***- MANDAT TA' INIBIZZJONI –***

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

## IMHALLEF

## ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
**LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**

**Digriet tallum il-Hamis 15 ta' Novembru 2018.**

**Rikors Numru: 1670/2018/LSO**

**Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1670/2018/LSO fl-ismijiet:-**

**Heritage Malta**

**vs**

**Anthony Miceli Demajo ID 821347(M) f' ismu prorpju u**

**ghan-nom tal-Malta Experience Cafe`**

**Il-Qorti,**

**<u>I. PRELIMINARI.</u>**

Rat ir-rikors prezentata mir-rikorrenti Heritage Malta datat is-16 ta' Ottubru 2018 fejn jinghad bil-qima u jigi kkonfermat bil-gurament minn Noel Philip Zammit ID 59676(M) ghal Heritage Malta:

Illi l-esponenti ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tal-esponenti;

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela id-drittijiet tieghu, jixtieq izomm l-intimati milli:

jhott, iwaqqa', inehhi jew jaghmel kwalunkwe xoghol ta' tibdil jew zvilupp iehor kwalunkwe fil-hajt divizorju li jifred id-dahla tal-Muzew Nazzjonali tal-Gwerra gewwa l-Forti Sant'Iermu, fi Triq il-Mediterran, Valletta, mill-ambjenti tal-kafetterija ta' 'The Malta Experience', jew l-ambjenti li jintuzaw bhala dhul ghall-istess kafetterija.

L-esponenti Heritage Malta hija l-Agenzija Nazzjonali, ta' proprjeta' tal-Gvern ta' Malta, imwaqqfa b'ligi bil-ghan li

tippreserva, tirrestawra u tamministra siti ta' importanza nazzjonali u/jew ta' valur storiku.

Fost siti storici ohra, Heritage Malta tamministra l-Forti Sant'lermu, fejn ghandha wkoll il-Muzew Nazzjonali tal-Gwerra.

L-intimat Anthony Miceli Demajo, f'ismu proprju u f'isem 'The Malta Experience Cafe', li jinsab fi Triq il-Mediterran, Valletta, applika u ottjena permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar (PA 2490/18) sabiex ihott, iwaqqa' u jnehhi l-hajt li jifred l-ambjenti amministrati minn Heritage Malta bhala dhul ghall-Muzew tal-Gverra fil-Forti Sant'lermu, u biex izid l-imwejjed u siggijiet ghal fuq id-dhul pedonali u vejikolari amministrat minn Heritage Malta.

Fl-ahhar zminijiet, Heritage Malta irrestawraw il-Forti Sant'lermu flimkien mal-Muzew tal-Gwerra bl-ghajnuna tal-Grand Harbour Regeneration Corporation (GHRC). Dan il-progett, li sewa 15-il Miljun ewro, thallas minn fondi Ewropej *(European Regional Development Fund-ERDV)* u tlesta fl-10 ta' Mejju 2015. Il-paviment tad-dhul ghall-Forti u ghall-Muzew tal-Gwerra, u l-bini mill-gdid tal-hajt li jifred l-ambjenti ta' Heritage Malta minn dawk tal-intimati, saru wkoll b'dawn il-frondi Ewropej.

Ricentement, Heritage Malta saret taf li l-intimat ottjena permess minghand l-Awtorita' tal-Ippjanar biex iwaqqa' l-imsemmi hajt mibni minnha. Hija la kienet konsultata u

lanqas ma kienet involuta fl-applikazzjoni jew fl-ipprocessar taghha. B'danakollu, appena saret taf bil-permess, hija appellat minn din id-decizjoni quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar (Appell 357/2018 fl-ismijiet *Heritage Malta vs Awtorita' ta' l-Ippjanar et),* liema appell jinsab appuntat ghas-smigh ghall-15 ta' Novembru 2018.

Minkejja li l-permess ghadu suggett ghall-appell u hareg b'diversi kundizzjonijiet, fosthom l-obbligu li l-applikant jottjeni l-permess ta' *"the land/building owner",* u *"saving third party rights",* l-intimat bla ma nforma lill-esponenti u bla ma ottjena l-permessi ezekuttivi mehtiega, xorta wahda fi hsiebu jhott il-hajt qabel ma jigi deciz finalment l-appell ta' Heritage Malta. Dan ser ikun ta' preguzzju kbir ghall-esponenti, mhux biss ghaliex b'hekk jinhatt hajt mibni minnha b'fondi Ewropej, bil-konsegwenza li tista' anke tintalab tirrifondi l-fondi li nghatat ghal dak il-progett tant importanti; izda l-aktar ghaliex ser jitwaqqa' l-livell kulturali tas-sit biex l-entrata tieghu issir estensjoni ta' kafetterija, bl-imwejjed, siggijiet u umbrelel, fl-interess esklussiv tan-negozju privat gestit mill-intimat.

Heritage Malta ghalhekk ghandha obbligu u interess li tipprotegi u tippreserva l-proprjeta' fdata lilha, u konsegwentement li tara li dan il-hajt ma jitwaqqax, u li d-dhul ghall-Muzew tal-Gwerra ma jigix trasformat f' kafetterija privata.

Ghaldaqstant huwa mehtieg li din il-Qorti tinibixxi lill-intimat milli jhott, iwaqqa' inehhi jew jaghmel kwalunkwe xoghol ta' tibdil jew zvilupp iehor kwalunkwe fil-hajt imsemmi, u dan b'mod immedjat.

Rat id-digriet tas-16 ta' Ottubru 2018 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghall-15 ta' Novembru 2018, u ordnat in-notifika tal-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta tal-intimat datata 22 ta' Ottubru 2018 a fol 13 *et seq* tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk presjeduta tat-15 ta' Novembru 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Noel Zammit u Kenneth Gambin ghall-Heritage Malta assistiti minn Dr Pawlu Lia. Deher il-konvenut assistit minn Dr Ian Stafrace. Xehdu bil-gurament taghhom: Anthony Miceli Demajo u Kenneth Gambin, li prezenta Dok KG1 u liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet: Dr Pawlu Lia u Dr Ian Stafrace, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghal Digriet Kamerali.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha pprezentati.

## <u>II. KONSIDERAZZJONIJIET:</u>

Illi permezz tar-rikors odjern Heritage Malta qed titlob lil din il-Qorti biex twaqqaf lill-intimat b'mod immedjat milli jhott, iwaqqa', inehhi jew jaghmel kwalunkwe xoghol ta' tibdil jew zvilupp iehor kwalunkwe fil-hajt imsemmi.

L-intimat oppona billi sostna li l-applikazzjoni in kwistjoni titratta biss parti minn pjazza pubblika u t-tnehhija ta' hajt li m'ghandu ebda valur storiku, arkitettoniku jew kulturali. Inoltre`, gie sostnut, li r-rekwiziti rikjesti bil-ligi ghall-hrug ta' dan il-Mandat ma jissussistux billi ssottomettew li Heritage Malta m'ghandhiex pussess tal-art mertu tal-kawza odjerna, *stante* li hawn *si tratta* ta' art pubblika. Ghaldaqstant gie eccepit li l-ebda pregudizzju irrimedjabbli mhuwa ser jigi kkagunat, billi l-applikazzjoni tikkonsisti f'li jitwaqqa' l-hajt ezistenti u jitla' hajt gdid.

Illi dan il-Mandat qed jintalab *ai termini* tal-**artikolu 873 tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta.**

### Rizultanzi fattwali:

Jirrizulta li Heritage Malta hija Agenzija Nazzjonali imwaqqfa bil-ligi bl-ghan li tamministra u tippreserva siti ta' importanza nazzjonali u/jew valur storiku fosthom, il-Forti ta' Sant' Iermu, fejn hemm ukoll il-Muzew tal-Gwerra. Illi l-intimat f'isem "The Malta Experience Café", ottjena permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar (PA 2490/18), sabiex ihott, iwaqqa' inehhi l-hajt u jifred hajt ezistenti, biex izid l-

ammont ta' imwejjed u siggijiet ghal fuq il-parti fejn bhalissa hemm ezistenti l-hajt li jaghti ghal fuq id-dhul pedonali u vejikolari amministrat minn Heritage Malta. In segwitu, Heritage Malta pprocediet bir-rikors odjern, sabiex tinibixxi lill-intimat mill-iwaqqa' dan il-hajt u jipprocedi bix-xoghlijiet ippjanati.

**Dritt:**

Skont 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. Skont 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.

Ghalhekk, bil-ligi, jehtieg li jigu sodisfatti zewg kriterji. L-ewwel kirterju hu li jrid juri li l-mandat hu mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrent, tant li bin-nuqqas tal-hrug tieghu ir-rikorrent ser isofri pregudizzju.[1] It-tieni kriterju hu li r-rikorrent ikun jidher li ghandu *prima facie* dawk il-jeddijiet.[2]

Il-htiega li jintwera li l-parti li titolb il-hrug ta' mandat bhal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretizi hija htiega

[1] Ara f'dan is-sens "**Grech proprio et nomine vs Manfre**`" – A.C. – deciza fl-14 ta' Lulju 1988 Vol. LXXII.ii.290; u "**40 Main Street Catering Establishment Limited vs L-Awtorita` tal-Ippjanar**" (P.A. (RCP) – deciza fit-2 ta' Novembru 2010).
[2] Ara f'dan is-sens "**Emanuel Sammut vs Josephine Sammut**", P.A. (TM) deciza fil-5 ta' Gunju 2003.

oggettiva u mhux soggettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-gudikant. Ikkonsidrat li mill-istess kliem tal-ligi, iz-zewg elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jekk xi wiehed minn dawn l-elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug tal-mandat. Illi inoltre, din hi procedura intiza biex titqies bhala wahda sommarja billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dan kull ma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigh ta' kawza dwar l-istess jedd.

Jigi dedott, li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali u mhux normali ta' provvediment legali. L-istharrig li jrid isir mill-Qorti f'talba bhal din huwa jekk minghajr il-hrug tal-mandat, il-jedd li jista' jkollu jitnehha darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, il-Qorti ser taghmel is-segwenti kostatazzjonijiet.

**Jedd 'Prima facie'.**

Illi Heritage Malta qed tittenta twaqqaf lill-intimat milli jhott, iwaqqa', inehhi jew jaghmel kwalunkwe xoghol ta' tibdil jew zvilupp iehor fl-imsemmi hajt. Heritage Malta qed tikkontendi li ghandha l-obbligu u l-interess li tippreserva l-proprjeta` fdata lilha u konsegwentement tara li dan il-hajt li jaghti ghall-ambjenti qabel id-dahla tal-Muzew ma jitwaqqax.

L-intimat irribatta li l-hajt jifred l-ambjent okkupat mill-kaffetterija ma pjazza pubblika, li mhix fil-pussess ta' Heritage Malta.

Irrizulta mix-xhieda ta' Kenneth Gambin, rapprezentant ta' Heritage Malta, li Heritage Malta hija fdata bl-amministrazzjoni tal-art mertu tal-imsemmi Mandat. Xehed ukoll li Heritage Malta kienet responsabbli ghall-progett ta' ta' din l-art u tal-Muzew imwettaq bil-finanzi tal-Unjoni Ewropea wara ftehim mal-Grand Harbour Regeneration Corporation (GHRC). Xehed li hemm diversi trattattivi ghaddejin mal-Awtorita` tal-Artijiet, sabiex eventwalment jigu koncessi t-titolu ta' kera fuq din l-art. Hu spjega li dan ghadu ma sarx minahbba proceduri burokratici.

In sostenn ghal dan ix-xhud esebixxa serje ta' dokumenti, Dok KG1, fejn wera li ilhom ghaddejin serje ta' korrispondenza b'email, mal-Awtoritajiet ikkoncernati ghall-sabiex l-art ghandha tigi mikrija lil Heritage Malta.

Illi fit-trattazzjoni, gie sottomess mill-avukat difensur ta' Heritage Malta, li hemm segregazzjoni netta bejn l-art fejn hemm il-hajt, li hija l-entratura tal-art amministrata minn Heritage Malta, u l-parti l-ohra okkupata mill-intimat. *Di piu`*, kif irrizulta mix-xhieda gie sottomess li l-istess ambjent inghata lill-Heritage Malta ghaliex kienet qed tigi regenerata dik il-parti ta' Sant' Iermu permezz tal-fondi tal-Unjoni Ewropea.

Min-naha l-ohra, fit-trattazzjoni l-avukat difensur tal-intimat sahaq fuq il-karattru pubbliku tal-parti prospettata ghall-estensjoni tal-imwejjed u tas-siggijiet tal-kaffetterija.

Illi dak li jrid jigi indagat f'dan l-istadju huwa jekk il-pretensjoni guridika ta' Heritage Malta minghajr ma wiehed jidhol fil-mertu tal-kaz in ezami.

Mill-atti din il-Qorti hija soddisfatta li r-rikorrent kellha l-pussess u l-amministrazzjoni tal-proprjeta' in mertu billi ma jirrizultax, almenu ghall-fini ta' dan il-mandat, li l-*area* imsemmija hija pubblika.

Ghaldaqstant tqies li Heritage Malta rnexxielha tipprova almenu fuq bazi *prima facie*, li ghandha dritt tikkawtela l-pretensjonijiet taghha rigwardanti l-art mertu ta' dan il-kaz, proprju fejn l-intimat ottjena l-applikazzjoni mill-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex iwaqqa' l-hajt, u jestendi l-kafetteria.

**Necessita` tal-mandat.**

Il-Qorti tqis li din it-talba tissoddisfa wkoll l-element ta' necessita` in kwantu jekk l-intimat ikompli bit-twaqqiegh tal-hajt u l-estensjoni tal-kafetterija, dan jista' jikkawza problemi anke minhabba l-fatt li r-regenerazzjoni tal-fond saret minn fondi tal-Unjoni Ewropea. Kif gie sottomess mill-avukat difensur ta' Heritage Malta fit-trattazzjoni, u anke mix-xhieda ta' Kenneth Gambin, Heritage Malta hija responsabbli ghall-infieq tal-fondi tal-Unjoni Ewropea u l-progett ghad irid jigi *audited*. F'tali kaz huwa necessarji li l-

infieq tal-fondi jintwera li sar ghall-iskop li ghalihom inghataw u mhux ghall-uzu ta' kafetterija, anke in parti.

Ghaldaqstant, il-Qorti hija sodisfatta li r-rikorrenti rnexxielha tipprova li jezistu l-elementi rikjesti bil-Ligi ghall-hrug tal-Mandat kif mitlub.

## III. DECIDE.

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, wara li rat l-atti kollha relattivi, taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-talba ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront tal-intimat kif dedotta, *stante* li jirrizultawlha l-elementi mehtiega ghall-hrug tal-Mandat skont il-Ligi.

**Degretat.**

**Onor. Mhallef Lorraine Schembri Orland**
**LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.**
**15 ta' Novembru 2018**

**Josette Demicoli**
**Deputat Registratur**
**15 ta' Novembru 2018**