MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-13 ta' Frar, 2014

Mandat Numru. 1944/2013/1

Topserv Gozo Limited (C20923)

vs

Samirjess Limited (C 30716)

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors ipprezentat fl-24 ta’ Dicembru 2013.

Rat id-digriet tal-24 ta' Dicembru 2013, fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghall-14 ta' Jannar 2014 u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b’ghaxart ijiem (10) zmien ghar-risposta.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Jannar 2014 minn fejn irrizulta li r-riferta giet rifjutata minkejja li l-atti kienu indirizzati fir-*registered office* tal-Kumpanija intimata u halliet il-kawza ghall-21 ta' Jannar 2014 sabiex jidher il-Purtier Charles Buttigieg biex jixhed fuq ir-riferta tas-socjeta' intimata.

Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta' Jannar 2014 fejn dehru Peter u Jeffrey ahwa Montebello ghas-socjeta' intimata u taw ruhhom b'notifikati bir-rikors odjern u ddifferiet ir-rikors ghall-provi ghas-6 ta' Frar 2014.

Rat ir-risposta tas-socjeta' intimata tal-21 ta' Jannar 2014 fejn opponew ghat-talba.

Rat il-verbal tas-seduta tas-6 ta' Frar 2014, fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Joseph P Bonnici ghas-socjeta' rikorrenti u Dr. Mark Simiana ghas-socjeta' intimata.

Semghet it-trattazzjoni, rat id-dokumenti esebiti u ddifferiet ir-rikors ghall-digriet kamerali.

Ikkunsidrat

Bil-proceduri odjerni, is-socjeta` rikorrenti qed titlob il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex is-socjeta' intimata tigi inibita milli tbiegh, tnehhi, tittrasferixxi jew tiddisponi *inter vivos*, sew b'titolu oneruz jew gratuwitu mill-proprjeta`, partikolarment dik il-proprjeta` immobiljari deskritta ahjar fir-rikors. Il-pretensjoni tas-socjeta' rikorrenti hija msejsa fuq kreditu veru, cert u likwidu dovut lilha mis-socjeta' intimata fl-ammont ta' €618,448, prezz ta' apparat u makkinarju u installazzjoni ta' *lifts* fil-kumpless bla numru, bl-isem "*The Three Towers"* jew "*A3 Towers"* fi Triq Ninu Cremona Paola, *oltre* xoghol u servizzi ancillari li gew maghmula u/jew prestati fuq inkarigu taghha.

Is-socjeta' intimata qed topponi ghall-hrug ta' dan il-mandat billi tikkontendi li ma hemmx relazzjoni guridika mas-socjeta' rikorrenti. Qatt ma tat inkarigu lill-istess rikorrenti u ghalhekk il-provvista ta' servizzi u materjall li tikkostitwixxi l-bazi tal-pretensjoni tas-socjeta' rikorrenti

hija dovuta minn haddiehor. Is-socjeta' intimata ssoktat tghid li hija proprjetarja tal-kumpless ta' bini imsemmi fir-rikors izda kienet inkarigat lis-socjeta' A3 Limited permezz ta' kuntratt ta' appalt datat it-3 ta' Gunju 2010. Kienet ghalhekk is-socjeta' A3 Limited li nkarigat lis-socjeta' rikorrenti bil-konsegwenza li r-relazzjoni guridika tas-socjeta' rikorrenti hija mas-socjeta' A3 Limited u mhux mas-socjeta` intimata. *Inoltre* fil-ftehim li s-socjeta' rikorrenti kellha ma' A3 Limited, ir-rikkorrenti kienet accettat li tithallas permezz ta' tpartit f'ammont ferm izghar minn dak pretiz minnha. Fit-tielet lok l-intimata qalet li ghandha assi sufficjenti biex tikkawtela l-pretensjoni tas-socjeta' rikorrenti.

<u>Provi Prodotti</u>

Hu pacifiku li l-ezami tal-Qorti f'dan l-istadju hekk preliminari ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet m'ghandhiex tkun wahda approfondita imma limitata ghall-apprezzament fuq bazi *prima facie* jekk ir-rikors jissodisfa z-zewg kriterji stabbiliti mil-legislatur, cioe`: -

L-ewwel kriterju li jrid jissodisfa hu li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent tant li bin-nuqqas ta’ hrug tieghu r-rikorrent ser isofri pregudizzju;

It-tieni kriterju hu li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie* dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg kriterji huma kumulattivi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug tal-mandat. **(Artikolu 873 (2) tal-Kap. 12 – “Mary Borg vs Il-Kummissarju tal-Artijiet” –** P.A. (JRM) – 15 ta’ Dicembru 2008; **“The Golden Shephard Group Limited vs Enemalta Corporation”** (P.A. (RCP) – 17 ta’ Marzu 2009).

Premess ukoll li din hija mizura ta’ natura eccezzjonali **(“Grech proprio et nomine vs Manfre”** – A.C. – 14 ta’ Lulju 1988 – Vol. LXXII.ii.290), b’dan li jkun hemm il-biza li jekk ma jinharigx tali mandat id-dritt tar-rikorrent jintilef ghal dejjem. (**“40, Main Street Catering Establishment**

Limited vs L-Awtorita' tal-Ippjanar" (P.A. (RCP) - 2 ta' Novembru 2010).

Inoltre l-kriterji stabbiliti huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju jsir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

Tajjeb li jkun riaffermat li l-procedura odjerna hija mahsuba biex tkun wahda sommarja. Il-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug tal-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta` din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet taghhom fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv.

Relazzjoni Guridika

L-ewwel punt sollevat mis-socjeta' intimata dwar in-nuqqas ta' relazzjoni guridika bejn il-partijiet hija determinanti ghas-success *o meno* tar-rikors odjern.

Is-socjeta` rikorrenti esebiet faxxikolu ta' diversi dokumenti in sostenn tat-talbiet taghha.

Irrizulta mit-trattazzjoni li n-negozjati ghall-appalt maghmul mis-socjeta' rikorrenti saru ma' John Mizzi u Mark Grech mhux mal-ahwa Montebello li huma d-Diretturi tas-socjeta' intimata. Gew esebiti zewg rizoluzzjonijiet tas-socjeta' intimata datati il-15 u l-31 ta' Ottubru 2006 rispettivament. Bl-ewwel rizoluzzjoni fejn il-kumpanija *Samirjess Limited* awtorizzat lil Mark Grech (ID 23968G) "*of Island Developments Limited ..to appear on behalf of Samirjess Limited in relation to contracts* _of sale_ *.."* tal-appartamenti u *garage spaces* hemm identifikati formanti parti mill-kumpless *A" Towers Project, f'Paola.* Bit-tieni rizoluzzjoni

l-kumpanija Samirjess Limited awtorizzat lil John Mizzi "*of Mizzi Ventures Limited ..to appear for and on behalf of Samirjess Ltd in relation to contracts <u>of sale</u>"* tal-appartamenti u *garage spaces* hemm indikati formanti parti mill-imsemmi kumpless. (sottolinear tal-Qorti).

Is-socjeta` rikorrenti strahet fuq dawn ir-rizoluzzjonijiet biex tishaq li kellha relazzjoni diretta mas-socjeta' intimata. Madanakollu dawn ir-rizoluzzjonijiet ma jawtorizzawx lill-imsemmija mandatarji biex jidhru ghan-nom ta' Samirjess Limited fuq kuntratti ta' appalt, imma biss fuq kuntratti ta' bejgh tal-appartamenti u *garage spaces.*

Dawn ir-rizoluzzjonijiet ghaldaqstant ma jaghtux lil Topserv (Gozo) Limited il-konfort pretiz minnhom.

L-abbli difensur tas-socjeta` rikorrenti ssottometta li Samirjess Limited kienet iggarantiet is-self li ottjeniet is-socjeta' rikorrenti ghall-finanzjar tal-appalt minghand l-HSBC Malta p.l.c. u esebixxa s-*sanction letter* ghat-tigdid tal-facilita' li kienet giet moghtija ghal dan l-iskop. Minn din l-ittra jirrizulta li Samirjess Ltd iggarantiet is-self b'ipoteka specjali fuq zewg appartamenti u zewg *garage spaces* fl-ammont ta' €349,406 li kien jirrapprezenta l-bilanc rimanenti fuq is-self. Samirjess Limited bhala garanti kienet ukoll rapprezentata minn John Mizzi fuq il-kuntratt ta' self datat l-4 ta' Ottubru 2007 in atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion esebit fil-faxxiklu imsemmi.

Il-Qorti tinnota li ma tirrizulta l-ebda rizoluzzjoni li awtorizzat lil John Mizzi biex jidhol garanti ghan-nom tas-socjeta' Samirjess Ltd in kwantu li r-rizoluzzjonijiet esebiti jirreferu ghall-rapprezentanza fuq kuntratti ta' bejgh. Il-komparixxi ta' John Mizzi fuq il-kuntratt mal-bank, fejn sahanistra obbliga lil Samirjess Ltd biex taghmel tajjeb bil-beni taghha ghas-self mehud minn Topserv (Gozo) Ltd bhala debitur principali fih innifsu xorta ma jsostnix il-pretensjoni li John Mizzi kien qed jagixxi ghan-nom ta' Samirjess Limited bhala mandatarju <u>ukoll</u> *ai fini* tal-appalt mertu ta' dan ir-rikors.

Jirrizulta li A3 Limited kienet ser tithallas tal-appalt permezz ta' tpartit u jista' jkun l-appartamenti gew offruti wkoll lis-socjeta' rikorrenti bhala hlas ghall-appalti imwettqa. It-trasferimenti baqghu ma sarux ghar-ragunijiet li ma gewx spjegati fit-trattazzjoni. Madanakollu xorta jonqos il-prova, anke fuq bazi *prima facie* ta' appalt ikkuntrattat bejn Samirjess Limited u Topserv (Gozo) Limited.

Il-Qorti hija perplessa mir-rizultanzi ta' xi *emails* li gew esebiti u mhux kontradetti. B'email datata t-13 ta' Awwissu 2013, Mark Grech jghid "*Neither John Mizzi nor I and even less the limited liability companies Game Limited and A3 Limited contracted or entered into any agreement with your company or yourself; Your company contracted with Samirjess only as you are very well aware*."

Huwa minnu li hemm diversi *emails* skambjati bejn r-rikorrent u John Mizzi u Mark Grech dwar l-istallazzjoni tal-*lifts* izda b'hekk ma jfissirx li hemm rabta diretta ma' Samirjess Limited ghalkemm jkomplu jzidu l-ghoqod mal-kobba imhabbla tar-relazzjoni bejn il-partijiet kollha involuti. Li hu cert, izda, hu li ma hemm l-ebda *email* bejn is-socjeta' rikorrenti u Peter u/jew Jeffrey Montebello jew Samirjess Ltd.

F'*email* iehor, datat is-27 ta' Awwissu 2011, John Joseph Cefai ghan-nom ta' Topserv (Gozo) Limited jghid "*I have supplied you with 6 lifts as per agreement signed by Mr. John Mizzi obo Jeffrey and Peter Montebello back in April 11, 2006."*

Il-Qorti tifhem li dan il-ftehim kien ikun l-ahjar prova ta' kuntratt ta' appalt li jorbot lill-partijiet direttament ma' xulxin, izda din il-prova ma saritx. Difatti kopja tal-ftehim gie esebit (folio blu numru 6 tal-faxxiklu) izda hu ffirmat biss minn John Joseph Cefai u minn John Mizzi. Kif issottometta d-daqstant abbli difensur tal-intimati, John Mizzi ma ffirmax ghan-nom ta' Samirjess Ltd.

Mhuwiex il-kompitu ta' din il-Qorti biex tinvestiga r-retroxena ta' din l-iskrittura - dan imiss lill-Qorti

kompetenti f'gudizzju kontenzjusa wara investigazzjoni tal-provi migbura. L-iskrittura imsemmija hija intestata bhala "Agreement ...BETWEEN "*Messrs Jeffrey and Peter Montebello who appear hereon in representation and on behalf of Samirjess Ltd, ..jointly and severally referred to as the PURCHASER, and Mr. John J Cefai who appears hereon in representation and on behalf of Topserv Gozo Ltd, hereinafter referred to as the CONTRACTOR."* Dan il-ftehim jirregola l-istallazzjoni ta' *lifts* f'A3 Towers Paola mertu ta' dan ir-rikors.

Imkien m'hu imsemmi John Mizzi fl-intestatura bhala xi terza parti, jew bhala appaltatur, izda hu biss iffirmah filwaqt li l-postijiet riservati ghall-firem tal-ahwa Montebello baqghu minghajr firma. Ghalhekk din l-iskrittura mhiex prova ta' relazzjoni diretta ta' appalt bejn il-kontendenti lanqas fuq basi *prima facie.*

Is-socjeta` konvenuta esebiet kopja ta' skrittura privata bejn Samirjess Limited u A3 Limited datata l-24 ta' Jannar 2012. B'din l-iskrittura taghmlu riferenza ghall-konvenju bejn l-istess partijiet datat l-1 ta' Lulju 2007 fejn Samirjess Limited obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lil A3 Limited numru komplessiv ta' 47 appartamenti u *garage spaces* hemm deskritti. *Inoltre* fit-3 ta' Gunju 2010, skont dak dikjarat f'din l-iskrittura, il-kumpanija A3 Limited u Samirjess Limited iffirmaw kuntratt ta' appalt bejniethom (DOK A2). Dan il-ftehim tal-24 ta' Jannar 2012 jistipula *datio in solutum* sabiex Samirjess Limited thallas id-dejn li ghadu dovut favur A3 Limited u l-kondizzjonijiet sabiex A3 Limited tottjeni l-hlas fuq kull konvenju u trasferiment tal-proprjetajiet hemm elenkati.

Madanakollu din l-iskrittura kif ukoll il-ftehim ta' appalt tat-3 ta' Gunju 2010 li jaghmel riferenza ghalih, huma posterjuri ghall-appalt maghmul mis-socjeta` rikorrenti u ghalhekk mhix rilevanti ghall-kaz odjern imma tkompli toffuska r-relazzjonijiet bejn il-partijiet.

Fic-cirkostanzi, il-Qorti tqis li ma giex ippruvat mis-socjeta' rikorrenti li ghandha jedd *prima facie* dirett fil-konfront tas-socjeta' intimata. Il-mandat hu mibni fuq pretensjoni ta'

kuntratt ta' appalt bejn iz-zewg kumpaniji u l-Qorti hija marbuta mal-limitazzjonijiet ta' din l-impostazzjoni.

Decide

Ghaldaqstant, u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet fuq esposti, il-Qorti tqis li ma giex ippruvat *prima facie* d-dritt vantat mis-socjeta' rikorrenti u ghalhekk qed **tichad it-talba kif dedotta** ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni.

L-ispejjez tal-Mandat jithallsu mis-socjeta' rikorrenti.

Degretat.

< Sentenza Finali >

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