

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF**

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2009

Mandat Numru. 822/2009/1

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni
Numru 822/09 fl-ismijiet:

Anthony **GATT** u Marsaxlokk Sailing Club Company
Limited

VS

DIRETTUR TA' (L-ARTIJET) u d-Dipartiment tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fl-20 ta' Mejju, 2009, li bih u għar-
raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrenti talbu li din il-Qorti
żżomm lill-intimati milli jkomplu jipproċessaw u/jew joffru lil

Pagna 1 minn 7

Qrati tal-Gustizzja

terzi bi kwalsijasi titolu l-art li fuqha hemm il-*"Marsaxlokk Sailing Club"* u dan kif offerta mill-intimati f'avviz (numru 81) maħruġ fit-8 ta' Mejju, 2009, u dan għaliex l-imsemmija sejha ġdida għall-offerti naqset li ssemmi l-jedd tal-ewwel għażla (*"right of first refusal"*) u naqset ukoll li torbot lil min se' jithajjar jikkonkorri biex jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-avvjament li jistħoqqilhom jithallsu r-rikorrenti talli tejbu u rawmu l-post għal bosta snin;

Rat id-degriet tagħha tal-20 ta' Mejju, 2009, li bih laqgħet it-talba provvizorjament, ordnat in-notifika lill-intimati u qiegħdet ir-rikors għas-smiġħ tal-11 ta' Ġunju, 2009;

Rat it-Twegiba mressqa mill-intimat Direttur tal-Artijiet fil-25 ta' Mejju, 2009, li biha laqa' għat-talba billi qal li, fl-ewwel lok, id-Dipartiment issejjaħ għalxejn għax m'għandux rappreżentanza legali minħabba li huwa l-intimat innifsu li jhaddan din ir-rappreżentanza. Żied jgħid r-rikorrenti m'għandhomx il-jedd minnhom pretiż għaliex tali jedd intemm sa minn meta l-kirja kienet xolta fl-2004 minħabba ksur tal-kundizzjonijiet min-naħa tal-istess rikorrenti. Fl-2006, inħareġ Ordni ta' Żgumbrament li twettaq f'Ottubru ta' dik l-istess sena. Jgħid ukoll li r-rikorrenti lanqas jistgħu jgħidu li għandhom xi jedd x'iħarsu ladarba l-kirja ntemmet qabel waqtha minħabba ksur ta' bosta rabtiet li kellhom ir-rikorrenti u għalhekk ukoll ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu aktar id-dritt tal-ewwel għażla jew li jingħataw xi kumpens. Iżid jgħid li, f'kull każ, il-jedd tal-ewwel għażla kien jgħodd li kieku l-post inħareġ għall-offerti b'kera minnufih wara li tkun għalqet il-kirja u mhux meta (bħalma huwa l-każ tal-lum) is-sejha qiegħda ssir mal-erba' snin wara li ntemmet (qabel waqtha);

Semgħet id-dikjarazzjoni tal-avukat tal-intimati għall-finijiet tal-artikolu 873(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet waqt is-smiġħ;

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-degriet tagħha tal-11 ta' Ġunju, 2009, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Illi tqis li r-rikorrenti jridu li jinħareġ Mandat ta' Inibizzjoni biex iżommu sħiħ il-jedd li għandhom li jkollhom l-ewwel għażla f'każ li l-intimati, jew min minnhom, jiddeċiedu li jagħtu l-art jew xi parti minnha mill-ġdid b'konċessjoni ta' kiri jew mod ieħor. Jgħidu li l-jedd tagħhom tal-ewwel għażla joħroġ mill-ftehim ta' kirja li kienu jgawdu sa mill-1990¹, meta huma kisbu l-ishma fil-kumpannija li kienet ingħatat dik l-art b'kera² liema jedd kien magħruf ukoll mid-Dipartiment intimat, flimkien mal-għarfien fit-titolu;

Tqis li jirriżulta li f'Mejju tal-2006³, l-Kummissarju tal-Artijiet ħareġ Ordni ta' Żgumbrament fil-konfront tal-kumpannija intimata, liema Ordni kien eżegwit f'Ottubru tal-istess sena;

Tqis li l-kuntratt tal-kirja – li kien oriġinarjament miftiehem għal żmien ta' sittax-il sena, imma li kien qiegħed jiġġedded – kien jagħraf bejn it-tmiem (*termination*) tal-ftehim u x-xoljiment (*determination*) tiegħu, u li l-lokatur kellu jedd ixolji l-kirja minnufih b'sempliċi avviż jekk kemm-il darba l-kerrej jonqos milli jħares xi waħda mill-kundizzjonijiet riżolutivi tal-kirja⁴;

Tqis illi l-intimati ħarġu sejha pubblika għall-offerti fit-8 ta' Mejju, 2009⁵, għall-għoti ta' proprjeta' fil-Ponta tal-Qrejtien, f'Marsaxlokk, b'enfitewsi għal hamsa u għoxrin (25) sena, u bil-kundizzjonijiet hemm imfissra;

¹ Dok "AG3", f'paġġ. 17 sa 26 tal-atti

² Dok "AG2", f'paġġ. 10 – 16 tal-atti

³ Dok "DA2", f'paġġ. 38 tal-atti

⁴ Klawnsola 17

⁵ Dok "AG1", f'paġġ. 4 – 9 tal-atti

Tqis li r-rikorrenti ma nżammewx milli jikkonkorru huma wkoll għall-imsemmija sejha, u jidher li huma ressqu applikazzjoni fil-11 ta' Mejju, 2009⁶;

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli li tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat⁷;

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jkseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-mandat huwa meħtieġ biex jitharsu 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. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-gudikant⁸. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċhad it-talba għall-ħruġ ta' mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smiġħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li illum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda⁹;

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali¹⁰. 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-

⁶ Dok "AG4", f'paġ. 27 tal-atti

⁷ Art. 873(1) tal-Kap 12

⁸ App.Ċiv. 14.7.1988 fil-kawża fl-ismijiet *Grech pro et noe vs Manfre'* (Kollez. Vol: LXXII.ii.290)

⁹ Art. 875(3) tal-Kap 12

¹⁰ Ara, Kumm. 22.9.1994 fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet *Angelo Xuereb vs Marin Hilli*

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. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għamil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li matul it-trattazzjoni tar-rikors, l-għaref difensur tar-rikorrenti issottometta li huwa biss bil-ħruġ tal-Mandat mitlub li l-jeddijiet tar-rikorrenti jistgħu jitharsu. Żied jgħid li kieku ma kienx għall-Mandat, kieku r-rikorrenti lanqas jafu x'għamla oħra ta' rimedju jistgħu jitolbu għaliex ma hemm l-ebda azzjoni oħra li tista' tittieħed kontra l-għamil tal-intimati. Il-Qorti tqis din is-sottomissjoni bħala barra minn postha fi proċedura bħal din. Il-Mandat ta' Inibizzjoni m'huwiex maħsub li joħloq azzjoni ta' rimedju jew jedd, imma li jħares jedd li diġa' jeżisti (mqar jekk mad-daqqa t'għajn) u li huwa azzjonabbli¹¹. Taħt il-massima *ubi jus ibi remedium*, jekk persuna għandha jedd, għandha azzjoni għalih: il-Mandat ta' Inibizzjoni jgħin biss biex ma jhalli xejn li jsir biex dak il-jedd ma jintilifx b'mod irrimedjabbli;

Tqis li, b'żieda mal-elementi meħtieġa kif imsemmi qabel, f'każ li l-ħruġ tal-Mandat jintalab kontra l-Gvern jew kontra xi awtorita' pubblika mwaqqfa bil-Kostituzzjoni jew kontra persuna li jkollha kariga pubblika fil-kariga ufficjali tagħha, il-liġi¹² titlob ukoll li jintwera (a) li l-ħaġa li parti titlob li tinżamm milli titwettaq fil-fatt hemm il-ħsieb li titwettaq, u (b) li l-preġudizzju li jinħoloq lil min ikun qed jitlob il-Mandat ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' l-istess għamil tal-ħaġa li qed tintalab li tiġi mizmuma;

Tqis li, f'dan ir-rigward, il-liġi illum (b'seħħ minn Ottubru tal-2006), 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-

¹¹ P.A. NC 11.3.2003 fl-Atti tar-Rikors fl-ismijiet *IWT Group Malta Ltd vs Direttur Ġenerali tal-Kuntratti et*

¹² Art. 873(3) tal-Kap 12

Kopja Informali ta' Sentenza

vantaġġ li joħroġ kieku l-ħaġa titwettaq u l-ħsara li ġġib magħha jeħtieġ li jsir tqabbil;

Tqis ukoll li dak li jippretendu r-rikorrenti li messu kien inkluż fis-sejha għall-offerti (jigifieri, (i) li jkun hemm għarfien tal-jedd tal-ewwel għażla favurhom u (ii) tal-ħlas tal-kumpens għall-avvjament jekk kemm-il darba tintgħażel l-offerta ta' ħaddieħor) jissarra f'talba biex l-intimati jagħmlu xi ħaġa li ma saritx, u mhux talba biex twaqqaf lill-intimati minn xi ħaġa li għamlu. Huwa magħruf li talba f'Mandat ta' Inibizzjoni għandha tkun waħda li tolqot obligazzjoni *di non fare* u mhux talba biex tobbliga lil xiħadd li jagħmel xi ħaġa li ma jridx;

Tqis għalhekk, li jonqos l-element tal-jedd *prima facie* li huwa element meħtieġ biex isejjes it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis ukoll li l-preġudizzju li jistgħu jgarrbu r-rikorrenti jekk kemm-il darba l-art toħroġ għall-offerti m'għandux ikun wieħed sproporzjonat u dan għaliex intwera li l-istess rikorrenti setgħu jikkonkorru u joffru bħal kull ħaddieħor fis-sejha li saret;

Tqis, għalhekk, li f'dan il-każ, ma jikkonkorru l-elementi meħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda:

Tiħad it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimati, bl-ispejjeż, filwaqt li qiegħda tħassar *contrario imperio* d-degriet tagħha tal-20 ta' Mejju, 2009, safej kienet laqgħet it-talba b'mod provviżorju.

Mogħti katedralment, illum 12 ta' Ġunju, 2009.

< **Sentenza Finali** >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----