi m’huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li llum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta’ dan il-Mandat għandha jew tintlaqa’ jew tiġi miċħuda[19];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta’ Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta’ provediment legali[20]. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista’ jkollu 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 tintlaqax ikun

[17] Art. 873(1) tal-Kap 12
[18] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre’*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[19] Art. 875(3) tal-Kap 12
[20] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-egħmil 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;

Tqis li, f'dan il-każ, intwera li OGIL qiegħda tressaq żewġ (2) talbiet: waħda li timmira li żżomm lil HHL milli b'xi mod teħles minn, tgħabbi jew b'xi mod ieħor tittrasferixxi l-arja tal-blokok ta' appartamenti jew xi parti minnha; filwaqt li t-tieni talba hija mmirata biex iżżomm lill-istess HHL milli tibni jew ittella' xi benefikat f'xi parti mill-istess arja;

Tqis li għal dak li jirrigwarda l-jedd mad-daqqa t'għajn li OGIL tippretendi fir-rigward ta' dan iż-żewġ talbiet, il-Qorti hija tal-fehma li filwaqt li dan il-jedd jidher fl-ewwel talba, ma joħroġx fit-tieni waħda;

Tqis li, għar-rigward tal-ewwel talba, HHL tgħid li mad-daqqa t'għajn il-konvenju li kien sar fi Frar tal-2004 bejn MDCL u OGIL ilu s-snin li għalaq. Minbarra dan, torbot din il-fehma tagħha mal-argument li l-permessi li kienu ssemmew fil-konvenju kienu nħarġu fl-2006 bla ma xi waħda mill-kontraenti kienet talbet li l-kuntratt pubbliku jsir. Il-Qorti ma jidhrilhiex li dan jista' tassew jingħad: il-kwestjoni dwar jekk il-konvenju għadux fis-seħħ jew le ma tistax, f'dan il-każ, tirriżulta mad-daqqa t'għajn. Hija sewwasew il-mertu tal-kawża li OGIL fetħet kontra l-istess MDCL fl-2013 u li għadha qiegħda tinstema'. Fit-tieni lok, il-kwestjoni ta' liema permessi kellhom f'moħħhom il-partijiet meta sar il-konvenju (jiġifieri jekk kinux qegħdin jirreferu biss għall-"*outline development permit*" jew għall-permessi sħaħ) mhijiex ħaġa li tidher "*ictu oculi*" u din ukoll taf tifforma l-mertu tal-imsemmija kawża;

Tqis li, f'dan ir-rigward, OGIL tgħid li hija kienet żammet ħaj il-konvenju u ladarba ma seħħewx il-kundizzjonijiet sospensivi li kienu miftehma, ż-żmien tal-konvenju ma setax jagħlaq qabel ma joħroġ ċar li l-kondizzjonijiet ma kinux sejrin jiġru jew qabel ma qorti tiddeċiedi li tagħti

żmien biex dan isir. L-ebda waħda minn dawn iż-żewġ kontinġenzi ma tirriżulta;

Tqis li, għal dak li jirrigwarda t-tieni talba ta' OGIL, il-jedd "*prima facie*" ma jirriżultax. Tajjeb jew ħażin, sallum HHL għandha t-titolu tal-arja li hija kisbet mingħand MDCL bil-kuntratt li sar fit-30 ta' Lulju, 2013. OGIL tgħid li l-jedd tagħha joħroġ mill-fatt li hija fetħet l-azzjoni pawljana kontra HHL u għalhekk huwa meħtieġ li, sakemm tinqata' dik il-kawża, ma jsir xejn li jista' jkun ta' ħsara għall-pretensjonijiet tagħha dwar l-arja li tgħid li hija għad għandha l-jedd li tikseb. Il-Qorti ma tistax taqbel ma' din is-sottomissjoni. Diġa' ngħad li OGIL trid il-ħruġ tal-Mandat taħt l-artikolu 873 u mhux taħt l-artikolu 874. Il-fatt waħdu li hemm kawża pendenti mhuwiex biżżejjed, fil-fehma ta' din il-Qorti, biex joħloq il-jedd mad-daqqa ta' għajn favur OGIL. B'żieda ma' dan, mill-provi mressqin minn OGIL innifisha fl-atti ta' dan ir-Rikors, sa mill-2012, hija kienet qiegħda tinnegozja (ma' l-istess HHL) biex tbigħ l-arja u mhux biex tiżviluppaha. L-għan ta' OGIL sa issa joħroġ ukoll minn dan il-fatt;

Tqis ukoll li l-istess jista' jingħad dwar l-element tal-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat sabiex l-egħmil li OGIL trid iżżomm lil HHL milli twettaq. L-element tal-ħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat bħal dan tintrabat sewwa ma' l-fatt jekk il-ħsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun waħda li ma tistax tissewwa mod ieħor. Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu[21], jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, dwar l-ewwel talba ta' OGIL, il-Qorti hija tal-fehma li l-ħruġ tal-Mandat huwa meħtieġ biex jitħares il-jedd "*prima facie*" li l-istess OGIL għandha biex ma tħallix li l-arja la tinbiegħ, la tinkera u lanqas titgħabba b'xi piżijiet favur terzi. Il-ħsara li OGIL taf tbati jekk kemm-il darba dan isir qabel ma l-kwestjoni tal-kawżi li hija fetħet kontra MDCL u HHL jinqatgħu tista' tkun irrimedjabbli jekk l-arja (jew xi sehem minnha)

[21] P.A. AM **2.1.1993** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe***

tgħaddi f'idejn terzi.  Min-naħa l-oħra, ma hemm l-ebda ħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat fir-rigward tat-tieni talba.  Fl-ewwel lok, dan qiegħed jingħad għaliex il-Qorti diġa waslet għall-fehma li OGIL ma għandha l-ebda jedd biex iżżomm lil HHL milli ttella' benefikati fuq l-arja li xtrat.  Fit-tieni lok, għaliex jekk OGIL iseħħilha tirbaħ il-kawża kontra HHL, il-benefikat imtella' jimxi mal-ġid li jkun u jkun żied il-valur tal-arja;

Tqis, għalhekk li, filwaqt li ntwera li huwa meħtieġ li joħroġ il-Mandat dwar l-ewwel talba ta' OGIL, mhux il-każ li jinħareġ il-Mandat ukoll fuq it-tieni talba tagħha;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi:

**Tilqa' limitatament it-talba** tal-kumpannija rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat, billi tilqagħha f'dak li jirrigwarda l-ewwel talba li hija maħsuba li żżomm lill-kumpannija intimata milli tbigħ, tassenja, iċċedi jew bi kwalsijasi mod tittrasferixxi l-imsemmija arja jew parti minnha, kemm jekk b'titolu gratuwitu u kif ukoll b'titolu oneruż;

**Tiċħad it-talba** għall-ħruġ tal-Mandat safejn tirrigwarda t-tieni talba tal-kumpannija rikorrenti, u dan billi ma ntweriex li jeżistu l-elementi meħtieġa mil-liġi biex dik it-talba tista' tintlaqa';

**Tħassar** ***contrario imperio*** d-degriet tagħha tas-7 ta' Marzu, 2014, safejn kienet laqgħet provviżorjament ukoll it-tieni talba tal-kumpannija rikorrenti; u

**Tordna** li **l-ispejjeż** ta' din il-proċedura jinqasmu ndaqs bejn il-partijiet.

**< Sentenza Finali >**

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