



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
IMĦALLEF
ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Mandat t'Inibizzjoni Nru **518/2022 (AD)**

MARY AQUILINA (KI 839150M) U
ROSMAR AQUILINA (KI 377578M)

VS

L-AWTORITA' TAD-DJAR

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali wara talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni permezz ta' rikors ta' Mary Aquilina u Rosmar Aquilina datat dsatax (19) t'April 2022, u risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata tmienja u għoxrin (28) t'April 2022;

Preliminari

2. B'rikors preżentat nhar id-dsatax (19) t'April 2022, ir-rikorrenti Mary u Rosmar Aquilina, sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom, talbu lil din il-

Qorti sabiex iżżomm lill-Awtorita' intimata milli personalment, jew tramite ħaddiema jew kuntratturi jew professjonisti inkarigati, jagħmlu, jibdew, jissoktaw u/jew iwettqu kwalunkwe' xogħol ta' skavar, tħaffir jew xort'oħra ta' tqattiegħ fis-sit sakemm mhux imbiegħed almenu sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) mill-fond tar-rikorrenti; u/jew milli jagħmlu kwalunkwe xogħol ieħor, inkluż kwalunkwe xogħol ta' bini, illi jmiss ma' jew jaffettwa l-ħajt diviżorju mal-fond tar-rikorrenti, jew li jkun entro s-sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) fuq imsemmija: u/jew milli jiskavaw, jibnu u/jew jiżviluppaw skont il-pjanti approvati fl-applikazzjoni numru PA/03152/17 u/jew kwalunkwe applikazzjoni oħra relatata mas-sit de quo, u dan sakemm il-mertu tal-pretensjonijiet tar-rikorrenti, inkluż dawk ta' titolu ta' proprjeta' ta' parti mill-art li ser tiġi żviluppata, jista' jiġi deċiż mill-Qorti fi proċeduri ġudizzjarji appożiti;

3. Il-Qorti, b'digriet mogħti nhar id-dsatax (19) t'April 2022 stess, ordnat in-notifika tar-rikors lill-Awtorita' intimata, appuntat ir-rikors għas-smiegħ għas-seduta tal-Ġimgħa, disgħa u għoxrin (29) t'April 2022, u rriservat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri;
4. Permezz ta' risposta preżentata nhar it-tmienja u għoxrin (28) t'April 2022, l-Awtorita' intimata opponiet għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni, u dan għal diversi raġunijiet, fosthom illi l-Awtorita tad-Djar mhix il-legittima kontradittriċi, u li ma jissussistux l-elementi neċessarji sabiex jinħareġ il-mandat t'inibizzjoni kif mitlub;
5. Il-Qorti semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) t'April 2022;

Fatti tal-Każ

6. Ir-rikorrenti jokkupaw il-fond, ossia garaxx fil-livell tat-triq u maisonette sovrastanti, numru 16, Triq Sant'Anna, Qrendi, b'titolu ta' emfitewsi temporanja;

7. Mill-banda l-oħra, l-Awtorita' tad-Djar ottjeniet permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar (PA/03152/17) f'Settembru 2017 għal *Proposed excavation of vacant land to construct 15 garages and 24 housing units* fil-fond adjaċenti għal dak rikorrenti, u cioe l-fond bin-numru 7-12, Triq Nazzareno Mifsud / Triq Nikol Magri / Triq Ġwakkin, Qrendi;
8. Ir-rikorrenti jsostnu illi fil-passat, u għal numru ta' snin qabel l-Awtorita' intimata bdiet bil-pjanijiet tagħha għall-iskavar u l-iżvilupp tal-istess art, din l-art kienet okkupata mir-rikorrenti validament, u kienet maħduma u mantenuta minnhom, b'dana illi l-antekawża tar-rikorrenti kienu għamlu wkoll fuqha numru ta' miljoramenti; iżda madanakollu, meta l-Awtorita' intimata ħadet l-art għall-iskop tal-iżvilupp imsemmi, hija daħlet fl-art illi r-rikorrenti qed jikkontendu illi għandhom parti minnha, u ddemoliet dak li kienu għamlu r-rikorrenti fuq medda ta' snin. Eventwalment l-Awtorita' għamlet xi xogħol ta' skavar superfiċjali, illi matulu r-rikorrenti jallegaw illi sar xi ħsara fil-fond tagħhom, u x-xogħol waqaf;
9. Ir-rikorrenti jgħidu fir-rikors tagħhom illi riċentement l-Awtorita' intimata reġgħet kompliet ix-xogħol fl-art in kwestjoni billi ġew installati xi strutturi tal-metall, bdew jinġiebu inġenji u makkinarji biex jintużaw għax-xogħol, u jidher illi ser jibda jsir xi skavar fuq in-naħa tal-art adjaċenti mal-fond rikorrenti. Ir-rikorrenti huma prokkupati bil-ħsarat illi jista' jikkawża żvilupp bieb ma' bieb magħhom, u li mhix sejra tinżamm id-distanza legali mill-proprjeta' tagħhom;
10. L-Awtorita' intimata, iżda, qiegħda tikkontendi illi hija mhix fil-pussess tal-art illi fuqha qed isir ix-xogħol, u li lanqas hija l-istess Awtorita' illi qed tagħmel dan ix-xogħol. L-Awtorita' intimata ssostni illi l-art għaddiet b'ċens temporanju lis-soċjeta' Malita Investments plc permezz ta' kuntratt datat disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2017, u li l-Awtorita' intimata hija biss direttarja tal-art in kwestjoni. Għalkemm huwa fatt mhux kontestat illi l-Awtorita' kienet għamlet xi xogħol fuq il-plots in kwestjoni xi snin ilu, l-Awtorita' intimata tgħid illi x-xogħol li sar kien jikkonsisti biss f'xi xogħol ta' *piles coring and concrete casting* biex tiġi salvagwardata l-proprjeta' li

tmiss mal-proprjeta' tar-rikorrenti, xogħol ta' *membrane* fuq proprjeta' ta' terzi biex ma jkunx hemm perkolazzjoni ta' ilma, u xogħol ta' reinfurzar fuq il-ħajt komuni qabel ma jibda xogħol ta' tħaffir.

It-Talba tar-Rikorrenti Mary Aquilina u Rosmar Aquilina

11. Permezz tar-rikors odjern, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu l-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tal-Awtorita' intimata għas-segweni raġunijiet:

- a. F'dak illi jirrigwarda dritt *prima facie* tar-rikorrenti: Din il-Qorti tinnota illi r-rikorrenti ma jidentifikawx dritt speċifiku bħala dak illi a bażi tiegħu għandha tintlaqa' t-talba tagħhom. Madanakollu, mit-test tar-rikors u t-trattazzjoni tar-rikorrenti tar-rikors tagħhom quddiem din il-Qorti, jidher illi huma tnejn id-drittijiet *prima facie* illi fuqhom qed jivvantaw il-pretensjonijiet tagħhom ir-rikorrenti, u cioe: (a) it-titolu tagħhom fuq porzjon mill-art illi r-rikorrenti qed isostnu illi tinsab fil-pussess tal-Awtorita' intimata; u (b) id-distanza legali ta' 76cm mill-proprjeta' tagħhom illi r-rikorrenti qed isostnu illi ma ġietx miżmuma mill-Awtorita' intimata meta sar l-ewwel xogħol fis-sit in kwestjoni;
- b. F'dak illi jirrigwarda l-pregudizzju li ser jiġi arrekat lir-rikorrenti: Ir-rikorrenti jissottomettu illi jekk l-Awtorita' konvenuta ser tithalla tkompli x-xogħol ta' skavar fis-sit tagħha, hemm possibiltà kbira illi jiġu kkawżati ħsarat fil-proprjeta' tagħhom, u li ġialadarba l-porzjon art illi fuqha qed jivvantaw titolu tinbena, id-dritt tar-rikorrenti fuq dik l-istess porzjon art jintilef għal kollox;

Ir-Risposta tal-Awtorita' konvenuta

12. Min-naħa l-oħra, l-Awtorita' konvenuta qiegħda toponi għat-talba tar-rikorrenti għas-segweni raġunijiet:

- a. Primarjament, l-Awtorita' konvenuta mhix fil-pussess tal-art illi fuqha qed isir ix-xogħol, u lanqas qiegħda tagħmel ix-xogħolijiet in kwestjoni. L-Awtorita' konvenuta tikkontendi illi hija biss direttarja tal-istess art, u għalhekk is-setgħa tagħha fuq l-art hija limitata ħafna. Difatti, tissottometti l-Awtorita' konvenuta, ix-xogħol illi hija għamlet fuq is-sit in kwestjoni għamlitu diversi snin ilu;
- b. F'dak illi jirrigwarda d-dritt *prima facie* tar-rikorrenti: L-Awtorita' tad-Djar tissottometti illi kwalsiasi xogħol illi qed isir, qed isir f'art illi tagħha l-Awtorita' konvenuta hija direttarja, u bl-ebda mod mhux qed jinpingi fuq xi dritt tar-rikorrenti;
- c. F'dak li jirrigwarda l-preġudizzju arreat lir-rikorrenti: L-Awtorita' tad-Djar tissottometti illi m'hemm xejn irrimedjabbli fix-xogħolijiet li qed isiru, għaliex kull ħaġa illi qed jibzġu illi sseħħ ir-rikorrenti hija rimedjabbli u tista' titreġġa' lura;

II-Qorti

13. Wara illi rat id-dokumenti esebiti mill-partijiet u l-atti kollha preżentati; u
14. Wara illi semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tad-disgħa u għoxrin (29) t'April 2022;
15. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

16. Fl-ewwel lok, issir referenza għall-Artikolu 873(1) tal-Kap 12, illi jistabbilixxi illi, "*L-iskop tal-mandat t'inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat*", filwaqt illi skont l-Artikolu 873(2), imbagħad, "*Il-Qorti*

m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li għandu dawk id-drittijiet”;

17. Peress illi l-mandat odjern ġie intavolat kontra l-Awtorita' tad-Djar, għandu japplika wkoll għall-każ in eżami dak stabbilit fis-sub-inciż tlieta (3) tal-Art 873, u cioe:

Il-qorti m'għandha toħroġ ebda mandat bħal dak kontra l-Gvern jew awtorita' mwaqqfa bil-Kostituzzjoni jew xi persuna li jkollha kariga pubblika fil-kariga uffiċjali tagħha kemm-il darba l-awtorita' jew il-persuna li kontra tagħha jintalab il-mandat ma tikkonfermax fil-qorti bil-miftuħ li l-ħaġa li qed tintalab li tiġi miżmuma tkun fil-fatt maħsuba li ssir, u l-qorti tkun sodisfatta, wara li tisma' l-ispjegazzjonijiet mogħtija, li kemm-il darba ma jinħariġx il-mandat, il-preġudizzju li jinħoloq lil min ikun qed jitlob il-mandat ikun sproporzjonat meta mqabbel mal-istess għemil tal-ħaġa li qed tintalab li tiġi miżmuma.

18. Minn dawn il-provvedimenti tal-liġi jirriżulta għalhekk illi tlieta huma l-elementi illi għandhom jiġu sodisfatti sabiex tiġi milqugħa talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni:

- a. Il-Qorti għandha teżamina jekk ikunx ġie pruvat illi r-rikorrent għandu xi jedd *prima facie*;
- b. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet illi r-rikorrent qed jippretendi illi għandu;
- c. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi dak illi r-rikorrent qiegħed jitlob illi l-intimat jiġi inibit milli jagħmel, jaf jikkawża preġudizzju lir-rikorrent fil-każ illi l-mandat ma jiġix akkordat;

19. In oltre, f'talba għal ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni kontra l-Gvern jew awtorita' mwaqqfa bil-Kostituzzjoni, jew xi persuna li jkollha kariga pubblika fil-kariga uffiċjali tagħha, jeħtieġ illi jiġu sodisfatti żewġ elementi oħra:

- a. Dikjarazzjoni illi l-ħaġa li qed tintalab li tiġi miżmuma tkun fil-fatt maħsuba li ssir;
- b. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi jekk ma tintlaqax it-talba għall-ħruġ tal-mandat, il-preġudizzju li jinħoloq lir-rikorrent ser ikun sproporzjonat meta mqabbel mal-għemil illi r-rikorrent ikun qiegħed jipprova jżomm milli sseħħ.

20. F'dak li jirrigwarda l-jedd *prima facie*, ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet, **Victor Sultana vs Julian Sultana**¹:

*Rigward l-element tal-*prima facie*, il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet illi dan huwa rekwizit oġġettiv u mhux soġġettiv. Ma hix kwestjoni ta' diskrezzjoni tal-ġudikant. Fi kliem ieħor, il-jedd irid jidher 'prima facie', jiġifieri mal-ewwel daqqa t'għajjn. Għalhekk l-eżami tal-Qorti f'dan l-istadju preliminari tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet m'għandhiex tkun waħda approfondita, imma limitata għall-apprezzament tal-elementi ġuridiċi u fattwali fuq bażi *prima facie*. Wieħed irid jagħraf ukoll li l-jedd li jeħtieġ jitħares mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikolta', disaġju jew tħassib.*

21. L-istess, iżda f'aktar dettal, ingħad fid-digriet mogħti fl-ismijiet **Helen Mercieca et vs Inġinier Joseph Bajada**²:

*Illi kulma huwa meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni, [huwa] li jkun hemm *fumus boni**

¹ Mandat Nru 4/2020, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri (Sezzjoni Ġenerali), 17 ta' Frar 2020, Maġ Dr Brigitte Sultana

² Mandat Nru 1742/2016/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 12 ta' Diċembru 2016, Onor Imħ Lawrence Mintoff

iuris. Huwa loġiku li billi l-mandat ta' inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun, il-mandat jinħareġ favur dak li "jidher" (fi kliem l-istess liġi) mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun. Iġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretenzjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibiltà, u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretenzjoni jkollha probabbiltà kbira li tintlaqa'. Dan hu konformi maċ-ċirkostanza li proċedura ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smiegħ tal-kawża dwar il-jedd. Dan billi fil-proċess dwar il-mertu, l-iskop hu li jiġi aċċertat x'inhu d-dritt fil-każ konkret, filwaqt li l-iskop tal-proċess għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni għandu biss il-funzjoni strumentali li jikkawtela pretenzjoni ta' dritt, anke jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hix tabilhaqq fondata fid-dritt jew le.

22. Għaldaqstant, hekk kif ġie ritenut fid-digriet fl-ismijiet **Mario Zammit u Maria Bugeja vs Silvio Scerri**³:

Unikament għall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux komputu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Hadd mill-partijiet ma jista' jew m'għandu jippretendi li mad-"daqqa t'għajn" għandha tkun proprju din il-Qorti li tiddeċiedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-proċedura speċjali u partikolari tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Dan kollu qed jingħad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeċiedi finalment dwar il-pretensjonijiet tagħhom

³ Mandat Nru 1164/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 16 t'Ottubru 2020, Onor Imħ Tonio Mallia

fil-mertu, iżda huwa limitat u ċirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-liġi sabiex ikun operattiv il-mandat.

23. Stabbilit il-jedd *prima facie*, il-Qorti għandha ddur sabiex tindaga jekk l-att illi jkun qed isir mill-intimat hux ta' preġudizzju għall-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, b'dana illi d-deċiżjoni dwar jekk għandux jiġi akkordat il-mandat t'inibizzjoni jew le għandha tiġi bbażata fuq il-grad ta' preġudizzju illi jkun ser jiġi arrekat lill-jeddijiet tar-rikorrenti, u cioe l-hekk imsejjaħ *periculum in mora*;
24. Minkejja l-fatt illi fil-każ ta' mandat t'inibizzjoni in ġenerali ġurisprudenza kostanti tgħallem illi l-preġudizzju illi jkun ser jiġi arrekat lill-jeddijiet tar-rikorrent għandu jkun wieħed irrimedjabbli, dan mhux il-każ f'mandat t'inibizzjoni mitlub kontra l-Gvern jew awtorita' pubblika mwaqqfa mill-Kostituzzjoni, jew kontra persuna li jkollha kariga pubblika fil-kariga uffiċjali tagħha. Difatti, ġie ritenut fid-digriet fl-ismijiet **Vitus Chibuihe Ohanebo et vs Il-Kummissarju tal-Pulizija bħala Principal Immigration Officer**.

*Tqis li, f'dan ir-rigward, il-liġi llum (b'seħħ minn Ottubru tal-2006), m'għadhiex titkellem dwar preġudizzju "li ma jkunx jista' jiġi rimedjat" bħala l-baži 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 kieku l-ħaġa titwettag u l-ħsara li oġġib magħha jeħtieġ li jsir tqabbil, iżda dan għandu jitqies mill-perspettiva tal-parti li titlob il-ħruġ tal-Mandat;⁴ (enfasi miżjuda)*

⁴ Mandat Nru 1935/2009, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 18 ta' Diċembru 2009, Onor Imħ Joseph R Micallef. Ara wkoll **Noureddin Guma Hamid vs Uffiċjal Prinċipali tal-Immigrazzjoni**, Mandat Nru 860/2008/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 19 ta' Ġunju 2008, Onor Imħ Joseph R Micallef; **Kevin Micallef vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et**, Mandat Nru 1731/2008/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 24 ta' Novembru 2008, Onor Imħ Joseph R Micallef; u **Geoffrey Azzopardi et vs Kummissarju tal-Pulizija**, Mandat Nru 121/2021/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 23 ta' Frar 2021, Onor Imħ Anna Felice

25. Finalment, huwa prinċipju illi jirriżulta kemm mill-provvedimenti tal-liġi stess, kif ukoll minn ġurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrana, fosthom mid-digriet mogħti fl-ismijiet **Sultana vs Sultana** suċitat, illi:

L-Elementi li jwasslu għall-ħruġ tal-mandat huma kumulattivi mhux alternattivi u għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti hija obbligata tiċċhad it-talba għall-ħruġ tal-mandat. Barra minn hekk huma kriterji oġġettivi, u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat il-Qorti għandha tuża interpretazzjoni restrittiva. Il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni huwa mandat kawtelatorju li jsir fi żmien meta l-pretensjoni ma tkunx għadha ġiet ġuridikament aċċertata u stabbilita. Għalhekk hija meqjusa proċedura eċċezzjonali u straordinarja.⁵

26. Il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex teżamina jekk ir-rekwiżiti illi għandhom jissussistu għall-ħruġ tal-mandat odjern jirriżultawx jew le, u dan bl-applikazzjoni tal-prinċipji legali suċitati għall-fatti in kawża:

L-Ewwel Rekwiżit: Għandu jirriżulta illi r-Rikorrenti għandhom Jedd Prima Facie

27. Din il-Qorti hija tal-fehma illi, fl-ewwel lok, għandha tiġi indirizzata l-eċċezzjoni tal-Awtorita' intimata illi effettivament l-art in kwestjoni mhix qiegħda fil-pussess tagħha, iżda fil-pussess ta' terzi, liema terzi huma wkoll l-istess entita' illi qed tiżviluppa s-sit in kwestjoni;

28. Tajjeb illi jingħad illi din l-eċċezzjoni għandha bixra ta' eċċezzjoni preliminari, liema tip ta' eċċezzjonijiet mhux soltu jiġu indirizzati fi proċeduri bħal dawn odjerni, iżda jiġu indirizzati f'kawża fil-mertu. Madanakollu, din

⁵ Ara wkoll **George Camenzuli vs Awtorita' għat-Trasport f'Malta et**, Rik Nru 648/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 20 ta' Ġunju 2019, Onor Imħ Lorraine Schembri Orland

la hi l-ewwel darba, u lanqas hi l-añhar darba, illi eċċezzjoni ta' din ix-xorta ġiet sollevata f'risposta għal talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni. Difatti, eċċezzjoni preliminari simili ngħatat fil-mandat t'inibizzjoni fl-ismijiet **AJD Tuna Limited vs Direttur Ġenerali Sajd u Akwakultura**⁶ u din il-Qorti kif diversement presjeduta rrilevat:

Il-Qorti tagħraf illi l-eċċezzjonijiet ta' natura preliminari bħal ma hi l-eċċezzjoni fuq il-legittimu kontradittur "m'humieq, generalment, ammissibbli f'din l-istanza. Dan jingħad għaliex it-tiftix li trid tagħmel il-Qorti għas-siwi ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat m'għandux jiffixkel jew jitwaqqaf b'indagħni dwar kwistjonijiet ta' eċċezzjonijiet preliminari, jekk mhux għax jirriżulta xi difett fil-ħtiġijiet jew fil-forma li l-ligi titlob minn Mandat bħal dak" [JF Security and Consultancy Services Limited vs Dipartiment tal-Kuntratti et, Mandat Nru 977/2012 JRM, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 30 ta' Lulju 2012]. L-eċċezzjonijiet ta' natura preliminari huma kwistjonijiet solitu m'ħollija għal Qorti li tkun vestita bl-eżami tal-kwistjoni fuq il-mertu. Dan magħdud, din il-Qorti pero' tagħraf li għurispudenza m'hijjex waħda konsistenti fuq din il-materja [Ara Rosette Thake et vs L-Awtorita' tal-Ippjanar et, Mandat Nru 545/2016 JPG, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 10 ta' Mejju 2016. Ara wkoll Park Hotel Ltd et vs Malta Tourism et, Mandat Nru 799/2019 RGM, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 1 ta' Lulju 2019].

In vista ta' dan il-Qorti sejra brevement teżamina l-eċċezzjoni preliminari qabel tidħol fil-meritu tal-mandat mitlub.

Din il-Qorti kif diversement presjeduta kkunsidrat illi minn qari tat-talba u d-dokumenti prodotti mis-soċjeta' rikorrenti, ma kienx jirriżulta xi involviment

⁶ Mandat t'inibizzjoni Nru 49/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Robert G Mangion, 7 ta' Frar 2020

tal-Avukat tal-Istat, u konsegwentement illiberatu mill-osservanza tal-
gudizzju;

29. Hekk għara wkoll fid-digriet mogħti fl-ismijiet **Duncan Robinson vs Teewinot Marine Malta Limited**⁷, fejn, minkejja illi l-fatti u ċ-ċirkostanzi kienu kemmxejn differenti minn dawk tal-każ odjern, il-Qorti rinfaccjata b'talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni kellha tiddeċiedi dwar eċċezzjoni ta' natura preliminari rigward il-*locus standi* tal-intimat. Din il-Qorti kif diversement presjeduta allaċċjat id-deċiżjoni tagħha dwar l-eċċezzjoni preliminari mal-element tal-*prima facie* illi ser jiġi diskuss aktar 'il quddiem, u sostniet:

*Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern, ikkonsidrat li r-rikorrent għandu jipprova, almenu prima facie li għandu jedd x'jinwoka kontra l-intimat eżekutant. Mhuwiex biżżejjed li juri li għandu dritt tutelabbli, imma li dak id-dritt huwa tutelabbli kontra min hu debitur tiegħu. **Fin-nuqqas, l-intimat ma jkunx il-leġittimu kontradittur tal-mandat. Ovvjament huwa biżżejjed li dan in-ness giuridiku jissussisti mad-daqqa t'għajn għaliex din il-Qorti hija prekluzja milli tindaga b'mod aktar approfondit dak li jispetta lill-Qorti adita mill-kawża.***

30. Minkejja illi huwa minnu illi din il-Qorti għandha mansjoni limitata, u illi kien hemm ċirkostanzi fejn il-Qorti ma tidholx fi kwestjonijiet ta' natura preliminari, din il-Qorti tikkondividi l-fehma ta' din il-Qorti kif diversement presjeduta illi l-eċċezzjoni dwar leġittimu kontradittur hija waħda illi hija intrinsikament marbuta mal-element tal-*prima facie*. Dan stante illi, hekk kif spjegat din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza appena citata, jekk min jitlob il-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni m'għandux, mad-daqqa t'għajn, ness giuridiku mal-konvenut illi kontrih ikun qiegħed jintalab il-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni, allura jkun effettivament qiegħed jirriżulta illi r-

⁷ Rik għall-ħruġ ta' Mandat t'inibizzjoni Nru 637/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ Lorraine Schembri Orland, 10 ta' Ġunju 2019 (emfasi miżjud minn din il-Qorti)

rikorrenz lanqas għandu jedd *prima facie* x'javnata fir-rispett tal-konvenut illi kontrib ikun qiegħed jintalab il-mandat. Konsegwentement, għalhekk, din il-Qorti hija tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, hija għandha tindirizza l-eċċezzjoni dwar leġittimu kontraddittur sollevata mill-Awtorita' intimata;

31. Mill-provi in atti, din il-Qorti tinnota s-segwenti:

- a. L-applikazzjoni bin-numru PA/03152/17 giet sottomessa lill-Awtorita' tal-Ippjanar mill-Housing Projects Management Unit (HPMU), u cioe fergħa tal-Awtorita' tad-Djar (vide **Dok MR2** anness mar-rikors in eżami⁸);
- b. Id-deċiżjoni illi permezz tagħha giet approvata din l-applikazzjoni ttieħdet nhar it-tnax (12) ta' Settembru 2017 (vide wkoll **Dok MR2** anness mar-rikors in eżami⁹);
- c. Skont **Dok A**¹⁰ anness mar-risposta tal-Awtorita' konvenuta, liema dokument huwa kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo' nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2017, l-Awtorita' tad-Djar ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Malita Investments p.l.c., *"the site in Triq Nazzareno Mifsud in Qrendi consisting of a divided portion of land measuring approximately nine hundred and twenty square metres (920m²) bounded on the North-East by Triq Nazzareno Mifsud and on the South-West and East by Triq Sant Anna, or more accurate boundaries and shown edged in red and marked unofficially as plots seven one one (711) on the plan annexed to this deed and marked document letter 'M'. The said land originally formed part of the Plots seven (7) to eleven (11) ta' Hallel, Qrendi"*, u cioe s-sit adjaċenti għal dak rikorrenti;

⁸ A fol 11 tal-proċess.

⁹ A fol 12 tal-proċess.

¹⁰ A fol 29 *et seq* tal-proċess.

- d. Ai termini ta' dan il-kuntratt, is-soċjeta' Malita Investments plc prattikament hadet taħt idejha l-“amministrazzjoni” tas-sit in kwestjoni, inkluż l-iżvilupp tal-istess sit, u, difatti, fil-klawsola 7.4.2 għe pattwit mill-Awtorita' tad-Djar u s-soċjeta' Malita Investments plc illi, *“If the Works (as the term is hereunder defined) are a Permitted Construction, Reconstruction or Refurbishment (as the term is hereunder defined), the Emphyteuta may execute the Works without the necessity of first obtaining the prior consent in writing of the Dominus: provided that the Emphyteuta shall, following the completion of the Permitted Construction, Reconstruction, or Refurbishment, be obliged to notify the Dominus of the completion of the said Works.”* In oltre, Malita Investments plc, bħala ċenswalista, obligat ruħha permezz ta' dan il-kuntratt illi, *inter alia*, tagħmel ix-xogħol ta' żvilupp fis-siti lilha konċessi kollu a spejjeż tagħha u li tottjeni l-permessi kollha għal żvilupp illi jistgħu jkunu meħtieġa (vide klawsola 7.4.4), illi tillimita l-esekuzzjoni tax-xogħol għat-territorju lilha konċess mill-Awtorita' tad-Djar (vide klawsola 7.4.7), illi tosserva l-liġijiet ta' Malta u l-kundizzjonijiet kollha kif elenkati fil-permessi / liċenzji / awtorizzazzjonijiet lilha mogħtija fl-esekuzzjoni tax-xogħolijiet (vide klawsola 7.5.1), illi tħallas l-ispejjeż kollha relatati mas-siti lilha konċessi (vide klawsola 7.5.7), u saħansitra anke illi tara illi s-siti jkunu koperti b'polza tal-assikurazzjoni, għal liema spejjeż għandha tagħmel tajjeb ukoll is-soċjeta' Malita Investments plc (vide klawsola 7.7). **Dan jindika illi effettivament, kwalsiasi xogħol ta' żvilupp illi kellu jsir fuq is-sit in kwestjoni mid-disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2017 'il quddiem kien a karigu tas-soċjeta' Malita Investments plc, filwaqt illi l-Awtorita' tad-Djar, minn din id-data 'l quddiem, prattikament eżimiet ruħha minn kull responsabbilita' relatata mal-iżvilupp fis-siti konċessi, inkluż is-sit in kwestjoni;**
- e. L-Awtorita' tad-Djar ma kinitx f'pożizzjoni illi tikkonferma jekk hux ser isir xogħol ta' tħaffir fis-sit in kwestjoni jew le, kif jirrikjedi l-Artikolu

873(3) tal-Kap 12¹¹. Dan stante illi x-xogħol mhux qiegħed jiġi esegwit minnha, iżda mis-soċjeta' Malita Investments plc, liema soċjeta' hija estranea għall-proċeduri odjerni;

- f. Għal kull buon fini jiġi nnotat illi għalkemm ir-rikorrenti jsostnu fir-rikors tagħhom illi, *“tul is-snin kienu saru diversi tentattivi oħrajn ta' komunikazzjoni mal-awtorita' iżda dawn dejjem waqgħu fuq widnejn torox”*, l-unika prova illi għabu r-rikorrenti ta' dan hija ittra illi r-rikorrenti jikkontendu illi bagħtu lill-Awtorita' tad-Djar rigward is-sit in kwestjoni datata tnejn (2) t'Awwissu 2021 (vide **Dok MR4** anness mar-rikors in eżami¹²). Ir-rikorrenti stess jgħidu fir-rikors tagħhom illi huma m'ogġezzjonawx għall-applikazzjoni għal żvilupp, u difatti lanqas tressqet xi prova mir-rikorrenti ta' ogġezzjoni għall-istess applikazzjoni;

32. Considerando l-premess, din il-Qorti hija tal-fehma illi ma ġiex sodisfaċentement pruvat illi jeżisti xi jedd *prima facie* illi r-rikorrenti jeħtieġ illi jikkawtelaw fil-konfront tal-Awtorita' konvenuta, u dan stante illi effettivament l-Awtorita' konvenuta mhix il-persuna illi qiegħda tesegwixxi x-xogħol fis-sit in kwestjoni. Jekk kien hemm xi xogħol illi sar mill-Awtorita' intimata fis-sit in kwestjoni, u illi għalih kienet responsabbli l-Awtorita' intimata, dan sar bejn is-sitta (6) ta' Novembru 2017 (vide *Commencement Date* indikata f'**Dok MR2** anness mar-rikors odjern¹³) u d-disgħa u għoxrin (29) ta' Diċembru 2017, u cioe 'l fuq minn erba' snin ilu. Naturalment, filwaqt illi jista' jagħti l-każ illi, hekk kif qed isostnu r-rikorrenti, ir-rikorrenti għandhom xi pretensjoni fil-konfront tal-Awtorita' tad-Djar per konsegwenza tad-dannu illi ġie allegatament arrekat lilhom f'dan il-perjodu, il-proċeduri odjerni żgur illi m'humiex il-proċeduri idonei sabiex tiġi indirizzata tali pretensjoni;

¹¹ Vide l-verbal tas-seduta tad-29 t'April 2022, a fol 72 tal-proċess

¹² A fol 17 u 18 tal-proċess.

¹³ A fol 12 tal-proċess.

33. Fin-nuqqas, għalhekk, ta' wieħed mir-rekwiżiti illi jeħtieġ illi jissussistu sabiex tintlaqa' talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni, u fid-dawl tal-fatt illi, hekk kif stabbilit f'ġurisprudenza suċitata r-rekwiżiti illi jeħtieġ illi jissussistu sabiex tintlaqa' talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni huma kumulattivi u mhux alternattivi, din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tichad** it-talba rikorrenti.

Decide

34. Għal dawn il-motivi, fin-nuqqas tar-rekwiżiti illi jeħtieġ illi jissussistu sabiex jintlaqa' l-mandat odjern, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi **tichad** it-talba kif dedotta għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tal-Awtorita' intimata.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri kontra r-rikorrenti in solidum bejniethom.

Digriet kamerali mogħti lllum, it-Tnejn, 9 ta' Mejju 2022.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

**Dr Graziella Attard
Deputat Reġistratur**