MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MIRIAM HAYMAN

Seduta ta' l-24 ta' Awwissu, 2015

Mandat Numru. 1075/2015/1

Fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet Martin Grima Limited (C10890)

Vs

Mediterranean Flower Products Limited (C2197)

Il-Qorti;

Rat ir-rikors datat 3 ta' Lulju, 2015 fejn ippremetta:-

"Jinghad bil-qima u jigi kkonfermat bil-gurament: - Martin Grima (ID 795257M), in rapprezentanza tal-esponenti

Illi l-esponenti ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tal-esponenti;

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtelaw d-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimat milli tbiegh, titrasferixxi taht kwalsijasi titolu kemm oneruz kif ukoll gratuwitu, jew altrimenti tiddisponi kemm in toto kif ukoll in parte, jew altrimenti tiggrava permezz ta' cnus, servitujiet, pizijiet jew drittijiet ohra, kemm reali, kif ukoll personali, porzjon diviza ta' art fil-limiti tal-Mosta, Attard u Rabat tal-kejl superficjali ta' sittax-il-tomna u hames kejliet (16T5K) ossia tmintax il-elf disgha u sebghin punt sebgha u ghoxrin metru kwadru (18,079.27 m.k.) konfinanti mit-Tramuntana ma' Rabat-Lija Road, Lbic ma beni tal-Gvern ta' Malta, u Punent-Xlokk mal-beni ta' Salvatore Abela,

Illi permezz ta' konvenju datat 22 ta' Gunju 2011 (anness Dok, , 'MG1') iffirmat bejn l-esponenti u s-socjeta` intimata, l-istess socjeta` intimata obbligat ruhha li tbiegh u titrasferixxi lis-socjeta esponenti, li minn naha taghha obbligat ruhha li tixtri u takkwista l-imsemmija porzjoni diviz ta' art u dan verso l-prezz komplessiva ta' tliet mija erbgha u sebghin elf sitt mija u erbghin euro u wiehed u sebghin centezmu (€374,640.71), taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju.

Illi l-istess konvenju gie estiz diversi drabi, bl-ahhar estensjoni li kienet taghlaq fis-23 ta' Gunju 2015.

Illi s-socjeta` intimata naqset milli taddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili opportun in ezekuzzjoni tal-istess konvenju u dan minkejja li kienet giet interpellata permezz ta' ittra ufficjali datata 19 ta' Gunju 2015.

Illi ghalhekk l-esponenti kienet kostretta tintavola kontestwalment Rikors Guramentat, fl-istess ismijiet, sabiex tikkawtela d-drittijiet taghha.

Illi stante l-urgenza tal-kwistjoni jintalab bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tilqa' dan l-mandat provisorjament.

Illi l-esponent se jigi pregudikat jekk l-intimat ma jigix inibit kif inghad;
Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izommu milli jkompli jaghmel l-hwejjeg hawn fuq imsemmija".

Rat li l-intimat gie notifikat fis-27 ta’ Lulju, 2015 u ghalhekk is-smiegh tar-rikors gie rikjamat ghas-seduta tas-17 ta’ Awwissu biex b’hekk ir-riors jigi determinat entro t-terminu li trid il-ligi.

Rat ukoll ir-risposta ta’ l-intimati Mediterranean Flower Products Ltd fejn ippremettew:

“1. Illi l-esponent gie notifikat bil-mandat ta’ inibizzjoni ta’ Martin Grima Ltd datat 3 ta’ Lulju 2015 fis-27 ta’ Lulju 2015 u l-esponent inghata minn dina l-Onorabbli Qorti ghaxart ijiem zmien sabiex iwiegeb ghall-istess.

2. Illi Martin Grima Ltd talbet lil dina l-Qorti sabiex tordna l-hrug tal-mandat de quo fis-sens illi tinibixxi lis-socjeta` esponenti milli tbiegh, titrasferixxi that kwalsijasi titolu jew altrimenti tiddisponi jew tiggrava porzjoni diviza ta’ art fil-limiti tal-Mosta, Attard u Rabat tal-kejl superficjali ta’ 16t5k jew 18,079.27m.k konfinanti mit-Tramuntana ma’ Rabat-Lija Road, Lbic ma’ beni tal-Gvern ta’ Malta, u Punent-Xlokk mal-beni ta’ Salvatore Abela u dana fuq il-premessa li hemm bejn il-partijiet konvenju iffirmat 22 ta’ Gunju 2015 li kemm il-darba gie estiz bl-ahhar estenzjoni li kienet taghlaq fi-23 ta’ Gunju, 2015.

3. Illi t-talba tas-socjeta` Martin Grima Ltd qeghda tigi kkontestata fil-fatt u fid-dritt.

4. illi l-mandat ta’ inibizzjoni gie pprezentat kontestwalment ma’ rikors guramentat illi jinsab appuntat ghat-28 ta’ Ottubru 2015 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (quddiem l-Onor. Imhallef Anna Felice) u hija prassi illi l-mandat jinstema’ minn dik il-Qorti kif presjeduta.

5. In oltre skont l-artikolu 875 sub inciz 3 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta meta jigi prezentat mandat ta’ inibizzjoni, dan ghandu tassattivament jigi deciz fi zmien xahar u f’dan il-kaz is-smiegh huwa differit ghall-114 ta’ Settembru 2015 u ghalhekk f’dik id-data din il-Qorti ma’ jkollux aktar gurisdizzjoni biex tisma’ l-kaz.

6. Illi mertu kontra s-socjeta' esponenti hemm mandat ta' inibizzjoni iehor illi kien inhareg kontra s-socjeta' esponenti mis-socjeta Four X Ltd fit-2 ta' Settembru 2011 (kopja tad-digriet tal-Qorti hawn anness u mmarkat Dok.A) liema mandat ghadu in vigour u l-esponenti ghadu mizmum bl-imsemmi mandat u dan ai termini tal-Artikolu 873 sub inciz 4 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

7. Illi s-socjeta` esponenti kienet ghamlet numru ta' proceduri fosthom protest gudizzjarju kontra Four X Ltd u anki ghamlet rikors quddiem dina l-Qorti diversament presjeduta li kienet cahdet it-talba tas-socjeta` esponenti sabiex l-imsemmi mandat jigi revo9kat (hawn annessi u mmarkati rispettivament Dok. B u Dok C.).

8. Illi fil-frattemp il-konvenju kien qed jinzamm in vigour billi kull darba kien qed jigi estiz bl-isperanza li l-mandat ta' Four X Ltd jitwaqqa' u dana l-konvenju dam jigi hekk imgedded ghal aktar minn erba' snin.

9. Illi meta gie biex jerga' jiskadi l-konvenju (23 ta' Gunju 2015) wara l-ahhar estensjoni dan ma regghax gie estiz u r-rikorrenti ma pprezenta l-ebda ittra ufficjali li giet notifikata lis-socjeta` esponenti. Id-dokument MG2 jidher illi huwa biss kopja ta' abbozz mhux iffirmat ta' ittra ufficjali illi suppost intbaghtet fid-19 ta' Gunju 2015 imma li fil-fatt fl-ebda stadju ma giet notifikata lill-esponenti.

10. Is-socjeta` esponenti ma' kellha l-ebda obbligu illi terga' ggedded l-imsemmi konvenju wara li ghaddew erba' snin u wara dak li ssopravenja u li gara minghajr tort ta' hadd u li ghalhekk ma jaghti ebda jedd lil parti l-ohra li tinsisti fuq it-twettieq tal-bejgh f'dawk ic-cirkostanzi.

11. Illi ghalhekk t-talba ta' Martin Grima Ltd. ma tghaddix mill-gharbiel tal-kwalifiki tal-elementi mistennija ghal hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni partikolarment li s-socjeta' mhijiex se tigi pregudikata irremedjabilment".

Rat ukoll ir-replika ta' Martin Grima Limited fejn irrispondew hekk:-

"Tesponi bir-rispett:

1. **L-esponenti ma taf bl-ebda prassi li mandat ghandu jigi degretat mill-Imhallef li jkun qed jisma' l-kawza relattiva fil-mertu. Anki kieku stess kienet tezisti tali "prassi" din evidentement qatt ma tista' tammonta ghal xi pregudizzjali li tista' twaqqaf dawn il-proceduri, jew altrimenti ghan-nullita` tal-istess;**

2. **Il-pregudizzjali sollevata ai termini tal-artikolu 875(3) tal-Kap. 12 giet sorvolata bir-riappuntament tal-mandat ghad-data indikata *supra;***

3. **Illi l-pregudizzjali fil-mertu sollevati mis-socjeta` intimata huma infondati fil-fatt u fid-dritt:**

    3.1 Anki jekk stess hemm mandat ta' inibizzjoni mahrug minn terzi dan ma jfissirx li d-drittijiet tas-socjeta` esponenti ghandhom b'xi mod jigu stultifikati;

    3.2 Is-socjeta` esponenti ghandha interess li twettaq il-konvenju datat 22 ta' Gunju 2011 u ghalhekk saret il-kawza fl-istess ismijiet, Rikors Guramentat 649/2015, ghall-ezekuzzjoni tal-istess konvenju. Dan hu l-jedd *prima facie* li s-socjeta` esponenti qed tikkawtela bil-prezenti procedura;

    3.3 Il-Qrati lokali taw gharfien lil tali drittijiet u akkordaw mandati ta' inibizzjoni f'cirkostanzi simili. Ara f'dan is-sens id-digriet ricenti fl-ismijiet *Dr. Peter Ormandi v. Simon Debono.*

    3.4 In-necessita` ghall-prezenti mandat hija dettata mill-fatt illi kieku s-socjeta` intimata kellha titrasferixxi l-immobbli mertu tal-imsemmi konvenju, il-kawza 649/2015, li biha qed tintalab l-ezekuzzjoni specifika tal-konvenju *de quo*, tigi ghal kollox stultifikati. Ghalhekk dan il-mandat huwa necessarju;

    3.5 Il-fatt li hemm mandat ta' inibizzjoni iehor ottjenut minn terzi fuq l-istess proprjeta` huwa irrelevanti. Kemm il-darba l-vertenza bejn is-socjeta1` intimata u Four X Limited tigi tranzatta jew b'xi mod

iehor rizolta, ikun jista' jinhareg kontro mandat sabiex jitnehha l-mandat ottjenut minn Four X Limited du s-socjeta` intimata tkun tista' tiddisponi liberalment mill-proprjeta` taghha. Is-socjeta` esponenti m'ghandha l-ebda kontroll fuq dan, u jista' ma jkollhiex il-hin materjali sabiex tikkawtela l-posizzjoni taghha f'dak il-mument billi m'hemm l-ebda obbligu procedurali li hi tigi notifikata bl-eventwali kontro-mandat. Huwa ghalhekk necessarju li l-mandat mitlub bil-prezenti proceduri jinhareg f'dan l-istadju. Wara kollox, il-mandat ottjenut minn Four X Limited qieghed hemm biex jikkawtelaw d-drittijiet vantati minn Four X Limited, filwaqt l-mandat mitlub bil-procedura odjerna huwa intiz sabiex jittutela d-drittijiet tal-esponenti hekk kif naxxenti mill-konvenju *de quo.*

3.6 L-ittra ufficjali ai termini tal-Artikolu 1357(2) giet debitament prezentata entro t-terminu rikjest mil-ligi. Il-konvenju *de quo* kien jiskadi fit-23 ta' Gunju 2015 u l-ittra ufficjali saret fid-19 ta' Gunju 2015. Il-fatt li tali ittra ma gietx notifikata lis-socjeta` intimata huwa immaterjali billi l-ligi tirrikjedi biss li l-ittra tigi prezentata fi-terminu, u daqshekk biss. In-notifika tal-ittra ufficjali, jew altrimenti n-nuqqas ta' tali notifika, m'humiex relevanti ghall-finijiet tal-Artikolu 1357(2) u ghalhekk l-eventwali nuqqas ta' tali notifika ma jippregudika bl-ebda mod lis-socjeta ` esponenti – *vide* f'dan is-sens *Joseph Micallef v P. Buffa and Company Limited et,* u aktar recentament *Spettur Sandro Camilleri v E & C Contractors Limited kif rapprezentata minn Charles Mangion.*

3.7 Finalment, il-fatt li hemm terzi li jista' jkollhom pretensjoni fuq l-art in kwistjoni ma jfissirx illi d-drittijiet tas-socjeta` esponenti ghandhom jigu stultifikati. Anki kieku stess il-mandat ta' inibizzjoni mahrug minn Four X Limited kellu jibqa' fis-sehh xorta wahda tkun tista' tinghata sentenza fil-kawza 649/2015 li tikkundanna lis-socjeta konvenuta sabiex tonora l-konvenju *de quo* una volta li l-mandat Four X Limited ikun tnehha. Huwa dezumibbli mill-Artikolu 256(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta li tista' tinghata sentenza li tkun soggetta ghal kondizzjoni sospensiva. Sakemm il-propjeta *de quo* tibqa' fil-patrimonju tas-socjeta` intimata. , il-bejgh a favur tas-socjeta` esponenti jibqa' possibbli, u ghalhekk is-socjeta` esponenti ghandha kull dritt li titlob l-ezekuzzjoni tal-konvenju *de quo.*

Jigi ghalhekk sottomess bir-rispett li s-socjeta` esponenti ghamlet il-prova sal grad rikjest mil-ligi tal-jedd *prima facie* minnha vantat u tal-htiega tal-mandat ta' inibizzjoni prezenti.

Ghaldaqstant, jigi sottomess bir-rispett li t-talba tas-socjeta` esponenti ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni *de quo* ghandha tigi milqugha definittivament, bl-ispejjez a karigu tas-socjeta intimata".

Semghet it-trattazzjonijiet u rat ukoll id-dokumenti kollha esebiti lilha mill-partijiet;

Ikkonsidrat;

Illi dan il-mandat hu kkontemplat taht l-artikolu 873 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta wiehed mahsub biex jikkawtela kontra pregiudizzju li se jkun soffert mir-rikorrent. Huwa pacifiku kif dejjem interpretat mill-Qrati taghna lli biex it-talba in ezami tirnexxi jinhtieg li jezistu zewg rekwisiti b'mod konkorrenti mhux alternattivi, il-jedd tar-rikorrenti li ghandu jigi mhares u li prima facie ir-rikorrenti ghandu dan il-jedd.

Il-pre rekwisit tal-prima facie isib raguni in vista tal-fatt li hawn il-Qorti tkun biss qed tezamina l-jedd pretiz biss *on the face of it*. Ma jsir ebda approfondiment ta' dan, ghax din Il-vertenza propja ghandha tigi ventilatat f'kawza apposita fejn l-provi u approfondiment taghhom iwassal ghal giudizzju finali fuq l-istess.

Jirrizulta minn dak premess fir-rikors illi primarjament hawn si tratta ta' konvenju bejn il-partijiet u hu allegat illi s-socjeta intimata, nonostante interpellazzjoni tramite ittra ufficcjali, ukoll esebita f'dawn l-atti, naqset illi tersaq ghal-kuntratt finali, cioe ghal biegh tal-propjeta skont kif patwit fil-konvenju, li per parentesi ghal diversi drabi kien gia gie mgedded bejn il-partijiet. Tant li allura ir-rikorrenti anke ntavolaw rikors guramentat kontra l-istess socjeta ntimata biex jinfurzaw il-biegh patwit.

Spjega fit-trattazzjoni tieghu l-avukat tar-rikorrenti lli jekk tali mandat ma jigix milqugh u l-konvenut jittrasferixxi l-propjeta in kwistjoni, hu kien se jsoffri precisament dak il-pregiudizzju mahsub biex jigi hawn ikkawtelat.

Minn naha tieghu l-intimat spjega lli hu kien llum impedut milli jaddevjeni ghat-trasferiment tal-propjeta in kwistjoni b'mandat ta' inibizzjoni mahrug kontrih mis-socjeta FourXLimited, (mandat ta' inibizzjoni numru 1235/11). Sostna li nvista ta' hekk fl-ewwel lok hu kien impedut illi jadderixxi mall-konvenju u li fit-tieni lok argumenta lli minhabba lil konvenju kien ilu jigi mgedded ghal erba' snin, u nonostante li hu ghamel tentattivi tramite rikors (kopja esebita) ghar-revoka tal-mandat imsemmi, li huwa ma kellu ebda obbligu li jibqa jgedded l-konvenju tenut kont ukoll li ma kellu ebda tort li gie mpedit milli jittrasferixxi l-propjeta n kwistjoni.

Skontu t-talba tar-rikorrenti kienet karrenti mir-rekwisiti gia elenkati biex tigi milqugha u jinhareg ghalhekk il-mandat mitlub.

Da parti tieghu l-avukat tar-rikorrenti sostna lil pregiudizzju li hu seta jsoffri kien fil-fatt naxxenti mill-possibilta ukoll illi bejn is-socjeta FOURXLtd u l-intimat seta jkun hemm transazzjoni b'tali mod li jitnehha l-mandat gia nkombenti fuq il-propjeta u dana ad insaputa tieghu, b'hekk il-propjeta tigi libera minn kull inkombent u ghalhekk trasferibbli.

Ikkonsidrat

Illi certament u bla dubbju dejjem fuq bazi ta' prima facie jidher li bejn il-partijiet kien hemm konvenju fuq il-bicca art imsemmija liema konvenju baqa jigi mgedded ghal diversi snin. Jidher li fuq l-istess bicca art ghandha pretenssjonijiet ukoll is-socjeta FourXLtd tant li otteniet fuq l-istess ukoll mandat ta' inibizzjoni, tant li l-istess intimat ma kompliex skontu jggeded l-istess konvenju stante dan l-impediment.

Pero, d-dritt li jista talvolta jgawdi terz fuq l-istess propjeta, ma jista qatt f'dan l-istadju tal-proceduri jilledi d-dritt tar-rikorrenti, der resto dan it-terz hu estraneju ghal ftehim bejn il-partijiet odjerni, ghalhekk ir-rikorrenti ma kienx mizmum milli jipprocedi la bl-ittra ufficcjali u wisq anqas bir-rikors guramentat li jista jsib l-esitu minnu prospettat ai terminu ta' l-artikolu 256(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Tifhem ghalhekk il-Qorti l-lanjanza minnu mressqa u cioe darba li hemm jedd naxxenti minn konvenju, darba li prima facie jidher lir-rikorrenti ghalhekk igawdi dak il-jedd, darba li hu qatt ma jista jkollu locus standi f'ebda transazzjoni jew ftehim li jistghu jiddhlu fih l-intimat u s-socjeta FourXLtd

koncernanti l-art in mertu, allura hu jista jsoffri pregiuddizzju rreparabbli jekk tigi talvolta trasferita il-propjeta n kwistjoni.

Maghmula din l-analizi, l-Qorti tqies lit-talba tar-rikorrenti ghandha tigi milqugha u qeghda ghaldaqstant tahtar lin-Nutar Dr. John Gambin biex fi zmien erbgha u ghoxrin siegha jigu notifikati d-Direttur tar-Registru Pubbliku u r-Registratur ta' l-Artijiet b' dan id-digriet bi spejjez ta' dan a kariku tar-rikorrenti.

L-ispejjez ta' dawn il-proceduri ghandhom ikunu a karigu ta' l-intimat.

Miriam Hayman
Imhallef

Frederick Stagno Navarra
Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

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