PRIM`AWLA TAL-QORTI CIVILI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum it-Tlieta 26 ta` Gunju 2018

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni Nru. 878/2018 JZM fl-ismijiet :

Jean Karl Cauchi
K.I. Nru. 525889(M)

kontra

Nick Gatt
K.I. Nru. 217503(L) ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Amigos Express International Limited (C38579)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Ir-rikorrent ipprezenta rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni ("il-Mandat") fil-25 ta` Mejju 2018. Mar-rikors kienu prezentati dokumenti.

Fil-25 ta` Mejju 2018, il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrent provvizorjament, tat lill-intimat ghaxart (10) ijiem zmien biex iwiegeb bil-

miktub, u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-udjenza ta` nhar it-Tlieta 12 ta` Gunju 2018 fil-12.15 p.m.

Ghalkemm jidher illi kien hemm notifika fl-4 ta` Gunju 2018 (ara tergo ta` fol 48) dik in-notifika kienet zbaljata ghaliex kien notifikat l-avukat tar-rikorrent. L-izball ma kien ta` hadd hlief tal-prokuratur legali tar-rikorrent. Ghalhekk sejra tqis ghall-fini ta` notifika tal-intimat id-data tal-1 ta` Gunju 2018, li hija d-data tal-presentata tar-risposta mill-intimat.

Rat ir-risposta tal-intimat, flimkien mad-dokumenti li kienu annessi.

Semghet is-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tat-12 ta` Gunju 2018.

Rat illi r-rikors thalla ghal provvediment kamerali.

Dan huwa l-provvediment.

II. Ir-ragunijiet tal-partijiet

1. Ir-rikorrent

Fil-qosor, ir-rikorrent ighid illi huwa *kera* minghand l-intimat noe l-istabbiliment kummercjali bl-isem "Amigos" fix-Xatt ta` Ta` Xbiex skont skrittura tal-21 ta` Gunju 2017. Ighid illi fil-fond huwa ghamel xogholijiet u dahhal *stock* li jammontaw ghall-figura ta` madwar €125,000. Ighid li minkejja li ghamel dik in-nefqa kollha, qed jibza` li l-intimat noe sejjer item il-ftehim ta` bejniethom bil-konsegwenza li jibghatu `l barra, u jiehu lura l-fond billi jbiddel is-serraturi. Jishaq li huwa qaghad mal-ftehim li ghandu mal-intimat noe.

2. L-intimat

Fil-qosor. L-intimat noe jikkontesta l-fondatezza tat-talba tar-rikorrent u tar-ragunijiet li fuqhom hija msejsa. Jinghad illi r-rikorrent mhux biss jiggestixxi l-istabbiliment "Amigos", li tieghu l-intimat huwa l-proprjetarju, izda ghal xi zmien kien ukoll *manager* ta` fond iehor adjacenti u cioe` r-ristorant tal-Waterpolo Club ta` Ta` Xbiex. Skont l-

intimat, ir-rikorrent inqabad *in flagrante* jikkommetti misappropriazzjoni ta` flus mir-ristorant tal-Waterpolo Club, u ghalhekk l-impjieg tieghu bhala *manager* ta` dak ir-restaurant kien terminat. In segwitu kien terminat il-kuntratt l-iehor. Abbazi ta` dan kollu, ma hemmx lok ghall-hrug tal-Mandat.

III. <u>Fatti</u>

Kien esebit kuntratt datat 21 ta` Gunju 2017.

Fost id-diversi pattijiet, tirrizulta l-klawsola 14.

Tghid hekk :-

a) *"Save as otherwise provided in this agreement, the failure by the lessee to observe or perform any other covenant, condition or provision of this lease to be observed or performed by him, if such failure continues for a period of ten consecutive (10) days after notice thereof has been given to him by the lessor;"*

b) *in the event of any such default or breach by the lessee, the lessor may, at any time thereafter, without any further notice or demand, and without limiting the lessor in the exercise of any other right or remedy, either*

i) terminate lessee`s right to possession of the premises, in which case this lease shall terminate, and lessee shall immediately surrender possession of the premises to the lessor

…

ii) pursue any other remedy now or hereafter available to lessor under the Laws of Malta.

c) *It is agreed that in the event that the lessor opts to terminate the lease in terms of this clause, this contract shall be deemed to have lapsed automatically and `ipso jure`, and this without prejudie to any right which the lessor may have to recover any dues, including arrears in rent. In such an event the lessor shall be entitled to change the locks and take possession of the premises, and this without the need for any notice, warning or permission, be it from the lessee, the Police, the Courts or any other competent Board, Tribunal, body or authority. It is further agreed that such eviction shall not be regarded as an act of spoliation or abuse, given that the lessee is knowingly and willingly consenting to the lessor`s resumption of possession in this manner. To this end the lessee undertakes in favour the lessor not to obstruct him in any way in the exercise of this remedy …"*

L-intimat ipprezenta emenda ghall-ftehim, fejn jidher li kien patwit illi l-kuntratt minn lokazzjoni kellu jsir *franchise.*

Kien prezentat "*footage*" tal-CCTV cameras tar-restaurant li jinsab fil-Ta` Xbiex Waterpolo Club.

Tirrizulta prezentata wkoll ittra datata 14 ta` Mejju 2018 fejn ir-rikorrent kien avzat li l-impieg tieghu minn ma` Restaurants International Limited kien qed jigi terminat.

Kienet esebita ittra ohra li ggib l-istess data tal-14 ta` Mejju 2018.

IV. <u>Dritt</u>

Id-disposizzjoni li tirregola procediment tax-xorta tal-lum hija l-**<u>Art 873 tal-Kap 12</u>**. L-artikolu huwa kompost minn erba` subincizi. Dawk rilevanti ghall-kaz tal-lum huma l-ewwel tnejn.

Ighidu hekk :-

(1) L-iskop tal-mandat ta` inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tkun li tista` tkun ta` pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

(2) Il-qorti m`ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir- rikorrentima facie jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Minn analizi ta` dawn is-subincizi, wiehed isib illi l-Qorti hija prekluza **(*"m`ghandhiex*"**) milli tordna l-hrug tal-Mandat, sakemm ma jirrikorrux dawn ir-rekwiziti :-

i) lli l-Mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent ;
ii) Illi jidher sal-livell ta` *prima facie* li r-rikorrent ghandu dawk il- jeddijiet ;
iii) Illi bil-fatt illi ma jkunx ordnat il-hrug tal-Mandat, il-pregudizzju li garrab ir-rikorrent ikun irrimedjabbli.

V. **Gurisprudenza**

Il-Qorti sejra taghmel riferenza ghal principji li hargu mill-gurisprudenza tal-qrati taghna dwar kif ghandhom jitqiesu r-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat :-

1) Dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, fis-sentenza taghha tal-14 ta` Lulju 1988 fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`**(Kollez. Vol. LXXII.II.290) il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

... huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru `prima facie`, ma` l-ewwel daqqa t`ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.

2) L-elementi li jwasslu ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi **mhux** alternattivi. Li allura jfisser illi jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti **hija obbligat**a tichad it-talba ghall-hrug ta` l-Mandat.

3) Il-procedura tal-Mandat hija eccezzjonali u straordinarja ("**Xuereb noe vs Hili noe**" : Qorti tal-Kummerc : 22 ta` Settembru 1994).

4) Dwar il-prova tal-htiega ghall-hrug tal-Mandat, fil-provvediment li tat fit-18 ta` Dicembru 2009 fl-atti tar-rikors Nru 1935/09 fl-ismijiet "**Ohanebo et noe vs Il-Kummissarju tal-Pulizija**" din il-Qorti diversament presjeduta ippronunzjat ruhha hekk –

Tqis li l-htiega ghall-hrug ta` Mandat bhal dan tintrabat sewwa ma` l-fatt jekk il-hsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun wahda li ma tistax tissewwa mod iehor. Jekk l-inkonvenjent jew il-hsara lamentat jista` jitnehha, mqar b`decizjoni wara li jigi mistharreg il-kaz fil-mertu, jigi nieqes it-tieni element mehtieg ghall-hrug tal-Mandat.

(ara wkoll : il-provvediment ta` din il-Qorti diversament presjeduta tat-2 ta` Jannar 1993 fl-atti tar-Rikors ghall-hrug tal-Mandat ta` Inibizzjoni fl-ismijiet "**Borg Grech vs Gasan et noe**").

5) Il-procedura tal-lum hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Huwa propju ghalhekk li l-ligi stabbiliet zminijiet qosra u precizi li fihom it-talba ghall-hrug ta` l-Mandat ghandha jew tintlaqa` jew

tigi michuda. Mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem din il-Qorti, fi procediment bhal dak tal-lum, kull ma ghandu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar il-jedd. Dan ifisser illi l-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug ta` l-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ppruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal- Mandat ikun michud, allura l-jedd pretiz ma jezistix. Unikament ghall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta` din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Hadd mill-partijiet ma jista` jew m`ghandu jippretendi li bil-metodu sommarju ghandha tkun propju din il-Qorti li tiddeciedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-procedura specjali u partikolari tal-Mandat ta` Inibizzjoni. Il-mansjoni ta` din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv Mandat ta` Inibizzjoni.

VI. <u>Risultanzi</u>

Il-Qorti sejra tqis jekk jirrizultax l-ewwel rekwizit u cioe` il-jedd *prima facie* tar-rikorrent.

Jekk jirrizulta, allura tghaddi sabiex tqis is-sussistenza o meno tar-rekwiziti l-ohra.

Jekk ma jirrizultax, allura jkollha tieqaf hawn ghaliex il-konsiderazzjoni tar-rekwiziti l-ohra ssir esercizzju inutili propju ghaliex kif diga` nghad ir-rekwiziti huma kumulattivi mhux alternattivi, u allura jekk imqar rekwizit wiehed ikun nieqes, il-Qorti hija prekluza milli tordna l-hrug tal-Mandat.

Kien esebit il-kuntratt li jirregola r-relazzjoni bejn il-partijiet, kif ukoll ittri legali skambjati bejniethom.

Jidher illi r-rikorrent qieghed jikkontesta l-fondatezza tar-raguni li wasslet lill-intimat noe biex itemm il-kuntratt.

Min-naha tieghu, l-intimat noe jsostni li r-raguni ghat-terminazzjoni kienet dovuta ghal agir da parti tar-rikorrent li huwa punibbli penalment tant li l-kaz qieghed ikun investigat mill-pulizija.

Ir-rikorrent ikkonferma li kien interrogat mill-pulizija wara l-ilment tal-intimat noe.

Ir-rikorrent mexxa bir-rikors odjern sabiex l-intimat noe jinzamm milli jiehu lura l-fond "Amigos".

Minn ezami akkurat tad-diversi klawsoli tal-kuntratt, uhud minnhom diga\` citati, ma jirrizultax li r-rikorrent ghandu jedd *prima facie* sabiex jaghmel talba ta\` din ix-xorta.

Kien <u>**espressament**</u> patwit u kontrattat bejn iz-zewg partijiet illi t-tehid lura tal-pussess tal-fond mill-intimat noe taht l-ebda cirkostanza ma seta\` jitqies bhala spoll.

Jekk it-thassib tar-rikorrent huwa li jirkupra l-investiment li ghamel f\`dak in-negozju allura l-azzjoni tieghu ma setghetx tkun improntata fuq talba biex jipprova jikseb il-hrug ta\` mandat ta\` inibizzjoni.

Ir-rekwiziti sabiex johrog il-Mandat huma stretti.

Peress li ma jirrizultax jedd *prima facie* ghat-talba tar-rikorrent kif dedotta, il-Mandat ma jistax johrog.

<u>**Provvediment**</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta\` u tiddeciedi billi filwaqt li thassar *contrario imperio* d-digriet taghha tal-25 ta\` Mejju 2018 safejn kienet laqghet it-talba provvizorjament, tichad it-talba tar-rikorrent ghall-hrug tal-Mandat. Tordna lir-rikorrent sabiex ihallas l-ispejjez ta\` dan il-procediment.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur