PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

ILLUM, IS-7 TA' NOVEMBRU, 2022

Mandat ta' Inibizzjoni nru 1334/2022

Sovereign Hotels Limited (C-10538)

vs.

ARMS Ltd (C-46054); Enemalta (C-65836) u

Water Services Corporation

Il-Qorti,

1. Dan huwa provvediment finali dwar rikors tas-soċjeta' **Sovereign Hotels Limited** (aktar 'l isfel imsejħa **r-Rikorrenti**) fejn qed jintalab il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ai termini tal-**artikolu 873 tal-Kapitolu 12** tal-Liġijiet t'a Malta kontra l-intimati **Arms Limited, Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma u Enemalta** (aktar 'l isfel imsejjħa kollettivament **l-Intimati**).

2. Permezz tar-rikors tagħha tal-10 ta' Ottubru 2022 ir-Rikorrenti ippremettiet illi hija għandha f'isimha servizz tad-dawl u l-ilma mogħti lil-lukanda **Windsor Hotel, Triq Windsor, Sliema.** Tgħid illi l-bilanċ minnha dovut fuq dan il-kont huwa ta' €90,862.783 wara li fuq dak il-kont effettwat pagamenti akkont ammontanti għal circa €90,000.00 wara li kien intlaħaq ftehim mal-intimata ARMS Ltd dwar kif kellhom isiru l-pagamenti rateali bi ħlas ta' dak dovut. Tgħid illi reċentement id-diriġenti tar-Rikorrenti talbu estensjoni tat-terminu miftiehm għall-ħlas peress li kienet qed tistenna pagament minn barra li kellu jpoġġiha f'sitwazzjoni li tissalda l-bilanċ dovut. Tgħid illi t-talba tagħha mhux biss ġiet rifjutata iżda ġiet informata illi kienu ser jinqatawlha s-servizz kollha "possibilment inkluzi dawk f'isem id-dirigenti tal-istess soċjeta". Tgħid illi dan jammonta għal rikatt anke għaliex il-kontijiet inħarġu skond tariffi skorretti. Tgħid li jekk it-talba tagħha għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni ma tintlaqax hija ser issofri preġudizzju irrimedjabbli fl-operat tar-Rikorrenti li topera lukanda okkupata preżentement minn terzi. Tgħid illi l-interruzzjoni ta' servizz essenzjali bħalma huma d-dawl u l-ilma "tikkostitwixxi abbuz procedurali in kwantu ezekuttiva ta' dritt mhux sancit minn gudikat jew titolu ezekuttiv".

3. Għalhekk talbet li l-Intimati jiġu miżmuma milli jaqtgħu jew jissospendu kwalsiasi servizz tad-dawl u/jew ilma f'isem ir-Rikorrenti u/jew f'isem id-diriġenti tagħha jew b'xi mod ieħor tfixkilha fit-tgawdija tal-istess.

4. B'digriet tal-10 ta' Ottubru 2022 il-Qorti laqgħet it-talba b'mod provviżorju, appuntat ir-rikors għas-smiegħ għall-24 ta' Ottubru 2022 u ordnat in-notifika lill-Intimati b'għaxart ijiem utili għar-risposta.

5. L-Intimati irrispondew fl-20 ta' Ottubru 2022. Jeċċepixxu illi t-talba tar-Rikorrenti hija infondata għar-raġunijiet segwenti: (i) il-fatti rakkontati

mir-Rikorrenti ma humiex korretti peress illi skond ftehim[1] datat 29 ta' Novembru 2021 ir-Rikorrenti kellha tħallas l-ammont minnha dovut dakinhar ammontanti għal €127,285.78 f'żewġ pagamenti. L-ewwel pagament ta' €50,000 sat-30 ta' April 2022 u t-tieni pagament ta' €77,285.78 sal-31 ta' Lulju 2022. Jgħidu l-Intimati illi r-Rikorrenti waqgħet lura mhux biss fil-ħlas tal-ammont li kellu jitħallas sal-31 ta' Lulju 2022 iżda wkoll il-kontijiet li inħarġu wara dik id-data sabiex b'hekk il-bilanċ dovut tela' għal €90,862.73. (ii) id-diriġenti tar-Rikorrenti ma humiex parti f'dawn il-proċeduri u għalhekk il-Qorti m'għandiex toħroġ mandati fl-interess tagħhom; (iii) illi wieħed mid-diriġenti tar-Rikorrenti, Ronald Azzopardi, għandu kont f'ismu personalment li wkoll għandu ammont arretrat u għalhekk is-soċjeta' ARMS Limited għandha dritt li tissospendi s-servizz; (iv) illi l-intimata ARMS Limited ilha minn Lulju 2022 sa Ottubru 2022 tagħti estensjonijiet sabiex jitħallas il-pagament dovut; (v) illi t-tariffi li intużaw għall-kont in kwistjoni huma korretti peress li huma dawk applikabbli għall-fondi kummerċjali mentri l-każijiet li għamlet referenza għalihom ir-Rikorrenti huma fondi residenzjali; (vi) illi l-elementi għall-ħruġ tal-mandat huma nieqsa u għalhekk it-talba għall-ħruġ tal-mandat m'għandiex tiġi akkolta.

6. Fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2022 il-Qorti semgħat it-testimonjanza ta' Ronald Azzopardi, direttur tar-Rikorrenti, kif ukoll ta' Silvio Scerri u ta' Reuben Bonnici prodotti mill-Intimati.

7. Wara li semgħat it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet ħalliet ir-rikors għall-provvediment kamerali.

Ikkunsidrat;

[1] Kopja f'paġna 4 tal-proċess

L-Elementi Meħtieġa għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni taħt l-Artikolu 873 tal-Kap 16.

8. Ir-Rikorrenti sejset it-talba tagħha fit-termini tal-**Artikolu 873 tal-Kap. 16** li jipprovdi illi l-qorti m'għandiex tilqa' talba għall-ħruġ tal-mandat taħt l-imsemmi artikolu qabel ma jinstab li ġew sodisfatti r-rekwiziti kollha li jirrikjedi dan l-artikolu li jipprovdi kif ġej:

> 1) **L-*iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-*persuna li qed titlob il-mandat**
>
> ***2) Il-qorti m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-Rikorrentii, u li dak ir-Rikorrenti prima facie jidher li għandu dawk il-jeddijiet.***

9. Jeħtieġ għalhekk li jigu sodisfatti r-rekwiżiti segwenti sabiex min jitlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni taħt l-Artikolu 873 ikollu t-talba tiegħu milqugħa:

(a) irid juri li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*), dawk il-jeddijiet li jgħid li għandu;

(b) irid juri li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarrsu l-jeddijiet li *prima facie* jidher li għandu;

(c) irid juri illi dak li qed jitlob li jiġi miżum milli jseħħ ikun ta' preġudizzju għalih jekk ma jinżammx milli jseħħ.

Bħala punt ta' tluq huwa opportun jingħad illi dawn it-tlett elementi huma kumulativi, jonqos wieħed u t-talba tirrokka. Fl-istess ħin l-akkoljiment ta' talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ma jfissirx li r-Rikorrenti għandu raġun fil-mertu u daqstant ieħor iċ-ċaħda tat-talba tal-ħruġ tal-mandat ma tfissirx li r-Rikorrenti m'għandux raġun fil-mertu. Ifisser biss illi fil-proċeduri bħal dawk odjerni ir-Rikorrenti ikun naqas milli jissodisfa t-tlett rekwiżiti fuq indikati fil-paragrafu preċedenti.

L-Ewwel Element - Il-Jedd *Prima Facie.*

10. L-ewwel rekwiżit huwa illi r-Rikorrenti turi li *prima facie* għandha l-jedd minnha pretiż. Hija ġurisprudenza kostanti illi f'dan ir-rigward il-Qorti ma hiex mistennija li tagħmel analiżi approfondita tal-pretensjoni ta' min jitlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni; eżerċizzju li huwa mħolli għall-Qorti li eventwalment titratta l-mertu jekk ikun il-każ.

11. Il-pretensjoni li r-Rikorrenti qed titlob li tipproteġi bil-ħruġ tal-mandat hawn mitlub hi illi l-Intimati m'għandhomx dritt li jissospendu jew jitterminaw is-servizz ta' dawl u ilma għaliex altrimenti ser issofri preġudizzju irrimedjabbli tenut kont li fil-lukanda de quo hemm jirrisjedu terzi.

12. Fi kliem ieħor, il-pretensjoni tar-Rikorrenti hi illi l-Intimati huma fl-obbligu li jibqgħu jipprovduwha bis-servizz tad-dawl u tal-ilma anke jekk tas-servizz passat ma ħallsithomx minħabba diffikultajiet finanzjarji li tgħid li huma temporaneji.

13. Appena huwa neċessarju jiġi sottolineat illi anke fir-rigward tal-proċedura għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni taħt l-Artikolu 873 tal-Kap. 12, min jallega li għandu jedd x'jipproteġi għandu l-oneru li juri li għandu dak il-jedd, almenu sal-livell ta' *prima facie*.

14. Il-jedd pretiż mir-Rikorrenti li l-Intimati huma fl-obbligu li jibqgħu jipprovdu s-servizz ta' dawl u ilma lir-Rikorrenti anke fejn hija moruża fil-ħlasijiet tar-*repayment programme* patwit bejn il-partijiet ma jsib l-ebda riskontru jew korroborazzjoni fil-provi mressqa mir-Rikorrenti.

15. Jirriżulta mill-atti illi bi ftehim datat 29 ta' Novembru 2021 il-partijiet ftehmu illi il-bilanċ dovut fuq il-kont numru 101000268968 intestat f'isem ir-Rikorrenti ammontanti għal €127,285.78 kellu jiġi saldat permezz ta' żewġ pagamenti, pagament ta' €50,000 sat-30 ta' April 2022 u pagament ta' €77,285.78 sal-31 ta' Lulju 2022; ġie wkoll hemm miftiehem illi:

> "……………..ARMS Ltd. reserves the right to take further action should you fail to honour the instalment plan, inclusive of the right to ask Enemalta Corporation to suspend electricity in terms of the Electricity Supply Regulations in any and all premises registered in your name.
>
> Furthermore, current bills, and any other dues which may accrue after the date of this agreement, are not included in this instalment and must be paid on receipt. Any default on such payments may result in the immediate suspension of supply and respective legal actions taken.
>
> In the case of a commecial entity, the signatory is hereby being held personally responsible and 'in solidum' with the same entity………….
>
> 2. This Agreement will be terminated automatically if you are in default of your obligation to make the payments agreed above for

two consecutive payments. Furthermore, ARMS Ltd reserves the right to ask Enemalta Corporation to suspend electricity service in all and any premises registered personally in your name and in the name of the commercial entity, as well as start legal action against you."

16. Bi ftehim ieħor datat 16 ta' Mejju 2022 bejn ir-Rikorrenti, l-intimata ARMS Ltd, u kumpanija terza, din ta' l-aħħar intrabtet li tħallas l-ammont ta' €70,000 dovut minnha lir-Rikorrenti dirett lil ARMS Ltd sa mhux aktar tard mill-15 ta' Ġunju 2022. Jidher li dan il-pagament ma seħħx.

17. Dan huwa l-ftehim ta' bejn il-partijiet. Min imkien ma tirriżulta l-pretensjoni tar-Rikorrenti li għandha xi jedd li tibqa' tingħata s-servizz ta' dawl u ilma anke fl-eventwalita' li la tħallas dak kollu dovut skond ir-*repayment programme* miftiehem u lanqas il-kontijiet kurrenti dwar servizzi ta' dawl u ilma provdut fi żmien sussegwenti. Pjuttost jirriżulta bil-maqlub ta' dak pretiż mir-Rikorrenti.

18. Kif ġie meqjus minn din il-Qorti diversament presjeduta, "….il-jedd *prima facie* irid ikun jidher mad-daqqa t'għajn u mhux b'riżultat ta' stħarriġ jew suppożizzjonijiet. Jekk jedd ma jkunx jidher mad-daqqa t'għajn, jonqos wieħed mill-elementi meħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat" (**Neilsen Pulis et. vs. Rudolph Mallia et.** - Prim' Awla - 31 ta' Awissu 2022).

19. Matul it-trattazzjoni l-abbli difensur tar-Rikorrenti iċċita l-provvediment fl-ismijiet **Joseph Xerri vs Enemalta plc** mogħti minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-8 ta' Ottubru 2015 fejn il-Qorti inibit lill-Enemalta plc milli tissospendi s-servizz ta' dawl u ilma pendenti l-eżitu ta' proċeduri ta' arbitraġġ fejn kien qed jiġi kkontestat il-kont maħruġ. Pero' ċ-ċirkostanzi fil-każ odjern huma differenti minn dawk tal-każ ċitat

mir-Rikorrenti u dan għaliex il-kont in kwistjoni ġie aċċettat mir-Rikorrenti tant li wara li l-arretrati telgħu għal €127,285.78 ir-Rikorrenti u l-intimata ARMS Ltd waslu fi ftehim dwar programm ta' pagamenti rateali mentri fil-kawża ċitata il-kont kien ġie kkontestat u dwaru kien hemm arbitraġġ pendenti.

20. Id-difensur tar-Rikorrenti iċċita wkoll is-sentenza **Darren Cordina et. vs. Automated Revenue Management Services Ltd** mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-4 ta' Lulju 2022 fejn l-intimata ARMS Ltd ġiet ordnata tirrevedi l-kont tal-atturi u tirrifondi l-ammont imħallas żejjed "minħabba l-fatt illi l-kontijiet qed jinħadmu pro-rata u mhux abbażi ta' konsum kumulattiv annwali".

21. Anke f'dan ir-rigward ir-Rikorrenti, għalkemm qalet li ma taqbilx mal-kont ma uriet bl-ebda mod fejn ma taqbilx u x'inhu skond hi l-ammont żejjed li qed jiġi minnha mitlub. Fuq dan l-aspett, apparti li kif diġa rajna r-Rikorrenti aċċettat il-kont u waslet fi ftehim bil-mikub dwar ħlasijiet rateali, fl-ebda mument ma indikat skond ħi kemm mill-ammont reklamat mill-Intimati ma hux dovut minħabba komputazzjoni skorretta. Min-naħa tagħha l-intimata ARMS Ltd sejħet jixhed lir-rappreżentant tagħha fejn ta spjegazzjoni dettaljata kif il-kont in kwistjoni ma hux kolpit bin-nuqqasijiet riskontrati fis-sentenza ċitata mid-difensur tar-Rikorrenti.

22. Tenut kont li r-Rikorrenti ma rnexxiliex turi almenu sal-livell *prima facie* li għandha l-jedd minnha pretiż li tkompli tirċevi s-servizz ta' dawl u ilma nonostante li ma ħallsitx dak minnha dovut fit-terminu stipulat bejniethom, oltre kontijiet oħra pendenti u dovuti li akkumulaw fil-frattemp, mankanti element wieħed fit-termini tal-Artikolu 873 tal-Kap 12, it-talba tar-Rikorrenti ma tistax tintlaqa'. Mhux meħtieġ għalhekk li jiġu mistħarrġa wkoll l-elementi l-oħra.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed tiddeċiedi kif ġej:

1. **Tiċħad it-talba** tar-Rikorrenti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-Intimati għaliex ma wrietx li jeżistu l-elementi kollha rikjesti mil-liġi għall-ħruġ tiegħu;

2. **Tħassar contrario imperio** d-digriet tagħha tal-10 ta' Ottubru 2022, safejn kienet laqgħet it-talba provviżorjament;

3. **Tordna li l-ispejjeż** ta' din il-proċedura jitħallsu mir-Rikorrenti.

Mogħti kameralment illum is-7 ta' Novembru 2022.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef