MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA
ONOR. IMHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tat-22 ta' Dicembru, 2014

Mandat Numru. 1851/2014/1

Carmelo sive Charles Sciriha (484058(M))

Vs

JefPet Limited (C43812)

Il-Qorti ,

Rat ir-**rikors guramentat** ta' Carmelo sive Charles Sciriha tal-20 ta' Novembru, 2014 li jaqra hekk:

"Illi l-esponenti, ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tal-esponenti:

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu jixtieq izom l-intimat milli ibiegh jew mod iehor jittrasferixxi jew jikkreja piz fuq, jew jikri jew jaghti dritt personali fir-rigward ta' :

A. l- utile dominium perpetuum tal-porzjoni divizata' art ta' forma irregulari, bl- arja libera taghha u bis-sottosuol liberu taghha, li tifforma parti mit-territorju maghruf bhala 'Il-Gzira' sive 'Il- Mitquba', fil-kuntrada jew fl-inhawi maghrufa bl-isem ta' 'The Promontory', Marsaskala bil-benitikati u facilitajiet u servizzi kollha esistenti fiha jew fuqha li jinkludu l-bini urban bl-isem ta' 'Jerma Palace Hotel' u l-artijiet ta' madwar li jiffurmaw parti integrali

mill-istess Jerma Palace Hotel, liema bini ossia svilupp huwa bla numru b'access dirett minn Triq Dawret it-Torri, Marsaskala f'Malta, u liema bini ossia 'Jerma Palace Hotel' u l-artijiet ta' madwar, imissu mit-Tramuntana mat-triq imsemmija li taghti access ghalihom ossia Triq Dawret it-Torri, u mix-Xlokk u Lbii mal-bahar; inkluz kwalukwe u kull dritt u sehem :-

a. mill-porzjoni ta' art li tigi f'linja dritt b'mod parallel ma Triq Dawret it- Torri u tibqa testendi sal-bahar;

b. mil-passagg madwar l-imsemmi bini ossia 'Jerma Palace Hotel' u l- artijiet ta' madwar, li jestendi sal-bahar u jikkostitwixxi xatt il-bahar, kif soggett ghas-servitu msemmija fil-kunratt fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion ta' l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmienja (2008).

kollox kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta elf erbgha mija tnejn u
hamsin Ewro u erbgha u sittin centezmu (€1 ,452.64).

B. Il-porzjoni dliza ta' art ta' forma imegulari, bl-arja libera taghha u bis-sottosuol liberu taghha inkluz x-xtajta ossia xatt il-bahar, li tifforma parti mit-territorju maghruf bhala 'Il-Gzira' sive 'Il-Mitquba' fil-kuntrada jew fl-inhawi maghrufa bl-isem ta' 'The Promontory', Marsaskala, bil-benitikati u facilitajiet u servizzi kollha esistenti tiha jew fuqha b'access dirett minn Triq Dawret it-Torri, Marsaskala f'Malta, liema porzjoni diviza ta' art shiha tmiss min-Nofsinhar mal-bahar, mill-Punent u l-Lvant parzjalment mal-bahar u parzjalment ma proprjetajiet ohra ta' diversi persuni mhux maghrufa u mit-Tramuntana ma Triq Dawret ir-Roti, u liema art shiha tikkonsisti mill-art kollha mil-linja ta' demarkazzjom tal- lewn orangjo b'linji suwed interrotti fuq il-pjanta hawn anness bhala dokument ittra 'P' numru tlieta (P3) sal-bahar, hawn imsejha'l-Art Shiha'. Fi hdan l-Art Shiha jinsabu wkoll ix-xtajta xatt il-bahar,liema xatt il-bahar huwa soggett ghac-cens annwu, perpetwu u rivedibbli ta tlett mrja sitta u erbghin Ewro u disgha u hamsin centezmu (€346.59).

C. Inkluz fl-L-ART SHIHA hemm porzjoni diviza ta' art bl-arja libera taghha u s-sottosuol liberu taghha, kif jidhru inkwadrati bil-blu fuq il-pjan hawn anness bhala dokument ittra 'P' numru tlieta (P3), u liema porzjoni diviza ta' art hija maqsum a f'Zewg (2) porzjonijiet distinti li jinkludu:

a. porzjoni diviza ta' art fl-istess territorju tal-kejl superficjali ta' circa elfejn tlett mija u tmenin metru kwadru (2,380sqm), tmiss min-Nofsinhar u l-Punent ma Triq Dawret it - Torri, u mil-Lvant mat-Torri ta' San Tumas, bl-arja u s-sottosuol; u

b.porzjoni diviza ta' art fl-istess territorju tal-kejl superficjali ta' cirka elf u hames mitt metru kwadru (1,500sqm), tmiss mill-Punent parzjalment mal-porzjoni diviza ta' art deskritta fil-paragrafu prectz ta qabel dan, u mill-bqija mat-Torri ta' San Tumas, u min-Nofsinhar u l-Lvant ma Triq Dawret it-Torri.

(il-porzjonijiet divizi u deskritti fil-paragrafi (a) u (b) hawn fuq huma soggetti ghaccens annwu u perpetwu rivedibbli ta mija u wiehed u disghin Ewro u disgha u ghoxrin centezrnu (€191.29) u flimkien hawn imsejha iI-"GREEN AREA LAND", hekk kif soggetti ghas-servitu msemmija fil-kuntratt tan-Nutar Malcolm Mangion precitat)

D. Inkluz f' L-ART SHIHA hemm ukoll tlett porzjonijiet divizi ta' art li huma deskritti b'mod ahjar fil-kuntratt li jinsab fl-atti tan-Nutar Dottoressa Diana Charles ta' l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmienja (2008) li jikkonsistu minn:

a. porzjoni diviza ta' art fl-istess territorju bil-kejl superficjali ta' mija u tnejn u tletin metru kwadru (132sqm), flimkien ma'kwalunkwe u kull benefikati u facilitajiet u servizzi hemm mibnija, u li tmiss mill-Punent u l-Lvant ma propjeta' tal-Gvern ta Malta u min-Nofsinhar ma Triq Dawret it-Torri, kif murija bordurata bil-kulur ahdar u mmarkata 'plot number one letter 'a' (1A) fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Diana Charles precitat u mmarkata bhala dokument 'X' li ghandha referenza n-numru tnejn wiehed Zero ittra 'b' taht l-iskroll numru tmenin (P.D. 2108_80) soggetta ghac-cens annwu perpetwu u rivedibbli sitt Ewro u tnax-il centezmu (€6.l2); u

b.porzjoni diviza ta' art fl-istess territorju tal-kejl superficjali ta' wiehed u tletin metru kwadru (31 sqm), flimkien ma' kwalunkwe u kull benefikati, facilitajiet u servizzi hemm mibnija, u tmiss mill-Punent u n-Nofsinhar u l-Lvant ma proprjeta' tal-Gvern ta' Malta jew irjieh aktar pretizi soggetta ghac-cens annwu perpetwu u rivedibbli Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€1.51); u

c. porzjoni diviza ta' art fl-istess territorju tal-kejl superficjali ta' elf sitt mija erbgha u erbghin metru kwadru (1,644sqm) flimkien ma' kwalunkwe u kull benefikati facilitajiet u servtzzt hemm mibnija, u li tmiss mill-Punent ma proprjeta' tal-Gvern ta Malta, mill-Lvant ma propjeta' ta' Jefpet Limited u min-Nofsinhar ma Triq Dawret it-Torri, jew irjieh aktar preirzi, u hija bordurata bl-ahmar u mmarkata bhala plot tlieta ittra 'a' (3A) fuq il- pjanta annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Diana Charles precitat mmarkata bhala dokument 'X' li ghandha n- numru ta referenza tnejn wiehed hero ittra 'b' taht l-iscroll numru tmenin (P.D. 210B_80) soggetta ghac-cens annwu perpetwu u rivedibbli ta €76.31)

(il-porzjonijiet divizi u deskritti fil-paragrafi (a), (b) u (c) hawn fuq flimkien hawn imsejha l- "ART AKKWISTATA".)

E. Kull u kwalunkwe dritt u pretensjonijiet, inkluz pero' bla ebda limtazzjoni, kull u kwalunkwe dritt ta kumpens ghall-esproprtjazzjoni u drittijiet ancillary fuq tlett (3) porzjonijiet divizi ta' art flimkien soggetti ghac-cens annwu perpetwu u rivedibbli ta tnejn u erbghin Ewro u weihed u tmenin centezmu (€42.81) u li jikkonsistu minn:

a. porzjoni diviza ta' art b'forma irregolari tal-kejl superficjali ta' circa erba' mrja u sebghin metru kwadru (470sqm) tmiss mill-Grigal u minn- Nofsinhar bil-bqija ta Triq Dawret it-Torri u mill-Majjistral ma porzjon tal-GREEN AREA LAND hawn imsemmija;

b. porzjoni diviza ta' art b'forma irregolari tal-kejl superficjali ta' circa ghoxrin metru kwadru (20sqm) tmiss mill-Lvant mal-bqija ta Triq Dawret it-Torri, u mit-Tramuntana ma Sqaq Pubbliku, u mill-Lbic ma porzjoni tal- GREEN AREA LAND hawn imsemmija.

c. porzjoni diviza ta' art b'forma irregolari tal-kejl superficjali ta' circa erba' mija u tnejn u hamsin metru kwadru (452sqm) tmiss mill-Lbic parzjalment mal- GREEN AREA LAND u parzjalment ma Triq Pubblika, u mill-Lvant ma Triq Dawret it-Torri, u mill-Majjistral bil-bqija ta' Triq Pubblika.

Il-jedd prima facie tar-rikorrent

Ir-rikorrent gie ingaggjat mis-socjeta' intimata permezz ta' kuntratt iddatat 15 ta' Novembru 2009 (il-"Kuntratt" - kopja annessa u mmarkata 'Dok.CS1'), bhala konsulent sabiex fost

affariiet ohra jipprovdi servizzi ta' konsulenza u jirraprezentaha fin-negozjati relatati biex jissolvew diffikultajiet finanzjajri. lr-rikorrent gie wkoll ingaggjat biex jirraprenzenta lis-socjeta' ntimata fin-negozjati relatati mal-bejgh ta' l-art fejn kienet il-Jerma Palace Hotel u l-art ta' madwarha, dana anki biex jissolvew l- imsemmija problem finanzjarji.

Ir-rikorrent wettaq id-dmirjiet tieghu skond il-Kuntratt u ghamel xoghol estensiv in ezekuzzjoni ta' dan l-inkarigu. lzda meta n-negozzjati fir-rigward tal-bejgh tal-Jerma Palace Hotel kienu waslu fi stadju avvanzat, is-socjeta' intimata tterminat il-Kuntratt ghar-raguni li r-rikorrent allegatament abbanduna d-dmirijiet kuntrattwali tieghu.

Ir-rikorrent qatt ma abbanduna jew b'xi mod naqas mid-dmirijiet tieghu. Ir-rikorrent ezegwa l-inkarigu tieghu u wettaq l-obbligi minnu assunti ai termini tal-Kuntratt.

Ir-rikorrent ghandu jithallas ammont dovut lilu mis-socjeta' intimata ai termini tal- Kuntratt, ghax-xoghol kollu li wettaq. Is-socjeta' intimata naqset milli thallas, ghalkemm interpellata tersaq il-quddiem sabiex l-ammont dovut jigi llikwidat u anke ntbaghat prospett ta' l-ammont pretiz (cirka tlett miljuni u nofs Ewro) mir-rikorrent ai termini tal-Kuntratt (kopja ta' l-ittra u l-prospett hawn annessi u mmarkati 'Dok. CS2').

Il-htiega ta' din it-talba

Ir-rikorrent jissottometti umilment illi hemm riskju illi sakemm tigi deciza l-kawza ntavolata kontestwalment ma' dan ir-rikors mir-rikorrent, l-intimat jista' jitrasferixxi, jaggrava u/jew mod iehor johloq piz fuq il-Propjeta' lmmobbli u/jew jaghti drittijiet personali fir-rigward taghha u dan jista' potenzjalment jilledi d-drittijiet tar-rikorrent.

Il-pregudizzju li jista' jsofri r-rikorrent huwa weihed car u ma jistax jigi mizmum milli jsir hlief billi din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' dan il-mandat ta' inibizzjoni.

Talba ohra tar-rikorrent

Ir-rikorrent huwa l-azzjonista maggoritarju fis-socjeta' Management Support Services Limited (C17518), liema socjeta' kienet dahlet f'kuntratt ma'JPM Brothers Limited (C31612) ("JPM"). L-ahwa Geoffrey u Peter Montebello huma l-unici azzjonisti kemm ta' JPM kif ukoll

tas-socjeta' intimata. Il-kuntratt li kellha Management Support Services Limited ma JPM ukoll gie tterminat unilateralment (minn JPM)) minghajr il-hlas ta' l-ammont dovut lil Management Support Services Limited ghall-inkarigu li wettqet ai termini tal-kuntratt. Ghalhekk Management Support Services Limited kellha tipprocedi kontra JPM ghall-ammont dovut lilha u sabiex thares il-jeddijiet taghha pprezentat wkoll mandat ta' Inibizzjoni kontra JPM (bin numru 609/2014AF) sabiex izomm lis-socjeta' JPM milli titrasferizzi drittijiet fuq il-proprejta' immobbli hemm imsemmija,liema mandat kien intlaqa' minn din l-Onorabbli Qorti diversament presjeduta."

Illi l-esponenti ser jigu ippregudikati jekk l-intimat ma jigix inibit kif inghad.

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli qorti joghgobha tordna l- hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izommu milli jkompli jaghmel l-hwejjeg hawn fuq imsemmija."

Rat id-digriet taghha tal-20 ta'Novembru 2014 illi bih laqghet it-talba tar-rikorrenti provvizorjament, u ordnat in-notifika tal-atti lill-kontro parti u appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghall-udjenza tal-4 ta'Dicembru 2014 fis-1.00pm.

Rat illi l-atti tar-rikors, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lis-socjeta'intimata skond il-ligi;

Rat ir-risposta ta'JefPet Limited tat-3 ta'Dicembru 2014 li taqra hekk:

*"**1. Illi preliminarjament ir-rikors promotur huwa null u irritwali, billi r-rikorrenti naqas li josserva l-htigijiet tal-ligi a tenur ta' l-Artikoli 831 u 832 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili-***

Illi huwa evidenti li l-pretensjoni tar-rikorrenti hija ghall-hlas ta' somma ta' flus li hu stess jiddeskrivi bhala illikwida. L-Artikolu 831(1)(b) jelenka bhala wiehed mir-rekwiziti ad validatem ta' rikors ghall-hrug ta' att kawtelatorju li "fejn id-dritt imfittex li jkun assikurat bl-att huwa dejn, jew talba li tisto'tlann sodisfatta bil-hlas ta' ammont ta'flus, l-ammont li ghalih tammonta t-talba'. Dan ir-rekwizit hu mtenni anke fl-Artikolu 832.

Illi r-rikorrenti naqas milli jindika l-ammont li ghalih tammonta t-talba tieghu. Dan in-nuqqas iwassal ghan-nullita' tar-rikors tieghu (ara ***L-Avukat Anthony Galea noe vs. Adrian Agius*** *(Rikors Numru 1052/ 2014/ 1 JRM), Prim' Awla, 31/7/2014).*

2. Illi bla hsara ghall-premess, it-talba tar-rikorrenti ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-esponenti hija manifestament u paleiement infondata fil-fatt u fid-dritt, u ma tirrizultax lanqas fuq bazi prima facie, u ghalhekk ghandha tigi rigettata bl-ispejjez.

Illi huwa minnu li l-kontendenti dahlu fi ftehim ta' konsulenza permezz ta' skrittura privata datata 15 ta'Novembru 2009. Permezz ta' din l-iskrittura, u precizament in virtu' tal-klawsola bin-numru tnejn hemmhekk kontenuta, l-kontendenti ftehmu li r-rikorrenti jkollha d-dritt ghall-hlas ammontanti ghal 5% tas-segwenti:

(i) ta' l-ammont li jkun eventwalment maqbul bhala l-konsiderazjoni ghat-trasferiment mill-esponenti ta' l-art imsemmija frr-rikors promotur;
(ii) ta' l-ammont paffwit ghall-akkrvist ta' ishma minn investituri;
(iii) tal-qliegh li jifdal b'referenza ghall-kapital azzjonarju li jifdal f'idejn l-azzjonisti attwali ta' l-esponenti.

Illi huwa palezi minn ehami tal-prospett imhejji mir-rikorrenti u ezebit mar-rikors promotur ta' din l-istanza, anness bhala appendici mad-dokument ezebit u mmarkat bhala "Dok CS2", li r-rikorrenti qed tippretendi hlas abbazi tal-klawsola tnejn tal-ftehim. Tant li c-cifra reklamata minnu hija ndikata in calce fl-imsemmi dokument bhala" 3,525,000 excluding VAT",u hija raggunta bit-thaddim ta' "Rate as per agreement' ,liema rata hi ndikat abhala 5%.

Illi r-rikorrenti qed javvanza din il-pretensjoni minkejja l-fatt li gie espressament stipulat fil-ftehim, u cioe' fil-klawsola numru tlieta, li "Other than as provided for in article 10 below, the fee will become due immediately upon the conclwion of any of the matters referred to in article 2 above".

Illi fil-fatt l-ebda wahda mill-awenimenti elenkati fil-klawsola numru tnejn ghadhom ma gew fis-sehh sallum. L-esponenti ghadha la bieghet il-proprjeta' in kwistjoni, u lanqas ma dahhlet fxi weghda ta' bejgh fir-rigward. L-istess jinghad fir-rigward ta' l-ishma taghha.

Illi galadarba l-ebda wiehed mill-aweniment kkontemplati fil-klawsola numru tnejn tal-ftehim bejn il-kontendenti ma gie fis-sehh, u lanqas ma hemm prospett ragionevoli li dawn jigu fis-sehh fil-futur qarib, il-pretensj oni tar-rikorrenti titlef kull bazi taghha.

Illi mhux hekk biss pero'. Huwa minnu li l-esponenti tterminat il-ftehim bejn il-partijiet, kif kontemplat del resto fil-klawsola numru ghaxra tal-ftehim. Din il-klawsola tikkontempla zewg modi kif il-ftehim jigi terminat:

(a) l-ewwel mod huwa billi l-ftehim, li kellu perjodu ta' validita' ta' sentejn, ma jigix imgedded. Il-klawsola in kwistjoni titkellem car fis-sens li l-ftehim kellu jkun validu ghal sentejn, u cioe' sa l-15 ta' Novembru 2011, biex imbaghad jiggedded awtomatikament ghal perjodi ulterjuri ta' sentejn"at the instance of the Client',u cioe' bil-kunsens ta' l- esponenti. Fil-15 ta' Novembru 2011 il-ftehim iggedded awtomatikament, ihda meta gie biex jerga' jiskadi fil-l5 ta'Novembru 2013,l-esponenti ezercitat id-dritt taghha sabiex dan il-ftehim ma jiggeddidx;

(b) it-tieni mod huwa dak kontemplat fit-tieni paragrafu tal-klawsola numru ghaxra tal-ftehim, u cioe' li kull wiehed mill-partijiet, kemm l-esponenti u kemm ir-rikorrenti, kellhom il-jedd li jitterminaw il-ftehim ***fi kwalunkwe' zmien****, purche' jinghata avviz ta' sitt xhur.*

Illi l-esponenti kitbet lir-rikorrenti li hija kienet behsiebha tittermina l-ftehim b'ittra datata 2 ta' Settembru 2013 (kopja annessa bhala "Dok JP1"). L-esponenti fil-fatt akkuzat lir-rikorrenti li kien abbanduna d-dmirijiet tieghu skont il-kuntratt. Ir-rikorrenti rcieva din l-ittra, tant li wiegeb ghaliha b'ittra datata 11 ta' Settembru 2013 (kopja annessa bhala "Dok JP2"), fliema ittra, fost hwejjeg ohra, invokat l-avviz ta' sitt xhur. Ghal din l-ittra, l-esponenti wiegbet b'ittra ohra datata 19 ta' Settembru 2013 (kopja annessa bhala "Dok JP3"), fejn spjegat lir-rikorrenti li l-avviz ta' sitt xhur ma kienx mehtieg, stante li l-ftehim kien wasal biex jiskadi u ma kien hemm l-ebda intenzjoni da parti ta' l-esponenti li l-istess ftehim jigi mgedded.

Kemm jekk wiehed iqis li l-ftehim ma giex imgedded, u kemm jekk wiehed iqis li l-ftehim gie terminat bis-sahha tal-proviso tal-klawsola numru 10, xorta watrda irid logikament jasal ghall-konkluzjoni li l-kuntratt illum huwa terminat. Fil-fatt ghaddew aktar minn sena mid-data ta' l-ittri msemmija, u ghalhekk, thares minn liema ottika thares, it-terminazzjoru sehhet.

Huwa allura pacifiku li la darba sallum, multo magis matul id-durata tal-ftehim in ezami, ma sehhew l-ebda mill-awenimenti kontemplati fil-klawsola tnejn ir-rikorrenti ma jistax jippretendi hlas abbzi, ta' l-istess klawsola, u dan jirrizulta anke sal-grad prima facie.

Tant hu hekk li fil-klawsola numru 10 il-partijiet kienu espressament ikkontemplaw l-eventwalita' li l-ftehim jigi terminat minghajr ma jkunu sehhew l-avvenimenti kontemplati fil-klawsola nurlru tnejn. Fil-fatt fil-proviso tal-klawsola numru 10 jinsab stipulat illi,"In the event of the termination of this Agreement prior to the successful renegotiation of the preliminary agreement and related matters, the subject of this Agreement, the Parties ogree that they shall enter into good faith negotiations to determine the value of the remunerotion payable to the Consultant, account being had to the effort and time expended by the Consultant and the Client's affairs, and independantly of the fact that the objectives might not have been achieved'. Fil-fatt il-ftehim gie terminat qabel l-ezitu pozittiv ta' l-awenimenti ndikati fil-klawsola numru tnejn F'tali eventwalita',I-partijiet kienu ftehmu li l-hlas dowt lir-rikorrenti jkun abbazi tal-hin u x- xoghol imwettaq, u mhux abbahi tal-persentaggi nvokati mir-rikorrenti f din l-istanza.

Illi fuq kollox, anke l-logika timmilita kontra l-pretensjoni tar-rikorrenti. Kif jista' jkun li r-rikorrenti tippretendi hlas abbazi ta' persentaggi ta' figuri u cifri li ma jezistux? Ir-rikorrenti, fil-prospett tieghu anness mar-rikors promotur, jutilizza cifri ipotetici biex jasal ghall-qliegh li skont hu ghandha taghmel l-esponenti, liema qliegh ma jirrizulta minn imkien, u lanqas ma hemm ebda prospett fil-prezenti li jista' jsir.

Ghal dawn il-mottivi, kif ukoll ghal dawk ir-ragunijiet l-ohrajn li jistghu talvolta jigu sottomessi waqt it-ttattazzjoni ta' dan ir-rikors, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra tieghu.

L-esponenti qieghda minn issa tirriserva kull dritt taghha ghar-rizarciment ta, danni li hija ghad tista' ggarrab minhabba l-agir abbuziv u irresponsabbli tar-rikorrenti."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id–dokumenti ezebiti u l-atti kollhatal-mandat;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Mix-xhieda prodotta – vide testimonjanza ta' Carmelo Sciriha a fol. 30 et seq, jirrizulta illi Carmelo Sciriha *accountant* u awditur, kien il-konsulent tal-ahwa Montebello li jigestixxu is-socjeta' intimata, kif ukoll JPM Brothers Limited u dana sa minn 23 ta' Gunju 2009, u dana tramite kuntratt tal-15 ta' Novembru 2009 – vide Dok CS1 a fol. 9 et seq. Jirrizulta li Carmelo Sciriha jigestixxi s-socjeta' **Management Support Services Limited.**

Huwa xhed illi JefPet Limited kienet is-socjeta' imwaqqfa apposta sabiex tixtri l-art illi fuqha hemm il-Jerma Palace Hotel u tizvilupha. Is-socjeta JPM Brothers hija socjeta' li tixtri artijiet tizviluphom u tbieghhom. Illi matul dawn l-ahhar hames snin ir-rikorrenti Sciriha illi ta il-hidma tieghu f'konsulenzi, u tkellem ma diversi investituri u dana minghajr ebda kumpens. Huwa xhed illi ricentement bdew diskussjonijiet ma investitur li llum il-gurnata kien interessat sew sabiex jinvesti f'JefPet Limited. Illi minkejja dan,u minkejja l-hidma sostanzjali illi huwa kien ta lil-kumpanija intimata u lil JPM Brothers, is-socjeta' intimata tterminat il-kuntratt tieghu – Vide Dok. JP1 a fol.25 *"peress illi inti abbandunajt id-dmirijiet tieghek skond l-istess kuntratt minghajr ebda raguni valida."*.

Carmelo Sciriha xhed illi huwa ikkontesta r-ragunijiet ghat-terminazzjoni tal-kuntratt tieghu bil-qawwa w ikkonferma li d-dritt tieghu huwa fl-ammont ta' 3.5 miljun skond klawsola 2 tal-kuntratt tal-15 ta' Novembru 2009. Huwa xhed illi Jefpet kellha dejn ta' madwar 9 miljuni Maltin mal-banek u l-assi tal-kumpanija hija l-art tal-Jerma Palace.

In kontro ezami Sciriha innega li 3.5 miljun kienet *a success fee*. In oltre u b'mod sussidarju skond il-klawsola 10 *"in the event of the termination of this agreement prior to the successful*

negotiation of the preliminary agreement and related matters, the subject of this agreement, the parties agree that they shall enter into good faith negotiations to determine the value of the renumeration payable to the consultant, account being had to the effort and time expended by the consultant on the client's affairs and independantly of the fact that the objectives might not have been achieved." Sciriha xhed illi din il-klawsola kienet *a worst case scenario*, u mhux *scenario* fejn jigi terminat il-kuntratt a skapitu tad-drittijiet tieghu.

Geoffrey Montebello, Direttur tas-socjeta' intimata u *shareholder* tal-istess socjeta' u ta' JPM Brothers a fol. 50 et seq., ikkonferma illi kienu nkarigaw lill-*accountant* Sciriha xi erba' snin ilu, u kienu dahhlu fi ftehim illi jekk isehhu zewg progetti ta' certu entita' ta' JefPet Limited, u Gemxija Crown Limited, l-*accountant* Sciriha ikollu percentagg mill-bejgh u mill-qliegh. Montebello xhed li dan il-bejgh ghadu ma sarx ghalkhemm ilhom erba' snin jahdmu fuqu. Infatti hemm proceduri ta' subbasta ghaddejin fuq il-proprjeta' ta' JPM Brothers Limited u ta' Gemxija Crown Limited. A fol. 54 Montebello xhed illi ma kienx hemm problemi dwar il-konsulenza ta' Carmelo Sciriha, u l-problemi inqalghu biss meta *"ried icaqlaq il-kuntratti"* – vide fol. 54.

Montebello nnega illi s-socjeta' intimata kellha xi *complaints* fuq ix-xoghol tal-*accountant* Sciriha:

> ***"dwar ix-xoghol tieghu, tul l-erba' snin kellkhom xi complaints fuq ix-xoghol tieghu?***
> ***Montebello : Le, le . U ahna irridu inhallsuh. Basta fee kif suppost tkun ..."*** vide fol. 55

Montebello xhed li l-*accountant* Sciriha ried jgholli l-persentaggi aktar u huma ma qabblux.

Ikkonsidrat:

Skond l-Artikolu 873(1) tal-Kap.12, l-iskop ta'Mandat ta' Inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

Skond l-Artikolu 873(2) tal-Kap.12, 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 r-rikorrent *prima facie* jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Mill-Artikolu 873(2) tal-Kap.12, ghalhekk, johorgu zewg elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa:

Fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu jeddijiet li jippretendi li ghandu; u
Fit-tieni lok, irid jipprova li *prima facie* ghandu dawn il-jeddijiet.

Il-ligi thares il-jedd *prima facie* bħala rekwizit meħtieg għall-ħrug tal-Mandat. Irid ghalhekk, ikun jedd, anke jekk *prima facie,* biex jimmerita harsien. Mhux bizzejjed li jkun semplici diffikulta', disagju jew tħassib [ara digriet – Qorti tal-Kummerc – **26 ta` Mejju 1995** fl-atti tar-Rikors għall-ħrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**Cassar Pullicino noe vs Caruana Curran noe et**" (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387)]

Dwar il-prova tal-jedd *prima facie,* l-Qorti tal-Appell, fis-sentenza taghha tal-**14 ta' Lulju 1988** fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`** (Kollez. Vol. LXXII.II.295) irriteniet is-segwenti:

> ***"... 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."***

Tenut kont tal-fatt illi s-subinciz (2) huwa marbut ma` s-subinciz (1) tal-Artikolu.873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-pregudizzju. Rikonoxxut il-jedd prima facie tar-rikorrenti, l-grad ta' pregudizzju rikjest bhala bazi ta' akkordar ta' hrug ta'mandat kontra il-Gvern, m'ghadux pregudizzju "li ma jkun jista' jigi irrimedjat", izda bizzejjed li jintwera li dan il-pregudizzju ikun wiehed sproporzjonat.

Irid jinghad ukoll **jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa**, **mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ**

għall-ħruġ tal-Mandat. (Vide digriet tal-Prim`Awla tal-Qorti Civili deciz fit-**2 ta` Jannar 1993** - Atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet **"Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe"**)

Il-Mandat ta' Inibizzjoni **huwa meqjus bhala mezz procedurali ta` natura eccezzjonali** (Vide **Charles Mugliett vs Saviour Bonnici** deciza fil-**25 ta' Jannar 2005** per **Imhallef Joseph R. Micallef** :

> ***"... il-harsien li l-ligi qeghda timmira ghalih bi procediment bhal dak tal-lum huwa li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitnehha darba ghal dejjem b'mod irrimedjabbli."***

Illi il-Qorti taghraf illi ghandha taghmel accenn ghal dak ritenut fid-digriet ta' dawn il-Qrati datat **18 ta'Lulju 2008** fl-ismijiet **Av. Dr. John Gauci vs Direttur tal-Kuntratti**:

> ***"Ir-rabta ta' Mandat t'Inibizzjoni m'ghandhiex tintuza bhala arma ta' theddid jew geghiel (arm twisting) lill-parti intimata li, jew taghmel dak li tixtieq il-parti rikorrenti jew ma taghmel xejn. B'dan il-mod, il-mandat ma jibqghax ghodda li thares il-jedd prima facie tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li zzomm lil parti intimata milli tgawdi l-jeddijiet taghha. Il-Qorti hi tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-ligi li l-Mandat ta'Inibizzjoni jinbidel f'arma bhal din."***

Illi jinghad ukoll illi l-fatt li tintlaqa' talba ghall-hrug ta' l- Mandat, ma jfissirx li l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant iehor ma jfissirx, illi ghax talba ghall-hrug ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiz ma jezistix.

Ir-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Ghalhekk jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug ta' l-Mandat. – vide **V&C Contractors Limited et vs Direttur tal-Kuntratti** deciza fil-**31 ta'Jannar 2011** per **Onor Imhallef J.Zammit McKeon**.

Tajjeb jinghad ukoll li procedura ta` din ix-xorta hija ntiza sabiex tkun sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smiegh tal-kawza dwar il-jedd.

Ikkonsidrat:

Illi mill-provi fuq prodotti jirrizulta b'mod anka ampju illi Carmelo Sciriha ghandu jedd prima facie. Din il-Qorti m'hijiex ser tissindika jekk dan il-jedd huwiex jedd kuntrattwali skond l-klawsola numru 2 tal-kuntratt tal-15 ta' Novembru 2009 - Dok. CS1, jew jekk dan il-jedd jaqghax taht il-paramentri tal-klawsola 10 tal-istess kuntratt, 'l ghaliex din hija materja li tolqot is-sustanza u l-meritu tal-kaz u ghaldaqstant m'hijiex kwistjoni li tista' tigi analizzata minn din il-Qorti f'dawn il-proceduri.

Il-Qorti rat u ezaminat dak sollevat mis-socjeta' intimata u cioe' n-nullita' tar-rikors promotur in vista tal-fatt illi m'huwiex indikat ammont fiss fl-istess rikors u giet citata in sostenn is-sentenza fl-ismijiet l-**Avukat Anthony Galea noe. vs Adrian Agius** deciza fil-**31 ta' Lulju 2014** per **Onor Imhalef J. R Micallef**.

Din il-Qorti rat u ezaminat it-talba fir-rikors promotorju fejn a fol. 7 hemm indikat ic-cifra ta': *"cirka tlett miljuni u nofs Ewro"*, u ghaldaqstant ma tara ebda validita' fl-eccezzjoni ta' nullita' procedurali sollevata mis-socjeta' intimata.

Il-Qorti taghraf illi l-jedd tal-attur huwa anke ammess mix-xhieda tad-Direttur tas-socjeta' intimata Geoffrey Montebello meta jghid *"Le, le. U ahna irridu nhallsuh. Basta fee kif suppost tkun."*- a fol. 55.

Dwar il-htiega tal-hrug tal-Mandat t'Inibizzjoni ghal harsien ta' dan il-jedd, il-provi juru illi hemm proceduri ta' subbasta pendenti kontra s-socjeta'intimata JefPet Limited, kif ukoll kontra Gemxija Crown Limited, ghaldaqstant il-pregudizzju tar-rikorrenti ser ikun wiehed gravi u sostanzjali kemm-il darba l-Qorti ma tilqax it-talba ghal-hrug tal-istess mandat. Il-Qorti qieset ukoll illi l-element ta' pregudizzju lanqas gie sollevat mis-socjeta' intimata. Apparti dan il-Qorti rat u ezaminat id-digriet finali datat **21 ta' Mejju 2014** fl-ismijiet **Management Support Services Limited vs JPM Brothers Limited** per **Onor. Imhallef Felice** li akkordat il-hrug ta' Mandat t'Inibizzjoni f'cirkostanzi simili, jekk mhux identici

ghal dawk in ezami. Ghaldaqstant huma sodisfatti ir-rekwiziti mehtiega skond l-Artikolu 873 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti tilqa` t-talba tar-rikorrenti kif dedotta. Konsegwentement tordna l-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni kontra s-socjeta'intimata fit-termini mitluba mir-rikorrenti u cioe' billi:

Izomm lis-socjeta'intimata milli tbiegh jew b'mod iehor tittrasferixxi jew tikkrea piz fuq, jew tikri jew taghti dritt personali fir-rigward ta':

A.l-utile dominium perpetuum tal-porzjoni diviza ta' art ta' forma irregulari, bl- arja libera taghha u bis-sottosuol liberu taghha, li tifforma parti mit-territorju maghruf bhala 'Il-Gzira' sive 'Il- Mitquba', fil-kuntrada jew fl-inhawi maghrufa bl-isem ta' 'The Promontory', Marsaskala bil-benitikati u facilitajiet u servrzzi kollha esistenti fiha jew fuqha li jinkludu l-bini urban bl-isem ta' 'Jerma Palace Hotel' u l-artijiet ta' madwar li jiffurmaw parti integrali mill-istess Jerma Palace Hotel, liema bini ossia svilupp huwa bla numru b'access dirett minn Triq Dawret it-Torri, Marsaskala f'Malta, u liema bini ossia 'Jerma Palace Hotel' u l-artijiet ta' madwar, imissu mit-Tramuntana mat-triq imsemmija li taghti access ghalihom ossia Triq Dawret it-Torri, u mix-Xlokk u Lbic mal-bahar; inkluz kwalukwe u kull dritt u sehem :-

a. mill-porzjoni ta' art li tigi f'linja dritt b'mod parallel ma Triq Dawret it- Torri u tibqa testendi sal-bahar;

b. mil-passagg madwar l-imsemmi bini ossia 'Jerma Palace Hotel' u l-artijiet ta' madwar, li jestendi sal-bahar u jikkostitwixxi xatt il-bahar, kif soggett ghas-servitu msemmija fil-kunratt fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion ta' l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmienja (2008).

kollox kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta elf erbgha mija tnejn u hamsin Ewro u erbgha u sittin centezmu (€1,452.64).

B. Il-porzjoni diza ta' art ta' forma irregulari, bl-arja libera taghha u bis-sottosuol liberu taghha inkluz x-xtajta ossia xatt il-bahar, li tifforma parti mit-territorju maghruf

bhala 'Il-Gzira' sive 'Il-Mitquba' fil-kuntrada jew fl-inhawi maghrufa bl-isem ta' 'The Promontory', Marsaskala, bil-benifikati u facilitajiet u servizzi kollha esistenti fiha jew fuqha b'access dirett minn Triq Dawret it-Torri, Marsaskala f'Malta, liema porzjoni diviza ta' art shiha tmiss min-Nofsinhar mal-bahar, mill-Punent u l-Lvant parzjalment mal-bahar u parzjalment ma proprjetajiet ohra ta' diversi persuni mhux maghrufa u mit-Tramuntana ma Triq Dawret ir-Roti, u liema art shiha tikkonsisti mill-art kollha mil-linja ta' demarkazzjoni tal-lewn orangjo b'linji suwed interrotti fuq il-pjanta hawn anness bhala dokument ittra 'P' numru tlieta (P3) sal-bahar, hawn imsejha'l-Art Shiha'. Fi hdan l-Art Shiha jinsabu wkoll ix-xtajta xatt il-bahar,liema xatt il-bahar huwa soggett ghac-cens annwu, perpetwu u rivedibbli ta tlett mija sitta u erbghin Ewro u disgha u hamsin centezmu (€346.59).

C. Inkluz fl-L-ART SHIHA hemm porzjoni diviza ta' art bl-arja libera taghha u s-sottosuol liberu taghha, kif jidhru inkwadrati bil-blu fuq il-pjan hawn anness bhala dokument ittra 'P' numru tlieta (P3), u liema porzjoni diviza ta' art hija maqsuma f'Zewg (2) porzjonijiet distinti li jinkludu:

a. porzjoni diviza ta' art fl-istess territorju tal-kejl superficjali ta' circa elfejn tlett mija u tmenin metru kwadru (2,380sqm), tmiss min-Nofsinhar u l-Punent ma Triq Dawret it -Torri, u mil-Lvant mat-Torri ta' San Tumas, bl-arja u s-sottosuol; u

b.porzjoni diviza ta' art fl-istess territorju tal-kejl superficjali ta' cirka elf u hames mitt metru kwadru (1,500sqm), tmiss mill-Punent parzjalment mal-porzjoni diviza ta' art deskritta fil-paragrafu preciz ta qabel dan, u mill-bqija mat-Torri ta' San Tumas, u min-Nofsinhar u l-Lvant ma Triq Dawret it-Torri.

(il-porzjonijiet divizi u deskritti fil-paragrafi (a) u (b) hawn fuq huma soggetti ghaccens annwu u perpetwu rivedibbli ta mija u wiehed u disghin Ewro u disgha u ghoxrin centezmu (€191.29) u flimkien hawn imsejha il-"GREEN AREA LAND", hekk kif soggetti ghas-servitu msemmija fil-kuntratt tan-Nutar Malcolm Mangion precitat)

D. Inkluz f' L-ART SHIHA hemm ukoll tlett porzjonijiet divizi ta' art li huma deskritti b'mod ahjar fil-kuntratt li jinsab fl-atti tan-Nutar Dottoressa Diana Charles ta' l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmienja (2008) li jikkonsistu minn:

a. porzjoni diviza ta' art fl-istess territorju bil-kejl superficjali ta' mija u tnejn u tletin metru kwadru (132sqm), flimkien ma'kwalunkwe u kull benefikati u facilitajiet u servizzi hemm mibnija, u li tmiss mill-Punent u l-Lvant ma propjeta' tal-Gvern ta Malta u min-Nofsinhar ma Triq Dawret it-Torri, kif murija bordurata bil-kulur ahdar u mmarkata 'plot number one letter 'a' (1A) fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Diana Charles precitat u mmarkata bhala dokument 'X' li ghandha referenza n-numru tnejn wiehed Zero ittra 'b' taht l-iskroll numru tmenin (P.D. 2108_80) soggetta ghac-cens annwu perpetwu u rivedibbli sitt Ewro u tnax-il centezmu (€6.l2); u

b.porzjoni diviza ta' art fl-istess territorju tal-kejl superficjali ta' wiehed u tletin metru kwadru (31 sqm), flimkien ma' kwalunkwe u kull benefikati, facilitajiet u servizzi hemm mibnija, u tmiss mill-Punent u n-Nofsinhar u l-Lvant ma proprjeta' tal-Gvern ta' Malta jew irjieh aktar pretizi soggetta ghac-cens annwu perpetwu u rivedibbli Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€1.51); u

c. porzjoni diviza ta' art fl-istess territorju tal-kejl superficjali ta' elf sitt mija erbgha u erbghin metru kwadru (1,644sqm) flimkien ma' kwalunkwe u kull benefikati facilitajiet u servtzzt hemm mibnija, u li tmiss mill-Punent ma proprjeta' tal-Gvern ta Malta, mill-Lvant ma propjeta' ta' Jefpet Limited u min-Nofsinhar ma Triq Dawret it-Torri, jew irjieh aktar preirzi, u hija bordurata bl-ahmar u mmarkata bhala plot tlieta ittra 'a' (3A) fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Diana Charles precitat mmarkata bhala dokument 'X' li ghandha n-numru ta referenza tnejn wiehed zero ittra 'b' taht l-iscroll numru tmenin (P.D. 210B_80) soggetta ghac-cens annwu perpetwu u rivedibbli ta €76.31)

(il-porzjonijiet divizi u deskritti fil-paragrafi (a), (b) u (c) hawn fuq flimkien hawn imsejha l-"ART AKKWISTATA".)

E. Kull u kwalunkwe dritt u pretensjonijiet, inkluz pero' bla ebda limtazzjoni, kull u kwalunkwe dritt ta kumpens ghall-esproprtjazzjoni u drittijiet ancillary fuq tlett (3) porzjonijiet divizi ta' art flimkien soggetti ghac-cens annwu perpetwu u rivedibbli ta tnejn u erbghin Ewro u wiehed u tmenin centezmu (€42.81) u li jikkonsistu minn:

a. porzjoni diviza ta' art b'forma irregolari tal-kejl superficjali ta' circa erba' mija u sebghin metru kwadru (470sqm) tmiss mill-Grigal u minn-Nofsinhar bil-bqija ta Triq Dawret it-Torri u mill-Majjistral ma porzjon tal-GREEN AREA LAND hawn imsemmija;

b. porzjoni diviza ta' art b'forma irregolari tal-kejl superficjali ta' circa ghoxrin metru kwadru (20sqm) tmiss mill-Lvant mal-bqija ta Triq Dawret it-Torri, u mit-Tramuntana ma Sqaq Pubbliku, u mill-Lbic ma porzjoni tal-GREEN AREA LAND hawn imsemmija.

c. porzjoni diviza ta' art b'forma irregolari tal-kejl superficjali ta' circa erba' mija u tnejn u hamsin metru kwadru (452sqm) tmiss mill-Lbic parzjalment mal- GREEN AREA LAND u parzjalment ma Triq Pubblika, u mill-Lvant ma Triq Dawret it-Torri, u mill-Majjistral bil-bqija ta' Triq Pubblika;

Tordna lill-kumpannija intimata sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` dan il-prosediment.

In oltre ai termini ta' Artikolu 874 (3) tal-Kapitolu 12, il-Qorti tinnomina lin-Nutar Dr. Maria Spiteri, a spejjez tar-rikorrent, sabiex l-istess Nutar, fi zmien erbgha u ghoxrin (24) siegha, tinnotifika lid-Direttur tar-Registru Pubbiku u lir-Registratur tal-Artijiet bl-atti ta' dan il-Mandat t'Inibizzjoni.

In oltre tordna notifika tal-istess lin-Nutar Dr. Maria Spiteri.

Moghti kameralment illum it-Tnejn 22 ta' Dicembru 2014

< Sentenza Finali >

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