FIL-QORTI ĊIVILI – PRIM AWLA

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn 27 ta’ Gunju 2022

Rik. Nru. 761/2022ISB

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta’ **Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 761/2022ISB** fl-ismijiet:

Trivium Properties Limited (C86513)

VS

Sun Valley Company Limited (C5337),

Mehemmed Izzidin Bek Derna sive Bey Derna direttur ta’ kumpanija, iben miżżewweġ ta’ Mohamed Bek Derna sive Bey Derna u Karima Al Khoja, imwieled Tripoli, Libja, fl-1 t’Awwissu 1941 u residenti Balzan, detentur ta’ karta tal-identità numerata 419403L u passaport Libjan numerat 29554;

U **Fatima Abdul hamed Bek Derma sive Bey Derna** direttriċi ta’ kumpanija, mart Mohammed Izzidin Bek Derna sive Bey Derna, bin Abdul Hamed Bek Derna u Najia Saad, imwielda Tripoli, Libja, fl-24 ta’ Marzu 1947, u residenti Balzan detentriċi ta’ passaort Libjan numberat 285498.

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-fit-2 ta' Gunju 2022, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, is-socjeta` rikorrenti talbet li din il-Qorti toħroġ Mandat ta' Inibizzjoni biex iżżomm lill-intimati milli jbiegħu, ineħħu, jittrasferixxu jew jiddisponu *inter vivos* sew b'titolu oneruż jew gratuwitu l-ġid hemm imsemmi, u jiġifieri:

Il-fond ossija lukanda mingħajr numru uffiċjali imsemmija "Sun Valley", fi Triq l-erba' Mwieżeb kantuniera ma' Triq il-Lampuka, Buġiba, limiti San Pawl il-Baħar, liem fond jikkompredni art mhux mibnija li tifforma parti integrali minnu, konfinanti mix-xlokk ma' Triq l-Erba' Mwieżeb, mill-Lbiċ ma' Triq il-Lampuka, mill-grigal ma' beni ta' Pauline sive Polly Lamb u Cyril Lamb jew is-suċċessuri fit-titolu tagħhom, jew irjieħ verjuri.

u dan b'ħarsien ta' pretensjoni ta' tlett miljun u hames mitt elf Euro (€3,500,000) in kwantu ghas-somma ta' tlett mitt elf Euro (€300,000) rimbors ta' depositu akkont tal-prezz mhallas lill-intimati fuq konvenju ffirmat bejn il-kontendenti fl-4 ta' Mejju 2021 u in kwantu ghal tlet tmiljun u mitejn elf Euro (€3,200,000) danni inkorsi mis-socjeta' rikorrenti bhala konsegwenza tal-fatt illi l-intimati ma kienux f'qaghda li jbieghu u jittrasferixxu lis-socjeta' esponenti l-proprjeta' immobbli li obbligaw ruhom li jbieghu u jitrasferixxu lis-socjeta' rikorrenti bis-sahha tal-konvenju msemmi.

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Gunju 2022, li bih din il-Qorti laqgħet it-talba provviżorjament, ordnat in-notifika lill-intimati bi żmien għat-tweġiba u poggiet ir-rikors għas-smigħ ghall-udjenza tal-14 ta' Gunju 2022;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati tat-13 ta' Gunju 2022, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħu għat-talba tal-ħruġ tal-Mandat u qalu li l-istess talba ghandha tigi michuda ghar-ragunijiet hemmek indikati.

Rat illi fl-udjenza tal-14 ta' Gunju 2022 dehru id-difensuri tal-partijiet u gharrfa lill-Qorti illi kienu qed jesploraw il-possibilita' ta' transazzjoni u ghalhekk ir-rikors gie differit ghas-seduta tal-24 ta' Gunju 2022;

Rat illi fl-udjenza tal-24 ta' Gunju 2022 id-difensuri tal-partijiet gharrfu lill-Qorti illi ftehim ma kienx intlahaq;

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt l-udjenza tal-24 ta' Gunju, 2022, f'liema data, ir-Rikors thalla għall-provvediment *in camera* li qed jinghata appuntu llum.

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Ikkunsidrat:

Illi jirrizulta mill-atti illi l-partijiet kienu dahhlu fi ftehim/konvenju, datat 4 ta' Mejju 2021 fejn l-intimati obbligaw ruhom illi jbieghu u jitrasferixxu proprjeta' immobbli deskritta bhala "*hotel bearing the name "Sun Valley" in Triq Erba' Mwiezeb corner with Triq il-Lampuka, Bugibba limits of San Pawl il-Bahar*", u dan versu l-pattijiet u l-kundizzjonijiet hemmek stipulati, fosthom il-prezz ta' sitta punt wiehed miljun Euro (1.1) u l-hlas ta' depositu ta' tlett mitt elf Euro (€300,000) (1.2.1) u l-hlas ta' tlett mitt elf Euro ohra f'depozitu ulterjuri fi zmien 60 gurnata salv certi kundizzjonijiet hemmek stipulati (1.2.2).

Illi l-konvenju kien debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Illi r-rikorrenti jikkontendu illi meta saru r-riċerki dwar it-titolu tal-proprjetà in vendita', irriżulta li s-soċjetà intimata Sun Valley Company Limited kienet xtrat u akkwistat porzjon biss mill-proprjetà mertu tal-konvenju, u dana kif irrizultalha minn kuntratt pubbliku tad-29 ta' Jannar 1981.

Jirrizulta illi fit-3 ta' Mejju 2022, is-socjeta` rikorrenti ressqet ittra ufficjali kontra l-intimati u gharrfithom b'dak li kien jirrizultalha, interpellathom sabiex jersqu ghall-att finali skond il-konvenju u avzathom illi fin-nuqqas huma kienu lesti jakkwistaw il-parti tal-art li kienet tirrizulta tal-intimati, b'aggustament fil-prezz u bir-rizerva ghad-danni.

Jirrizulta ukoll illi sussegwentament giet intavolata l-kawza quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili u fiha is-socjeta' rikorrenti talbet fl-ewwel lok dikjarazzjoni tal-Qorti illi l-intimati mhumiex f'qaghda illi jittrasferixxu dak minnhom promess fil-konvenju msemmi, fit-tieni lok ir-rifuzjoni tad-depositu illi lehaq thallas u fit-tielet lok il-likwidazzjoni u l-konsegwenti hlas tad-danni minnhom sofferti.

Fit-trattazzjoni tieghu, l-abbli difensur tas-socjeta` rikorrenti jsostni illi s-socjeta' rikorrenti ottemprat ruha mal-ligi, inkluz ma' dak li ighid l-Artikolu 1357 tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta' Malta u hekk kif fi kwalunkwe Mandat iehor li jsegwi kawza ghad-danni da likwidarsi, jintalab mandat fuq somma li tigi hekk likwidata ghal finijiet tal-Mandat, hekk ukoll sar f'dan il-kaz.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi minn naha taghhom l-intimati jsostnu illi ma jikkonkorrux l-elementi rikjesti biex jintlaqa' dan il-Mandat u dan ukoll peress illi l-pretensjonijiet tas-socjeta' rikorrenti huma infondati in kwantu illi ma zammitx il-konvenju fis-sehh. Minghajr pregudizzju jikkontendu illi l-ammont ta' danni riklamat ma huwiex gustifikat anke ghaliex is-socjeta` rikorrenti ma ressqet ebda prova in rigward ta' l-istess talba.

Fit-trattazzjoni taghhom, l-abbli difensuri tal-intimati jsostnu dak minnhom sottomess fir-risposta u ighidu ulterjorment illi huma jikkoncedu illi l-Mandat jibqa' fis-sehh ghas-somma rapprezentanti d-depositu u l-imghax, imma d-danni riklamati jibqghu kontestati.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi din il-proċedura tal-lum tressqet ai termini ta' l-artikolu **874 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** u trid titqies fil-qafas tal-ħtieġa li Mandat ta' Inibizzjoni, jekk jintlaqa', jkun jista' jintrabat ma' ġid li bla xkiel ikun identifikat u magħruf, ladarba l-għan ta' mandat bħal dak mhuwiex li jittrasferixxi l-ġid milqut imma biss li jidentifikah u jagħrfu minn ġid ieħor.

Illi għal finijiet tal-artikolu 874 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, il-kejl waħdieni li trid tqis il-Qorti huwa biss jekk kemm-il darba l-pretensjoni ta' min jitlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dak taqbiżx l-ammont ta' ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin euro u sitta u tmenin ċenteżmi (€11,646.86). Jekk taqbeż dik is-somma, dak l-element jikkostitwixxi l-jedd mad-daqqa t'għajn tar-rikorrenti biex jinħareġ il-Mandat minnha mitlub.

Tqis ukoll li l-artikolu 874(1) jgħid ċar li Mandat bħal dak jista' jinħareġ fuq is-saħħa ta' "*dejn, jew kull pretensjoni oħra"* sakemm tkun pretensjoni li taqbeż l-ammont li dwaru Mandat bħal dak jista' jinħareġ. Il-liġi ma tgħidx u ma tiddistingwix x'għamla ta' pretensjoni tista' tkun, sakemm hija pretensjoni li tissarraf f'valur ogħla mil-limitu msemmi f'dak l-artikolu.

Illi, minkejja t-termini partikolari tal-imsemmi artikolu, <u>huwa meħtieġ li min jitlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan juri lill-Qorti x'għamla ta' pretensjoni hi u kif il-ħruġ tal-Mandat huwa meħtieġ għall-ħarsien tagħha</u>. Il-Qorti ma tistghax ma tinnotax illi il-pretensjoni mressqa mis-socjeta` rikorrenti hija cara u definita, mhux biss fil-Mandat inniffsu, imma anke permezz tal-kawza minnha mressqa quddiem din il-Qorti.

F'dawn il-proceduri, il-Qorti mhix mitluba li tara x'jeddijiet ghandu r-rikorrent izda ai termini tal-artikolu 874 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, <u>tara oggettivament jekk ir-rikorrenti ghandhomx pretensjoni ta' jedd</u>. Mhix il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-mandat tara jekk il-jedd pretiz hux suxxettibbli ghal success fil-mertu, izda biss jekk il-jedd pretiz jikkwalifikax bhala tali ai finijet oggettivi tal-ligi.

Kif qalet din il-Qorti diversament preseduta[1]:

> *………. il-Qorti hija tal-fehma li għalkemm huwa minnu li dan l-element huwa meħtieġ bħal fil-każ ta' kull Mandat ta' Inibizzjoni ieħor, madankollu, ma jistax jingħad li l-kriterji huma l-istess. Dan jingħad għaliex, għall-finijiet tal-artikolu 874 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, <u>il-kejl waħdieni huwa biss jekk kemm-il darba l-pretensjoni ta' min jitlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dak taqbiżx l-ammont ta' ħdax-il elf, sitt mija u sitta u erbgħin euro u sitta u tmenin ċenteżmi (€ 11,646.86). Jekk taqbeż dik is-somma, dak l-element jikkostitwixxi l-jedd mad-daqqa t'għajn tar-rikorrenti biex jinħareġ il-Mandat minnha mitlub</u>;*

[1] 1062/2020JRM, **IAS Limited vs George Felice et** (31.08.2020)

Il-Qorti tqis illi mill-ammont biss ta' rifuzjoni tad-depositu mhallas, li ma hemmx kontestazzjoni dwaru qua kwantum, diga` l-pretensjoni tas-socjeta` rikorrenti teccedi l-ammont minimu mehtieg mill-ligi.

Il-Qorti tqis ukoll illi minn qari tal-atti u ghar-ragunijiet hawn fuq spjegati, il-Qorti tasal sabiex b'konvinciment morali u serenita' tghid illi s-socjeta` rikorrenti rnexxielha tipprova illi ghandha xi jedd, anzi, li dak il-jedd li tippretendi illi ghandha avvanzatu quddiem il-Qrati u kwindi ghandha x'tipprotegi.

GHALDAQSTANT, il-Qorti qegħda:

1. **TILQA' it-talba** tas-socjeta` rikorrenti ghal hrug tal-Mandat **b'mod definittiv**.

2. **TORDNA** lill-intimati flimkien u in solidum bejniethom jiħallsu l-**ispejjeż ta' din il-proċedura**.

Mogħti kameralment illum, it-Tnejn 27 ta' Gunju.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Marisa Bugeja
Dep. Registratur