MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Jannar, 2015

Mandat Numru. 1971/2014/1

Carmelo Stivala Group Limited (C62625)

vs

Seaborg Company Limited (C14635) et

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tas-soċjetà Carmelo Stivala Group Limited (C62625) ippreżentat fid-19 ta' Diċembru, 2014 li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra talbet li:

"....din il-Qorti toħroġ Mandat ta' Inibizzjoni sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha, iżżomm l-intimati milli jbiegħu u/jew jiddisponu

mill-fond bl-isem Marina Hotel, Tignè Sea Front, Sliema u dan billi Seaborg Company Limited kienet għamlet ftehim (Dok A u Dok B hawn anness) sabiex r-rikorrent eventwalment jakkwista l-istess proprjetà.

Il-Marina Hotel tmiss minn Nofsinhar ma' Tignè Sea Front, mill-Punent in parti minn proprjetà tal-familja Bajada jew suċċessuri u in parti minn proprjetà tad-Dumnikani jew suċċessuri u mil-Lvant minn proprjetà tad-Dumnikani.

Illi l-esponenti ser jiġi ppreġudikat jekk l-intimati ma jiġux inibiti kif ingħad.

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iżommhom milli jkomplu jagħmlu l-ħwejjeġ hawn fuq imsemmija".

Rat ir-Risposta ta' Seaborg Company Limited (C14635) et ippreżentata fil-31 ta' Diċembru, 2014, fejn esponew:

"Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ai termini tal-Artikolu D(2) tal-Memorandum of Understanding datat 3 ta' Ottubru 2014 esebit mal-atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni imsemmi, dan il-Memorandum of Understanding kien soġġett: ***"This agreement is subject to the first part obtaining any relative authorization from Lombard Bank Limited which may be necessary for the finalization of this process" and this within five (5) weeks from today".***

Illi l-intimat Seaborg Company Limited kienu avviċinaw il-Lombard Bank Malta plc ftit jiem wara li ffirmaw il-Memorandum of Understanding u talbuhom l-awtorizzazzjoni ossija waiver biex huma jkunu jistgħu jkomplu bil-proċeduri rikjesti fl-istess Memorandum of Understanding.

Illi sas-7 ta' Novembru 2014 tali waiver ma ħarġitx mil-Lombard Bank Malta plc.

Illi l-Memorandum of Understanding kien soġġett għal din il-kundizzjoni riżoluttiva kif jirriżulta mill-istess ftehim ossija Artikolu D(2) tat-3 t'Ottubru 2014 u għalhekk ġaladarba ma ġietx mogħtija din l-awtorizzazzjoni sas-7 ta' Novembru 2014 ossija ħames ġimgħat wara l-iffirmar tal-Memorandum of Understanding ma kien hemm ebda rabta bejn il-partijiet rigwardanti l-istess Memorandum of Understanding iffirmat bejniethom għat-trasferiment tal-Marina Hotel, Tignè Sea Front, Sliema taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati.

Illi l-intimat ġaladarba għadda dan it-terminu peress li ma kellux l-awtorizzazzjoni mill-Bank għat-trasferiment tal-proprjetà inkwistjoni, huwa kien liberu sabiex jasal fi ftehim ma' terzi għall-bejgħ tal-istess lukanda kif effettivament ġara wara l-iskadenza tat-terminu stabbilit tas-7 ta' Novembru 2014. Fil-fatt fil-11 ta' Novembru 2014 huwa ffirma konvenju ma' terzi għat-trasferiment tal-lukanda fuq imsemmija.

Illi effettivament il-waiver ħareġ mil-Lombard Bank Malta plc fil-21 ta' Novembru 2014 u dan skont dokument SCL1.

Illi għalhekk ma kien hemm ebda obbligu da parti ta' Seaborg Company Limited biex tikkonkludi l-ftehim mar-rikorrenti għax sas-7 ta' Novembru 2014 ma kien ħareġ l-ebda tali waiver u l-intimat kellu d-dritt li jikkonkludi u jinnegozja ma' terzi.

Illi del resto dan il-Memorandum of Understanding effettivament mhuwiex konvenju bejn il-partijiet u qatt ma jammonta għal promessa ta' bejgħ imma huwa biss intendiment li talvolta kellu jintlaħaq għal promessa ta' trasferiment ta' ishma f'soċjetà ġdida li kien għad kellha tiġi ffurmata.

Illi l-intendiment qatt ma jista' jammonta għal obbligazzjoni ta' esekuzzjoni ta' xi drittijiet pretiżi.

Illi l-intimat ma setax jibqa' fil-limbu ġaladarba l-Lombard Bank Malta plc ma kienx għadu tah l-awtorizzazzjoni rikjesta fi żmien il-ħames ġimgħat miftehma.

Illi huwa minħabba l-pressjoni li kellu mill-istess Bank biex jissalda d-debitu tiegħu mal-Bank, li huwa kellu jsib xerrej ieħor li del resto kien l-inkwilin tal-istess Marina Hotel li skont il-ftehim ta' lokazzjoni li kellu magħhom, dawn l-inkwilini l-aħwa Jean Pierre u Etienne Saliba proprio et nomine kellhom id-dritt tal-ewwel opzjoni għax-xiri tal-lukanda Marina Hotel.

Illi għalhekk dan il-Memorandum of Understanding dejjem kien ikun soġġett għall-opzjoni tal-inkwilini li jixtru l-lukanda taħt l-istess kundizzjonijiet kif kienet ser tiġi mibjugħa lir-rikorrenti skont il-Memorandum of Understanding tat-3 t'Ottubru 2014.

Illi għalhekk qabel kull rabta mar-rikorrent kellu jinġieb l-kunsens tal-inkwilini minħabba l-opzjoni li kellhom.

Illi għalhekk wara li skattaw il-ħames ġimgħat għall-approvazzjoni tal-Lombard Bank Malta plc skont l-istess Memorandum of Understanding ossija sas-7 ta' Novembru 2014, l-intimat kien liberu li jinnegozja ma' terzi, iktar u iktar mal-inkwilini tal-istess lukanda skont l-opzjoni li kellhom li riedu jixtru l-istess lukanda bl-istess prezz u kundizzjonijiet kif l-intimat kellu l-intendiment li jifthiem mar-rikorrenti u effettivament fil-11 ta' Novembru 2014 daħal f'konvenju mal-inkwilini Jean Pierre u Etienne Saliba proprio et nomine tal-istess lukanda għat-trasferiment tal-Marina Hotel u dan kif jirriżulta mid-dokument SCL2 hawn anness.

Illi jirriżulta mill-istess ftehim ta' lokazzjoni datat 17 ta' Ottubru 2011, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dokument SCL3, f'klawżola (29) li l-intimati kienu obbligati sabiex jinfurmaw lil Jean Pierre Saliba, Etienne Saliba u My Hotels Limited bl-eventwali ftehim tal-bejgħ tal-lukanda imsemmija.

Illi l-konvenju tal-11 ta' Novembru 2014 mal-aħwa Saliba u mas-socjetà tagħhom Long Island Limited kien ai termini tal-istess

skrittura ta' lokazzjoni fejn huma kellhom id-dritt tal-ewwel opzjoni kif dejjem kien ikun soġġett kull intendiment raġġunt mar-rikorrenti.

Illi del resto l-Memorandum of Understanding stante illi biss intendiment bejn ir-rikorrenti u l-intimati, ma jikkostitwix rabta skont il-liġi ossija promessa ta' bejgħ u kieku kellu jiġi interpretat li dan huwa hekk, din l-iskrittura ma ġietx irreġistrata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni fi żmien 21 ġurnata kif stipulat fil-liġi u dan kollu jirrendi l-ftehim null u ineffikaċi.

Illi ġaladarba skattat il-kundizzjoni riżoluttiva peress li kien skada it-terminu ta' ħames ġimgħat mill-iffirmar tal-Memorandum of Understanding bejn il-partijiet u dan fis-7 ta' Novembru 2014 ir-rikorrenti konsegwentement m'għandhom l-ebda dritt x'jippreservaw ai termini tal-Artikolu 873(2) stante li prima facie huma ma jippossedux dan l-istess dritt kif jirriżulta mill-istess dokument ossija il-Memorandum of Understanding iffirmat bejniethom u mid-dokument SCL1 fejn jirriżulta illi l-awtorizzazzjoni tal-Bank ossija waiver ħarġet fil-21 ta' Novembru, 2014.

Illi kieku l-intimat jiġi miżmum milli jbiegħ l-istess lukanda lill-inkwilini ossija lil Long Island Limited li fil-preżent qed joperaw il-lukanda u dan minkejja illi l-waiver tal-Bank ħareġ fil-21 ta' Novembru 2014 dan il-mandat ta' inibizzjoni ser jikkawżalu danni inġenti għax ser ikomplu jakkumulaw imgħax u spejjeż bla bżonn li għalihom ikun responsabbli l-istess rikorrenti Carmelo Stivala Group Limited.

Illi għalhekk ma jikkonkorrux l-elementi taħt l-Artikolu 873 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta stante li prima facie li r-rikorrenti ma jippossjedix dan id-dritt stante li skada t-terminu fis-7 ta' Novembru 2014 miftiehem fil-Memorandum of Understanding iffirmat bejn il-kontendenti fit-3 t'Ottubru 2014 u dan stante li l-waiver ossija awtorizzazzjoni mil-Lombard Bank plc ħarġet fil-21 ta' Novembru 2014 u għal din ir-raġuni wkoll l-intimat għandu jiġi

liberat mill-osservanza tal-ġudizzju u l-mandat provviżorjament akkordat kontromandat.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Semgħet lill-abbli difensuri tal-partijiet jittrattaw ir-Rikors.

Rat id-digriet tagħha tal-15 ta' Jannar, 2015, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment.

Ikkunsidrat:

Tqis li l-intimati fir-Risposta tagħhom qegħdin jeċċpixxu *inter alia* li l-Memorandum of Understanding tat-3 t'Ottubru 2014 (minn issa 'il quddiem jissejjaħ "l-MOU") "dejjem kien ikun soġġett għall-opzjoni tal-inkwilini li jixtru l-lukanda taħt l-istess kundizzjonijiet kif kienet ser tiġi mibjugħa lir-rikorrenti skont il-Memorandum of Understanding tat-3 t'Ottubru 2014" u "illi għalhekk qabel kull rabta mar-rikorrent kellu jinġieb l-kunsens tal-inkwilini minħabba l-opzjoni li kellhom".

Tqis illi fix-xhieda tiegħu Michael Stivala[1] stqarr illi sar jaf b'dan ir-*'right of first refusal'* ossija *'right of first preference'* a favur l-inkwilini tal-Marina Hotel f'Diċembru, mingħand l-intimat George Borg madwar għaxar ġimgħat wara li kien ġie ffirmat l-MOU.

Tqis madankollu li jirriżulta illi fl-MOU konkluż bejn il-partijiet hemm tal-inqas tlett istanzi fejn issir referenza għall-fatt li kopja tal-kuntratt ta'

[1] A fol. 42 tal-proċess.

kera bejn is-soċjetà intimata u l-inkwilini datat 17 ta' Ottubru 2011, kienet ġiet annessa mal-MOU[2]. Imma għal xi raġuni kopja ta' dan il-kuntratt ta' kera ma kinitx annessa mal-kopja tal-MOU ippreżentata mar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat.

Tqis għalhekk li s-soċjetà rikorrenti kienet taf jew kienet f'pożizzjoni li tkun taf li ai termini tal-Artikolu 29 tal-imsemmi kuntratt ta' kera, is-soċjetà intimata kienet obbligata li toffri lill-inkwilini tal-Marina Hotel l-għażla li jixtru l-lukanda għall-prezz li jkun miftiehem.

Tqis li s-soċjetà rikorrenti ma tistax targumenta li l-kuntratt ta' kera datat 17 ta' Ottubru 2011 kien għaliha *res inter alios acta* jekk dan il-kuntratt ta' kera kien ġie anness mal-MOU u kien jifforma parti integrali minnu.

Tqis illi qabel kull konsiderazzjoni oħra, ta' waiver/awtorizzazzjoni mil-Lombard Bank p.l.c jew ta' ħruġ ta' xi faċilità bankarja mill-istess bank a favur is-soċjetà rikorrenti ai termini tal-klawżoli D2 u D1 tal-MOU ('Subject to clauses') rispettivament, l-ewwel aċċertament li kellu jsir mill-partijiet għall-MOU kien proprju jekk l-inkwilini tal-lukanda kienux interessati jew le li jeżerċitaw l-opzjoni/għażla li kellhom a favur tagħhom skont klawżola 29 tal-imsemmi kuntratt ta' kera.

Tqis li l-fatt li s-soċjetà intimata naqset li tinforma lill-inkwilini tal-Marina Hotel ai termini tal-Artikolu 29 tal-kuntratt ta' kera bl-intenzjoni tal-partijiet għall-MOU li jbiegħu/jixtru l-lukanda, ma seħħx b'riżultat ta' xi *mala fede* min-naħa ta' George Borg, l-azzjonista maġġoritarju tas-soċjetà intimata, imma l-Qorti tinsab konvinta li dan kien seħħ bi żvista.

[2] Ara klawżoli B6, C4 u D4 tal-MOU.

Tqis li s-soċjetà rikorrenti, li ċertament kellha kull interess li dan in-negozju mal-intimati jirnexxi, kienet tenuta qabel kull konsiderazzjoni oħra, anki bħala parti mill-eżerċizzju ta' *due diligence* li suppost għamlet, li tiżgura li l-formalitajiet speċifikati fi klawżola 29 tal-kuntratt ta' kera jiġu segwiti qabel kull formalità oħra, u ċjoè li qabel xejn l-inkwilini jiġu nfurmati permezz ta' ittra reġistrata mis-soċjetà intimata bl-offerta ta' bejgħ li kienet qiegħda tagħmel is-soċjetà rikorrenti u jingħataw ħmistax-il ġurnata żmien biex iwieġbu jekk humiex interessati li jixtru l-lukanda għall-prezz li jkun mifthiem.

Tqis illi dak illi seħħ jew ossija ma seħħx sussegwentement fir-rigward ta' dak stipulat fi klawżoli D2 u D1 tal-MOU ('Subject to clauses'), kien kollu konsegwenza tal-fatt li d-dispożizzjonijiet ta' klawżola 29 tal-kuntratt ta' kera ma kienux ġew osservati preċedentement.

Tqis li mit-trattazzjoni ta' dan ir-Rikors, irriżulta li l-inkwilini tal-Marina Hotel flok ġew imgħarrfa b'mod formali mis-sid tal-lukanda bil-proposta ta' xiri minn Carmelo Stivala Group Limited, kif previst fi klawżola 29 tal-kuntratt ta' kera, kellhom biss ħjiel ta' x'seta' kien qed iseħħ hekk kif Michael Stivala għas-soċjetà rikorrenti, mar il-Marina Hotel biex jagħmel xi verifiki min-naħa tiegħu.

Tqis illi hekk kif kellhom ħjiel tal-bejgħ propost, l-aħwa Saliba inkwilini tal-Marina Hotel għażlu li jeżerċitaw l-opzjoni/għażla ai termini tal-imsemmija klawżola 29 u għarrfu b'dan lil George Borg f'ittra mhux datata[3].

Tqis li huwa evidenti f'dawn iċ-ċirkostanzi li George Borg spiċċa ħassar l-appuntament illi kellu mal-Bank rigward il-proposta ta' Carmelo Stivala

[3] Ara Dok. GB1 prodott mix-xhud George Borg a fol. 89 tal-proċess.

Group Limited, ma reġax għamel appuntament ieħor mal-Bank dwar din il-proposta u daħal fi trattativi ġodda mal-Bank fejn talab 'waiver' fir-rigward tal-konvenju li kien ġie ffirmat mal-aħwa Saliba.

Tqis illi fi kwalunkwe każ l-MOU skada peress li ma ġietx miksuba l-awtorizzazzjoni rikjesta mill-Bank fi żmien il-ħames (5) ġimgħat stipulati fi klawżola D(2) tal-MOU hekk kif li l-appuntamenti mal-Bank ma ġewx segwiti minn George Borg minħabba l-ittra mhux datata li huwa rċieva mingħand l-inkwilini tal-Marina Hotel dwar ir-*right of first preference* li kellhom a favur tagħhom.

Tqis illi s-soċjetà rikorrenti mal-iffirmar tal-MOU kienet taf jew kienet f'pożizzjoni li tkun taf mill-kuntratt ta' kera anness mal-MOU, li kull jedd pretiż ta' Carmelo Stivala Group Limited naxxenti mill-imsemmi MOU kien soġġett għal li jiġi miksub il-kunsens tal-inkwilini tal-lukanda minħabba l-opzjoni/għażla li dawn kellhom favur tagħhom a tenur ta' klawżola 29 tal-kuntratt ta' kera.

Tqis, li b'mod ġenerali, 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[4].

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn *(prima facie)* dawk il-jeddijiet[5].

---

[4] Artikolu 873(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.
[5] Artikolu 873(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Tqis li dawn iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternattivi u jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għal ħruġ ta' mandat bħal dak; inoltre huma kriterji oġġettivi u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat il-Qorti għandha tuża interpretazzjoni restrittiva. Dan għaliex il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bħal kull mandat kawtelatorju isir fi żmien meta l-pretensjoni ma tkunx għadha ġiet ġuridikament aċċertata u stabbilita. Il-Qorti hija mitluba li tara oġġettivament jekk ir-rikorrenti għandhiex pretensjoni ta' jedd ai termini tal-Artikolu 874 tal-Kap. 12.[6]

Huwa prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna li l-unika eżami li trid tagħmel il-Qorti f'dan ir-rigward huwa dak biss ta' *'prima facie'*, u dan għaliex il-mertu veru u proprju jiġi nvestigat fil-kawża nnifisha bejn il-partijiet[7]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix.

Tqis li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[8]. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Dan ma jfissirx li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma tintlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix[9]. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għemil li minnu qegħda tibża' is-soċjetà rikorrenti, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li

---

[6] Ara f'dan is-sens **Josephine Camilleri, Mary Mifsud, Emanuel Camilleri, Victoria Saliba u Paul Camilleri vs Giuseppe Camilleri sive Joseph** PA 27.11.2014.

[7] Ara f'dan is-sens **Emmanuel Sammut vs. Josephine Sammut** " P.A.(TM) - 5.06.2003.

[8] Ara **Anġelo Xuereb vs Marin Ħili** Kumm. 22.9.1994.

[9] Ara Mandat ta' Inibizzjoni Numru 383/2014/1 fl-ismijiet **Olive Gardens Investments Limited vs. Hugo's Hotel Limited** deċiż mill-P.A. (JRM) fis-7 ta' April, 2014.

l-istess rikorrenti tidher li għandha fil-waqt li ħarġet it-talba għall-ħruġ tal-Mandat[10].

Tqis li l-jedd *prima facie* pretiż mis-soċjetà rikorrenti f'dawn il-proċeduri ma jirriżultax għaliex kwalsiasi jedd pretiż minnha naxxenti mill-MOU kien soġġett għall-kisba tal-kunsens tal-inkwilini, espress jew deżunt minħabba l-opzjoni/għażla stipulata a favur l-inkwlini fi klawżola 29 tal-kuntratt ta' kera li kien jifforma parti intergrali mill-MOU. Tali kunsens ma ġiex miksub 'il għaliex l-imsemmija inkwilini għażlu fil-fatt li jeżerċitaw l-opzjoni/għażla stipulata favur tagħhom li jixtru lukanda bl-prezz li jkun mifthiem.

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tiċħad it-talba tas-soċjetà rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni, bl-ispejjeż kontra tagħha, u dan billi ma jirriżultawx ir-rekwiżiti meħtieġa għall-ħruġ tiegħu, u tħassar *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-24 ta' Diċembru, 2014, safejn kienet laqgħet it-talba b'mod provviżorju.

< Sentenza Finali >

[10] Ara Mandat ta' Inibizzjoni Numru 360/2014 deċiż mill-P.A.(JRM) fil-21 ta' April, 2014.

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