FIL-QORTI ĊIVILI – PRIM AWLA

IMĦALLEF

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

Illum it-Tnejn 4 ta' Lulju 2022

Rik. Nru. 802/2022ISB

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' **Mandat ta' Inibizzjoni Numru 802/2022ISB** fl-ismijiet:

Fulani Properties Limited (C34553)

VS

Joseph Brincat, direttur ta' kumpannija, bin Emanuele Brincat u Maria Vincenza Brincat nee' Pons, imwieled Pieta' u residenti 'Bonica' fi Triq il-Katlan, Attard, bil-Karta tal-Identita' Numru 121267M

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fl-14 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-intimat milli jbiegħ, ineħħi, jittrasferixxi jew jiddisponi *inter vivos* sew b'titolu oneruż jew gratuwitu l-ġid hemm imsemmi, u jiġifieri:

1. *L-isħma kollha li huwa għandu fis-soċjetajiet kummerċjali Cook & Co. Ltd (C 75418), Actif Limited (C 74980) u Newton Lewis Ltd (C 75437) u/jew milli jikkostitwixxi xi rahan jew kwalsijasi dejn ieħor fuq tali ishma u/jew milli jagħmel kwalsijasi ħaġa oħra illi permezz tagħha jnaqqas il-valur ta' tali ishma;*

2. *Is-sehem ta' nofs indiviż (1/2) mill-mezzanin bl-arja liberu tiegħu (flimkien ma' kwalsijasi bini li seta' ġie kostruwit fl-imsemmija arja) flimkien mal-garaxx sotostanti bin-numru uffiċjali disgħa u għoxrin (29) u bl-isem 'Bonica' fi Triq il-Katlan, Attard, liberu u frank, konfinanti min-nofsinhar ma' Triq il-Katlan, mill-Lvant ma' proprejta' ta' George Barbara jew aventi kawża tiegħu u mill-Punent ma' proprjeta' ta' Anthony Zammit jew aventi kawża tiegħu;*

3. *Is-sehem ta' terz indiviż (1/3) mill-garaxx bil-parapett fuq quddiem u bitħa fuq wara bl-isem 'RayLux' mingħajr numru uffiċjali fi Triq Ċnesu Farrugia (ġja' Triq Ġdida li tiżbokka fi Triq Gorcin) Msida, soġġett għal ċens annwu u perpetwu ta' €23.29 (ġja Lm10) sottopost għal beni ta' Philp Grech jew aventi kawża tiegħu u konfinanti mil-Lvant ma' Triq Ċensu Farrugia, mit-Tramuntana ma' beni ta' Edgar Borg jew aventi kawża tiegħu u min-Nofsinhr ma' beni ta' Frans Sciberras jew aventi kawża tiegħu;*

4. *Is-sehem ta' sest indiviż (1/6) mill-fond bin-numru uffiċjali mitejn u tmintax (218) fi Triq l-Immakulata Kunċizzjoni, Msida, liberu frank; u*

5. *Is-sehem ta' nofs indiviż (1/2) mill-garaxx internament immarkat bin-numru mhux uffiċjali tlieta (3) aċċessibbli minn entratura u rampa bla numru u bla isem li tiżbokka fi Triq il-Katlan, Attard formanti parti minn kumpless ta' għaxar garages, tlieta maisonettes, sitt appartamenti u tliet penthouse li ġie żvilupp fuq is-sit ġja okkupat mill-bungalow li kellha n-numru uffiċjali tlieta u sittin (36) u l-isem 'Il-Palma' fi Triq il-Katlan, Attard konfinanti min-Nofsinahr ma' Triq il-Katlan, mill-Punent ma' beni ta' Aruelio Busuttil jew aventi kawża tiegħu u mil-Lvant ma' beni ta' Nazzareno Grech aventi kawża tiegħu.*

u dan b'ħarsien ta' pretensjoni ta' mija u tmintax-il elf Ewro (€118,000) inkluż VAT rappreżentanti *agency fees* lilha dovuti (in kwantu s-soċjetà rikorrenti għandha l-masters franchise f'Malta ta' Coldwell Banker Paramunt Realty) in konnessjoni ma' servizzi reżi relattivament għall-bejgħ ta' ditti tal-ħwejjeġ 'Miss Sixty' u 'Desigual', liema *agency fees* l-intimat, li dak iż-żmien kien property negotiator ma' Coldwell Banker, kien approprja għaih innifsu, kollox kif dedott fil-kawża fl-ismijiet 'Fulani Properties Limited -vs- Mario Fenech et' (Rikors Ġurament Numru 1007/2016FDP) illi fiha l-intimt odjern Joseph Brincat ġie kjamat fil-kawża biex iwieġeb għat-talbiet tas-soċjetà rikorrenti.

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' Gunju 2022, li bih din il-Qorti laqgħet it-talba provviżorjament, ordnat in-notifika lill-intimat bi żmien għat-tweġiba u poggiet ir-rikors għas-smigħ ghall-udjenza tas-27 ta' Gunju 2022.

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati tal-24 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 id-dokumenti kollha esebiti.

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt l-udjenza tas-27 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 s-soċjetà rikorrenti għandha pretensjoni biex tithallas mingħand l-intimat is-somma ta' mija u tmintax-il elf Ewro (€118,000) inkluż VAT rappreżentanti *agency fees* li tallega illi huma lilha dovuti in konnessjoni ma' servizzi reżi relatati għall-bejgħ ta' ditti tal-ħwejjeġ 'Miss Sixty' u 'Desigual', liema agency fees l-intimat, li dak iż-żmien kien *property negotiator* ma' Coldwell Banker, kien allegatament approprja għalih innifsu.

Illi l-pretensjonijiet tas-soċjetà rikorrenti huma dedotti fil-kawża fl-ismijiet 'Fulani Properties Limited -vs- Mario Fenech et' (Rikors Ġurament Numru 1007/2016FDP) illi fiha l-intimt odjern Joseph Brincat ġie kjamat fil-kawża biex iwieġeb għat-talbiet tas-soċjetà rikorrenti, liema kawża tinsab differita għat-18 t'Ottubru, 2022. Illi dwar dan ma jirrizultax illi hemm kontestazzjoni.

Illi s-socjeta' rikorrenti ssostni illi fin-nuqqas t'akkoljiment ta' din it-talba, is-soċjetà rikorrenti tista' ssofri preġudizzju irrimedjabbli għaliex jista' jseħħ li l-intimat jittrasferixxi l-beni fuq imsemmija sakemm isir il-ħlas minnu dovut u b'hekk wara li s-soċjetà rikorrenti tottjeni titolu eżekuttiv permezz ta' sentenza definittiva hija ma jkollhiex fuq xhiex teżegwixxi tali titolu eżekuttiv.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi minn naha tieghu l-intimat jsostni fost ohrajn illi l-kawza hawn fuq msemmija giet intavolata madwar sitt snin ilu kontra terz, u l-pretensjonijiet tas-socjeta' rikorrenti ma kienux indirizzati kontra l-intimat, u kien biss madwar 4 snin ilu illi gie kjamat fil-kawza l-intimat. Jghidu illi sal-llum il-kawza ghadha tinsab fi stadju ta' provi rikorrenti.

Filwaqt illi l-intimat jichad illi huwa ppercepixxa xi *commission*, jsostni illi mill-fatti sa issa rizultanti fil-kawza msemmija, jidher evidenti illi l-intimat ghandu ragun fil-kwistjoni u ma ghandux jinstab illi huwa responsabbli ghal xi hlas versu s-socjeta' rikorrenti.

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 dan 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 l-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 u dwarha ma jidhirx illi hemm kontestazzjoni.

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. Huwa f'dan il-kuntest illi l-Qorti qed tqis id-diversi dokumenti, fosthom estratti ta' xhiedha mressqa fil-kawza, kif esebiti mill-intimat.

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 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.

Certament illi din il-Qorti f'din l-istanza mhux ser tkun hi illi tesprimi ruha dwar il-vertenza principali ta' bejn il-partijiet fil-kawza mressqa u huwa ghalhekk illi mhux ser taghmel gudizzju dwar dik il-vertenza bejn il-partijiet. Tghid biss illi gja la darba il-kawza ghadha *sub-judice* u aktar u aktar illi ghadha fi stadju ta' provi tas-socjeta' rikorrenti, din il-Qorti certament ma tistghax takkolji d-difiza mressqa mill-intimat illi minn dak li sar u tressaq sa issa, jirrizulta illi huwa m'ghandux jaghti lis-socjeta' rikorrenti. Dak gudizzju illi din il-Qorti thallih ghall-Qorti li qed tippresjiedi dik il-kawza.

GHALDAQSTANT, il-Qorti qegħda:

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

2. **TORDNA**, ai finijiet tal-Artikolu 874 (3) tal-Kapitolu 12, li dan id-digriet jiġi notifikat a spejjeż tar-rikorrenti, lid-Direttur tar-Reġistru Pubbliku u lir-Reġistratur ta' l-Artijiet fi żmien erbgħa u għoxrin (24) siegħa biex jirreġistraw il-Mandat kif trid il-liġi.

3. **TORDNA** lill-intimat jhallas l-**ispejjeż ta' din il-proċedura**.

Mogħti kameralment illum, it-Tnejn 4 ta' Lulju 2022.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Marisa Bugeja
Dep. Registratur