MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2014

Mandat Numru. 1641/2014/1

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1641/2014/LSO fl-ismijiet:-

L-Universita` ta' Malta

vs

Joseph Micallef (602460M) bin Peter u Giovanna nee` Dimech imwieled Rabat u Catherine Micallef (127862M) bint Carmelo Borg u Mary nee` Zammit, imwielda l-Imtarfa, limiti tar-Rabat.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ta’ l-Universita` ta’ Malta pprezentat fl-20 ta’ Ottubru 2014 fejn qed jigi kkonfermat bil-gurament : -

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela l-kreditu hawn taht imsemmi kontra l-intimat, umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti li tordna l-hrug ta’ mandat ta’ inbizzjoni kontra l-intimat sabiex jinzamm milli jbiegh, inehhi, jitrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* sew b’ titolu oneruz jew gratuwitu xi proprjeta`, u b’ mod partikulari : -

1 Id-dar minghajr numru ufficjali bl-isem “Peprina” flimkien mal-garage anness maghha fi Triq il-Qattus, Ghaxaq, mibnija fuq plot sebgha u tletin (37) u fornita parti mill-ghalqa “Tal-Gewwienja”, Ghaxaq, u flimkien jikkonfinew mit-Tramuntana ma’ Triq il-Qattus, mill-Punent ma’ proprjeta` ta’ Mary Bonnici u mil-Lvant ma’ proprjeta` ta’ Joseph u Catherine mizzewgin Micallef; u

2 Il-bitha minghajr numru ufficjali, Triq il-Qattus, Ghaxaq, tal-kejla ta’ circa mija u tnejn u tmenin metri kwadri (182mk), li tinkludi l-parti tat-triq;

konfinanti mit-Tramuntana ma’ Triq il-Qattus, mill-Punent mad-dar “Peprina” peskritta aktar ‘il fuq proprjeta` tal-intimati, u mil-Lvant ma’ proprjeta` tas-successuri ta’ Fgura Developments Limited”, liema bitha tinsab fuq il-*plot* numru tmienja u tletin (38) tal-Ghalqa “Tal-Gewwienija”, libera u franka.

Rat id-digriet tal-20 ta’ Ottubru 2014 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u ordnat in-notifika lill-kontro-parti b’erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta; irriservat li tipprovdi definittivament fi stadju ulterjuri, u appuntat il-Mandat ta’ Inibizzjoni ghas-smigh ghas-6 ta’ Novembru 2014 f’12:10p.m.

Rat ir-risposta ta’ Joseph Micallef Id card no. 602460(M) datata 23 ta’ Ottubru 2014 a fol 57 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-6 ta’ Novembru 2014, fejn, meta ssejjah ir-rikors, dehru Dr Mario Caruana u Dr. Oriella DeGiovanni ghar-rikorrenti u Dr. Philip Manduca u Dr. Noel Camilleri ghall-intimati prezenti.

Rat li fis-seduta msemmija kien hemm qbil bejn il-partijiet li l-intimat Joseph Micallef jgestixxi ditta bl-isem **JM Operations** u l-ftehim in mertu ghalhekk ma sarx ma xi kumpanija ohra. Dr Caruana talab li jipprezenta kopja tal-ftehim, liema talba giet opposta mill-intimati *stante* li l-ftehim kellu jigi anness mar-rikors. It-talba giet michuda.

Il-partijiet qablu li c-cwievet tal-fond gew ikkonsenjati lil Universita' ta' Malta fit-30 ta' Gunju 2014.

Rat id-dokumenti kollha esebiti u semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

Ir-rikors gie differit ghall-Digriet kamerali

Ikkonsidrat

Illi l-Universita ta' Malta qed titlob li jinhareg mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimati sabiex jinzammu milli jbieghu, inehhu, jitrasferixxu jew jiddisponu *inter vivos* sew b' titolu oneruz sew gratuwitu tal-proprjeta' immobbiljari deskritta ahjar fl-istess rikors. Il-kawzali ghat-talba hija pretensjoni pekunjarja fl-ammont ta' €606,423.94, rapprezentanti arretrati ta' kera u spejjez ta' dawl u ilma naxxenti minn koncessjoni ghall-operat ta' *canteens* fl-Universita' ta' Malta u fil-Junior College Gian Frangisk Abela, Msida, miftehma bi skrittura privata datata it-22 ta' Settembru 2010 bejn ir-rikorrenti (UOM) (**DOK UOM4** anness fl-atti tar-rikors).

L-intimati pprezentaw zewg risposti[1] fejn il-lanjanzi taghhom huma kwazi identici u cioe`: li 1) Catherine Micallef m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mal-UOM; 2) li skont l-imsemmi ftehim il-partijiet huma marbuta li jissottomettu ruhhom ghall-arbitragg u ghalhekk din il-Qorti hija inkompetenti biex tisma' din il-vertenza; 3) li l-kuntratt imsemmi hu ma' JM Operations u b'hekk kull azzjoni in konnessjoni mal-kuntratt kellha ssir kontra l-istess ditta; 4) li r-rikorrenti naqqset milli tesebixxi l-kuntratt li fuqu qed jibbaza it-talba u b'hekk ma jissoddisfax ir-rekwizit tal-*prima facie;* 5) li l-kuntratt gie tterminat fit-30 ta' Gunju 2012 u l-intimat hallas dak kollu li kien dovut sad-data ta' terminazzjoni; u 6) li l-istess

[1] Catherine Micallef ipprezentat risposta a fol 36 filwaqt li r-risposta ta' Joseph Muscat tinsab a fol.57 tal-atti odjerni.

Universita' ta' Malta naqqset milli tonera l-obbligi taghha skont il-kuntratt u fid-dawl ta' tali nuqqas ma tistax tippretendi l-hlas.

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Fit-22 ta' Settembru 2010 l-partijiet iffirmaw kuntratt li permezz tieghu l-UOM ikkoncediet lill-intimat ghan-nom ta' JM Operations l-*management and operation* ta' *canteens* fl-Universita' u fil-Junior College Msida . Fost il-kundizzjonijiet imfissra hemm is-segwenti:

<u>**Article 1 -** Term</u>

"*The term of this agreement shall be for a period of two (2) years commencing on the 1st July 2010 terminating on the 30th June 2012 with the possibility of yearly renewal for further two years up to the 30th June 2014."*

Skond l-artikolu 10 gie pattwit li l-operatur kellu ihallas minimu ta' €180,000 fis-sena oltre VAT pagabbli kull erba' xhur bil-quddiem jew 5% mill-*gross sales* annwali liema tkun l-oghla. Inoltre l-operatur kellu jbati l-ispejjez tad-dawl u ilma u telefon.

Fl-ewwel lok, jirrizulta li r-rikorrenti esebiet kopja tal-kuntratt bhala **Dok. UOM4** mar-rikors promotur u ghalhekk l-ilment tal-intimati ma treggix.

Fir-rigward tal-ewwel u t-tielet lanjanzi, ma jirrizultax li JM Operations ghandha personalita' legali indipendenti mill-intimat u ghalhekk din l-azzjoni giet ipprezentata regolarment. Fir-rigward ta' Catherine Micallef, ma jistax jinghad li m'ghandhiex interess f'dawn il-proceduri in kwantu

ttentati kontra zewgha. Billi ma jirrizultax li JM Operations ghandha personalita' guridika distinta, zewgha deher fil-kapacita` tieghu personali. Sallum ma jirrizultax li ipprezentat xi azzjoni biex tannulla l-ftehim bhala att unilaterali ta' zewgha u jekk l-obbligazzjoni kkuntrattat minn zewgha hija wahda minn dawk previsti bl-artikolu 1324 tal-Kodici Civili (atti normali ta' gestjoni ta' negozju) jista' jkun li hi marbuta flimkien ma’ zewgha ghad-dejn pretiz. Dan kollu jiddependi fuq l-ezitu finali tal-proceduri inkorsi fuq il-mertu tal-kaz. Madanakollu l-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni l-posizzjoni tal-intimata fil-kap tal-ispejjez.

Riferibbilment ghat-tieni eccezzjoni dwar l-inkompetenza ta' din il-Qorti stante l-*arbitration clause* fil-ftehim **UOM4,** il-Qorti taghmel riferenza ghall-Kap 387 tal-Ligijiet ta' Malta li fl-artikolu 38 tal-istess tiddisponi li mandati kawtelatorji kif previsti fl-artikolu 380 tal-Kap.12 jistghu jintalbu minn Qorti pendenti l-arbitragg. (sottolinear tal-Qorti).

Ghalhekk lanqas din l-eccezzjoni procedurali ma treggi.

Ikkonsidrat li l-ghan ta’ talba ghall-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 kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-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.

Illi l-intimati issottomettew li r-rekwizit ta' jedd *prima facie* ma jistax jigi soddisfatt peress li l-ftehim gie tterminat fit-30 ta' Gunju 2012. Huma jirreferu ghall-ittra **(DOK B)** datata t-2 ta' Frar 2012 mibghuta mill-UOM lill-intimat fejn jinghad "*With reference to Clause 2.1 of the Contract signed on the 22nd September 2010.......the University of Malta is hereby formally notifying JM Operations that it does not intend to either renew nor extend the aforementioned contract and thus the contract will expire on the 30th June 2012."* (sottolinear tal-Qorti.)

L-intimati ghaldaqstant isostnu li l-mandat semmai kellu jintalab abbazi ta' pretensjoni ghad-danni naxxenti minn okkupazzjoni bla titlu u mhux ghall-arretrati ta' pagamenti pattwiti fi ftehim li kien gie tterminat. *Inoltre* ma jirrizultax li kien hemm ftehim sabiex l-istess kuntratt jigi imgedded.

Ir-rikorrenti esebiet ittra (**UOM2**- fol 10**)** minn fejn jirrizulta li l-intimat baqa' jopera l-*canteens* minghajr xkiel waqt li kien hemm negozjati ghaddejjin bejn il-partijiet u sahansitra fejn qed jigi allegat li gew implimentati u accettati xi proposti avvanzati mill-istess intimat.

Ikkonsidrat li l-istess ftehim jistipula ghall-eventwalita' ta' estensjoni ghall-perjodu ulterjuri ta' sentejn sat-30 ta' Gunju 2014. Mhuwiex ikkontestat li l-intimat baqa' jopera il-*canteens* kif kien pattwit u hemm qbil li c-cwievet gew ritornati fit-30 ta' Gunju 2014 li hija proprju l-istess data imsemmija fil-kuntratt bhala d-data ghat-terminazzjoni definittiva tat-tieni perjodu miftiehem. Kollox jindika almenu fuq bazi *prima facie, li* r-

rikorrenti ghandha l-jedd biex tistitwixxi din l-azzjoni abbazi tal-ftehim tat-22 ta' Settembru 2010 anke ghall-pagamenti dovuti mill-1 ta' Lulju 2012 sat-30 ta' Gunju 2014. Mir-risposti tal-intimati jirrizulta *ex admissis* li hallsu biss sat-2012, cioe' sal-ewwel perjodu tal-operat (ara r-raba' eccezzjoni tal-intimat a fol. 57)

In effett minn prospett esebiet tal-kalkolu tal-kreditu pretiz fir-rikors (Dok **UOM1**) jirrizulta li l-hlasijiet qed jintalbu minn qabel l-ewwel 1 ta' Lulju 2012 u cioe` l-25 ta' Jannar 2012. B'dan il-prospett ir-rikorrenti spjegat b'mod dettaljat kif wasslet ghall-ammont imsemmi fir-rikors.

Illi dawn il-proceduri mhumiex intizi biex jaghtu pronunzjament fuq il-mertu tal-kontestazzjoni bejn il-kontendenti, izda biss fuq dak ippruvat *prima facie*. L-intimat jghid ukoll li l-Universita' naqqset milli tonera l-obbligi taghha skont il-kuntratt u fid-dawl ta' tali nuqqas ma tistax tippretendi l-hlas. Izda dan l-argument proprjament tincidi fuq il-mertu u ghandha tigi ezaminata fil-proceduri arbitrali.

Rigward it-tieni element, u cioe' dak ta' pregudizzju rrimedjabbli, ma jirrizultax li l-intimati ghandhom assi ohra li jistghu joffru in garanzija tal-kreditu pretiz, u fid-dawl ta' tali mankanza, din il-Qorti hi tal-fehma li r-rikorrenti tista' ssofri tali pregudizzju jekk il-mandat ma jintlaqax fil-konfront tal-intimati fuq l-proprjeta` taghhom kif deskritta fir-rikors promotur.

Illi fid-dawl ta' dan kollu premess, din il-Qorti hija soddisfatta li jirrizultaw l-elementi mehtiega ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kif mitlub.

Decide

Ghaldaqstant, il-Qorti wara li rat l-atti kollha relattivi jirrizultalha li gie ppruvat *prima facie* d-dritt vantat mis-socjeta' rikorrenti u li wkoll jezistu l-elementi necessarji ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni, u ghalhekk **tilqa' t-talba kif dedotta** ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni.

L-ispejjez tal-Mandat jithallsu mill-intimat Joseph Micallef.

Degretat

< Sentenza Finali >

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