PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

Digriet Finali

Illum, 11 ta' April 2022

Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat t'Inib. Nru 316/2022 fl-ismijiet:

Kemimport Limited

Vs

Awtorita' tal-Artijiet, u

Vincenza armla minn Alfred Attard

Il-Qorti

1. Dan huwa digriet finali dwar rikors imressaq mis-soċjeta' rikorrenti Kemimport Limited (aktar 'il quddiem imsejħa

"**Kemimport**") fis-7 ta' Marzu 2022 li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed titlob illi l-intimati Awtorita' tal-Artijiet (aktar 'il quddiem imsejħa "**l-Awtorita**") u l-intimata Vincenza Attard (aktar 'l isfel imsejħa "**Attard**") jiġu inibiti milli jitkompla l-proċess tat-tender li nħareġ fil-Gazzetta tal-Gvern tal-25 ta' Frar 2022 bl-Avviż nru. 27, kiri għall-perijodu li fadal tal-kirja preżenti li jintemm fil-31 ta' Mejju 2028 tal-ħanut nru 200, Triq ix-Xatt, il-Gżira kif ukoll jiġu inibiti milli b'xi mod jiddisponu u/jew jitrasferixxu bi kwalunkwe titolu, jkun li jkun, jew kwalsiasi jedd ieħor ta' użu jew kwalsiasi jedd reali jew personali fuq il-fond nru 200, Triq ix-Xatt, il-Gżira.

2. Rat ir-risposta tal-Awtorita' tal-14 ta' Marzu 2022 li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed topponi għar-rikors promotur.

3. Rat ir-risposta ta' Attard tal-14 ta' Marzu 2022 li permezz tagħha qed topponi għar-rikors promotur.

4. Semgħat it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet fl-udjenza tal-4 ta' April 2022.

5. Rat l-atti.

6. Rat li r-rikors tħalla għal digriet kamerali.

Ikkonsidrat;

Sfond.

7. Il-konvenuta flimkien ma' żewgħa, illum mejjet, (aktar 'l isfel imsejħa "**il-konjuġi Attard**") kienu snin ħafna ilu krew mingħand il-Gvern il-ħanut numru 200, Triq ix-Xatt, il-Gżira.

8. Jidher illi permezz ta' skrittura privata tat-28 ta' Settembru 1977 il-konjuġi Attard kienu daħlu fi ftehim ma' soċjeta' terza, M.A.S.P. Enterprises Company Limited, (aktar 'l isfel imsejħa "**M.A.S.P.**") li permezz tiegħu, taħt il-forma ta' kostituzzjoni ta' assoċjazzjoni bejn M.A.S.P u Alfred Attard, il-ġestjoni tal-ħanut għaddiet prattikament f'idejn l-imsemmija soċjeta'.
9. F'xi żmien Alfred Attard kisirha ma' M.A.S.P. għaliex beda jallega illi mhux minnu li kien iffirma magħha l-ftehim tas-

sena 1977 tant li ma accettax aktar ħlasijiet skond dak il-ftehim. Sadanittant Alfred Attard ġie nieqes.

10. Fis-7 ta' Ottubru 2016 il-konjuġi Attard daħlu fi ftehim mas-soċjeta' Kemimport li permezz tiegħu il-konjuġi Attard wegħdu illi kienu lesti li jirrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom fuq il-ħanut imsemmi jekk Kemimport takkwista mingħand il-Gvern il-ħanut de quo b'kera jew b'titolu ta' emfitewsi temporanja għal żmien ta' 45 sena liema rinunzja l-konjuġi Attard kienu lesti jagħmluwha jekk jingħataw minn Kemimport is-somma ta' €150,000.00. Fl-istess jum l-istess partijiet resqu fuq skrittura oħra fejn fost l-oħrajn ftehmu illi ir-rigal ta' €150,000 kien qed jiġi ridott għal €80,000 filwaqt li f'każ li l-ħanut jiġi trasferit lil terzi l-konjuġi Attard iħallsu lil Kemimport is-somma ta' €60,000 bħala danni pre-likwidati.
11. Fl-20 ta' Lulju 2018, wara li saret taf bil-ftehim li l-konjuġi Attard għamlu ma' Kemimport, M.A.S.P. istitwit kawża ta' jattanza kontra Vincenza Attard fejn talbet lill-qorti tipprefiġġi terminu ta' mhux aktar minn tlett xhur ai termini tal-Artikolu 404 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jew tistitwixxi kawża fuq il-pretensjoni tagħha li l-iskrittura tas-sena 1977 ma hiex valida jew inkella tieqaf għal dejjem milli tressaq aktar tali pretensjoni.

12. Jidher illi baqa' ma sar xejn minn dak prospettat minn Kemimport u l-konjuġi Attard fuq iż-żewġ skritturi tas-7 ta' Ottubru 2016 tant illi fit-28 ta' April 2020 Vincenza Attard u M.A.S.P. dehru fuq skrittura li permezz tagħha għamlu referenza għall-ftehim fuq imsemmi tat-28 ta' Settembru 1977 u ftehmu sabiex Attard iċċedi l-kirja tal-ħanut de quo lil M.A.S.P. għall-prezz ta' €180,000.00 li minnhom €60,000 kellhom jitħallsu lil Reginald Fava ta' Kemimport bħala danni pre likwidati skond il-ftheim ta' bejn Kemimport u Attard.

13. Jidher illi kopja tal-imsemmija ftehim ta' bejn Attard u Kemimport min-naħa u ta' bejn Attard u M.A.S.P. min-naħa l-oħra intbagħtu lill-Awtorita' fejn kemm M A S P u kemm Kemimport qed jippretendu li għandhom a favur tagħhom id-dritt tal-ewwel rifjut.

14. L-Awtorita' min-naħa tagħha ssostni illi qatt ma setgħet tagħti d-dritt tal-ewwel rifjut lil terzi li lanqas biss huma rikonoxxuti minnha. Tissottometti wkoll illi d-dritt tal-ewwel preferenza pretiż minn Kemimport ma joħroġ mill-ebda liġi.

15. L-Awtorita' ħarġet sejħa għall-offerti sabiex tikri dan il-ħanut u Kemimport istitwit dawn il-proċeduri sabiex twaqqaf il-proċess tat-tender għaliex issostni illi għandha dritt ta' l-

ewwel preferenza liema dritt pretiz kif rajna ma hux rikonoxxut mill-Awtorita', la fil-konfront ta' Kemimport u lanqas fil-konfront ta' M.A.S.P.

Ikkunsidrat;

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Rekwiżiti għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ai termini tal-Artikolu 873 tal-Kap. 12.

16. Il-mandat ta' inibizzjoni li qed jintalab minn Kemimport huwa regolat bl-artikolu 873 tal-Kap. 12. L-elementi meħtieġa għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ta' din ix-xorta huma llum paċifiċi.

17. **Artikolu 873 tal-Kap.12** jipprovdi illi l-iskop ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa li jżomm lil xi ħadd milli jagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat. Fl-istess ħin dan l-artikolu jipprovdi illi l-Qorti m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li r-rikorrent *prima facie* għandu il-jeddijiet pretiżi u li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu dawk il-jeddijiet.

18. Meta t-talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ssir fil-konfront tal-Gvern jew fil-konfront ta' awtorita' imwaqqfa bil-Kostituzzjoni jew fil-konfront ta' persuna b'kariga pubblika; il-Qorti m'għandiex toħroġ tali mandat jekk qabel xejn il-persuna li tirrapreżenta l-enti pubblika ma tiddikjarax

waqt is-seduta quddiem il-qorti illi huwa minnu li dak li qed jintalab li jitwaqqaf bil-mezz tal-mandat ta' inibizzjoni hemm il-ħsieb li jsir. Inoltre jeħtieġ li jiġu sodisfatti sew ir-rekwiżiti ġenerali għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kif ukoll ir-rekwiżiti speċifiċi applikabbli meta l-mandat jintalab li jinħareġ kontra awtorita' pubblika bħal ma hu l-każ odjern.

19. L-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ ta' dak il-Mandat.

20. Jekk ir-rikorrent ma jirnexxilux juri li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jikkawtela l-jeddijiet minnu pretiżi u ma jirnexxilux juri li *prima facie* huwa għandu dawk il-jeddijiet allura t-talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ma tistax tintlaqa'. Dawn iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak. [1]

21. Il-proċedura għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni hija maħsuba li tkun waħda sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. L-akkoljiment tat-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni mhux neċessarjament tissarraf billi r-rikorrent għandu raġun fil-mertu u daqstant ieħor iċ-ċaħda tat-talba għall-ħruġ ta' tali mandat ma tfissirx neċessarjament li m'għandux raġun fil-mertu.

[1] "**Malta Union of Teachers vs The University of Malta Academic Staff Assocation (U.M.A.S.A.)**" – Prim' Awla – 25/09/2020.

22. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' andat bħal dan ikollha *prima facie* l-jedd pretiż hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew fin-nuqqas, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

23. Il-liġi llum m'għadhiex titkellem dwar preġudizzju "li ma jkunx jista' jiġi rimedjat" bħala l-bażi tal-ilqugħ ta' talba għall-ħruġ tal-Mandat kontra l-Gvern, imma biżżejjed jintwera li tali preġudizzju jkun sproporzjonat. Dan ifisser li, bejn il-vantaġġ li joħroġ lil min iwettaq dak li bir-rikors hu maħsub li jitwaqqaf u l-ħsara li ġġib magħha lil min jitlob il-ħruġ tal-mandat jeħtieġ li jsir eżerċizzju komparattiv. Jekk jirriżulta illi l-preġudizzju potenzjali huwa bil-ferm akbar mill-vantaġġ imsemmi, allura dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-mandat huwa sodisfatt.

24. Ikkonsidrati l-elementi ġenerali u speċjali rigward il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-awtorita' governativa induru issa sabiex neżaminaw il-fatti partikolari ta' dan il-każ fid-dawl tal-liġi u l-ġurisprudenza applikabbli.

25. Fl-udjenza tal-4 ta' April 2022 il-legali tal-Awtorita' tal-Artijiet iddikjarat illi huwa minnu li l-Awtorita' kellha l-ħsieb li tipproċessa t-tender għall-kiri tal-ħanut de quo. Għalhekk l-ewwel element rikjest *ad validitatem* fil-konfront ta' awtorita' pubblika huwa sodisfatt.

26. Sabiex tirnexxi fit-talba tagħha huwa meħtieġ li Kemimport turi li oġġettivament għandha *prima facie* l-jedd minnha pretiż.

27. Kif rajna aktar qabel fis-sommarju tal-fatti jirriżulta li Kemimport qed tippretendi li fir-rigward ta' kiri ta' dan il-

ħanut mill-Gvern hija għandha d-dritt ta' l-ewwel rifjut naxxenti minn skrittura li hija għamlet mal-intimata l-oħra Vincenza Attard.

28. Il-Qorti fliet l-atti u tikkonkludi li mill-atti imkien ma jirriżulta li Kemimport għandha *prima facie* dan id-dritt minnha pretiż.

29. Huwa paċifiku illi Kemimport ma għandha l-ebda ftehim mal-Awtorita' dwar dan il-ħanut. Il-ftehim li hija għandha huwa biss ma' Vincenza Attard illi *prima facie* jirriżulta li ma kellha u ma għandha l-ebda dritt li torbot lill-Awtorita'dwar lil min din ta' l-aħħar tikkonċedi b'titolu il-ħanut.

30. Sew fir-risposta tagħha kif ukoll waqt it-trattazzjoni l-Awtorita' għamlitha ċara illi hija ma tirrikonoxxi lill-ħadd li għandu dritt ta' preferenza fuq dan il-ħanut. Huwa minnu illi l-Awtorita' irċeviet kopja tal-iskritturi li Attard iffirmaw ma' Kemimport u ma' M.A.S.P. L-Awtorita' taċċetta illi l-kerrej li jkun qed jirrinunzja għall-kirja li jwassal għall-ħruġ tat-tender jitħalla jiġbor kumpens għal tali rinunzja; iżda dan ma jinkludiex id-dritt ta' l-ewwel preferenza lil terzi li magħhom l-Awtorita' ma għandha l-ebda relazzjoni ġuridika.

31. L-intimata Attard qegħda tirrinunzja għall-kirja u mhux titrasferixxi l-kirja; rinunzja li sew Kemimport kif ukoll M.A.S.P. ikkontemplaw fil-ftehim rispettiv ma' Attard. Għalhekk ma jirriżulta l-ebda jedd f'idejn Kemimport li żżomm lill-Attard milli tirrinunzja għall-kirja fuq il-ħanut.

32. Fir-rigward tal-Awtorita', Kemimport naqset milli tissostanzja almenu sal-livell ta' *prima facie* il-jedd pretiż tagħha kontra l-Awtorita'. L-Awtorita' hija l-kustodju tal-

proprjeta’ pubblika regolata b’liġijiet ad hoc intiżi fost l-oħrajn sabiex jirregolaw kif proprjeta’ pubblika tista’ tiġi assenjata taħt titoli differenti.

33. L-Awtorita’ għamlitha ċara sew fir-risposta tagħha kif ukoll waqt it-trattazzjoni finali illi ma tirrikonoxxi lil ħadd li għandu dritt ta’ l-ewwel preferenza jew ta’ l-ewwel rifjut dwar il-ħanut de quo.

34. Kemimport ma iċċitat l-ebda liġi li bis-saħħa tagħha qed tressaq il-pretensjoni tagħha f’dawn il-proċeduri. Huwa evidenti illi Kemimport naqset milli turi, almenu sal-livell *prima facie*, li għandha l-jedd minnha pretiż.

35. Mankanti dan l-element huwa inutili illi jiġu deliberati wkoll ir-rekwiżiti l-oħra ġenerali u partikolari għall-ħruġ ta’ mandat ta’ inibizzjoni kontra awtorita’ pubblika.

36. Isegwi illi Kemimport ma rnexxiliex turi li għandha jedd titlob il-ħruġ tal-mandat ta’ inibizzjoni kontra l-Awtorita’ u kontra Attard.

Decide.

Għal dawn il-motivi, tħassar *contrario imperio* d-digriet tagħha tas-7 ta’ Marzu 2022 li permezz tiegħu kienet laqgħet provviżorjament it-talba, u tiċħad ir-rikors ta’ Kemimport tas-7 ta’ Marzu 2022.

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta’ Kemimport Limited.

Mogħti kameralment illum 11 ta’ April 2022.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef