MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-18 ta' Frar, 2013

Rikors Numru. 77/2013/1

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug tal-Mandat ta` Inibizzjoni Numru 77/2013 JZM fl-ismijiet :

Jeffrey Farrugia ID 354869(M)

kontra

Il-Kummissarju tal-Artijiet u/jew Id-Direttur Generali tad-Dipartiment Propjeta` tal-Gvern

Il-Qorti :

Rat ir-rikors prezentat fis-17 ta` Jannar 2013 fejn, ghar-ragunijiet hemm indikati u konfermati minnu bil-gurament, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex izzomm lill-intimat –

Milli jassenja, inehhi, jittrasferixxi jew jiddisponi b`titolu oneruz iehor is-sit maghruf bhala "Ex-Moyniham House" gewwa Saint George's Bay, San Giljan, in partikolari li jinzamm milli jassenja l-istess propjeta` b`koncessjoni emfitewtika ghal perijodu ta` hamsa u sittin (65) sena skond Advert No. 102.

Rat id-dokumenti li kienu esebiti mar-rikors promotorju.

Rat id-digriet taghha tas-17 ta` Jannar 2013 li bih laqghet it-talba tar-rikorrent provvizorjament, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimati bi zmien ghaxart (10) ijiem ghar-risposta, u fejn appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-udjenza ta` nhar il-Hamis 31 ta` Jannar 2013 fis-1.30 p.m.

Rat li l-intimati kienu notifikati fit-18 ta` Jannar 2013.

Rat ir-risposta tal-intimati li kienet prezentata fit-28 ta` Jannar 2013 fejn, ghar-ragunijiet hemm indikati, talbu lil din il-Qorti sabiex tichad it-talba tar-rikorrent.

Rat id-dokument li kien esebit mill-intimati mar-risposta taghhom.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-31 ta` Jannar 2013.

Rat id-digriet taghha moghti f`dik l-udjenza fejn cahdet it-talba tal-kumpannija Garnet Investment Limited (C25475) kif dedotta f`rikors taghha tad-29 ta` Jannar 2013 sabiex tintervjeni fl-atti ta` dan il-mandat u taghmel sottomissjonijiet.

Semghet fl-istess udjenza lil Iman Schembri fil-kwalita` tieghu ta` Direttur Generali (Dipartiment Propjeta` tal-Gvern) u Kummissarju tal-Artijiet jiddikjara, ghall-fini tal-**Art.873(3) tal-Kap.12** illi kieku ma kienx ghall-fatt illi t-talba ghall-hrug tal-Mandat kienet milqugha provvizorjament, huwa kien sejjer jipprocedi bis-sejha ghall-offerti ghat-trasferiment ta` Moyniham House, St. George`s Bay, San Giljan.

Rat id-dokumenti li kienu esebiti fl-istess udjenza.

Semghet is-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet ir-rikors sabiex jigi dekretat kameralment.

Ikkunsidrat :

Skond l-**Art.873(1) tal-Kap.12** –

L-iskop tal-Mandat ta' Inibizzjoni huwa li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

Il-generalita` tal-kazi huma regolati bl-**Art.873(2) tal-Kap.12** li jaqra hekk –

*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 dak ir-rikorrent 'prima facie' jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.*

Fejn pero` t-talba ghall-hrug tal-Mandat tkun qeghda ssir kontra l-Gvern inkella kontra xi awtorita' mwaqqfa bil-

Kostituzzjoni nkella kontra xi persuna b'kariga pubblika fil-kariga ufficjali taghha, (bhal ma huwa l-kaz tal-lum), iridu jigu sodisfatti r-rekwiziti tal-**Art.873(3) tal-Kap.12**

Meqjus dak li l-ligi tipprovdi ghal kaz bhal dak tal-lum, din il-Qorti ssostni dak li (kif presjeduta) diga` kellha okkazjoni tghid, kif ukoll dak li diga` qalet meta kienet diversament presjeduta, illi biex johrog Mandat ta` din ix-xorta, ir-rikorrent irid juri li dak il-Mandat huwa mehtieg biex jitharsu jeddijiet li qieghed jippretendi. Irid juri wkoll illi ghandu jedd mad-daqqa t`ghajn (*prima facie*). Jedd *prima facie* huwa kriterju oggettiv mhux soggettiv. Allura mhuwiex dipendenti mid-diskrezzjoni tal-gudikant.

L-elementi li jwasslu ghall-hrug tal-Mandat huma kumulativi u mhux alternativi. Li allura jfisser illi jekk xi wiehed mill-elementi ma jirrizultax, il-Qorti hija obbligata tichad it-talba ghall-hrug ta' mandat bhal dak.

Tajjeb li jkun riaffermat li l-procedura tal-lum hija mahsuba biex wahda sommarja. Ghaliex mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem din il-Qorti fi stadju bhal dak tal-lum, kull ma ghandu jitressaq quddiemha waqt is-smigh tal-kawza dwar il-jedd. Il-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug ta' l-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Unikament ghall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, **mhux kompitu** ta` din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Hadd mill-partijiet ma jista` jew m`ghandu jippretendi li mad-"*daqqa t'ghajn*" ghandha tkun propju din il-Qorti li tiddeciedi hi bil-procedura **specjali u partikolari** tal-Mandat ta` Inibizzjoni dak li jispetta lil haddiehor illi jaghmel fil-mertu. Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet taghhom fil-mertu izda huwa **limitat u cirkoskritt** biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv Mandat ta` Inibizzjoni.

Fil-kaz tal-persuni li jaqghu fl-ambitu tal-Art.873(3) tal-Kap 12, il-kriterju determinanti mhuwiex illi minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd tar-rikorrent jitnehha darba ghal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Fil-kaz ta` persuni li jaqghu fl-ambitu tal-Art.873(3), essenzjali huwa l-kriterju tal-proporzjonalita` fil-pregudizzju ghall-fini tal-qies ghall-hrug tal-Mandat.

Din il-Qorti ssostni li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali. Ghalhekk ma jistax ikun hemm il-hrug tal-Mandat jekk il-hsara li minnha r-rikorrent ikun qieghed jilmenta tkun tista` tigi rimedjata mod iehor. Jekk l-ilment tar-rikorrent jista` jitnehha, mqar b'decizjoni wara li jigi mistharreg il-kaz fil-mertu, jigi nieqes it-tieni element mehtieg ghall-hrug tal-Mandat.

Ikkunsidrat :

Li gara fil-kaz tal-lum huwa li fis-7 ta` Awissu 2012, l-intimati hargu sejha ghall-offerti (Advert No 102) *for the grant on a temporary emphyteusis for a period of sixty five (65) years of a site, part of Ex-Moyniham House, Saint George`s Bay, Saint Julians.* Mal-offerta, kellu jinghata *bid-bond for an amount of €10,000 as stipulated in the tender conditions.* Qabel harget is-sejha, ir-rikorrent, bhal xi ohrajn, kien inghata *the right of first refusal.* Ir-rikorrent ghamel l-offerta tieghu pero` l-*bid-bond* li ressaq ma kenitx accettata ghaliex, skond l-intimati, il-garanzija bankarja li pprezenta ma kenitx regolari billi ma kenitx tar-rikorrent izda ta` certu George Muscat li ddikjara ruhu bhala garanti tar-rikorrent. Ir-rikorrent ma kkontestax id-decizjoni tal-intimati permezz ta` kawza *ad hoc* izda ressaq ir-rikors tal-lum.

Kienet esebita l-garanzija bankarja (Dok JA2) a fol 20. Kuntrarjament ghal dak illi kien sottomess mir-

rikorrent, il-kontenut tal-garanzija bankarja ma jaghtix indikazzjoni mqar *prima facie* li George Muscat qieghed jagixxi bhala garanti tar-rikorrent. Id-dokument juri anzi illi George Muscat kien il-persuna li kien sejjer jaghmel l-offerta (*whereas Mr George Muscat ...* ***__intends__*** *to submit a tender in accordance with the above* u cioe` *the grant on a temporary emphyteusis for a period of sixty five years of a site at part of Ex-Moyniham House, Saint George`s Bay, St* Julians*).* L-intimati kienu ghalhekk gustifikati li jirrifjutaw dik il-garanzija bankarja partikolari bhala *bid-bond* valida ghall-fini tas-sejha ghall-offerti. Waqt it-trattazzjoni tar-rikors, issemma r-*right of first refusal.* Huwa evidenti illi *the right of first refusal* jiskatta biss jekk l-offerent koncernat jaghmel offerta li tkun accettata bhala valida u ghalhekk *the right of first refusal* ma jistax ikun distakkat mas-sejha in kwistjoni. Daqstant iehor huwa rrilevanti d-dritt tal-intimati li ma jaccettax *any offer, be it the highest or otherwise* propju ghaliex dak id-dritt jiskatta jekk l-offerta li tidhol tkun valida – li mhuwiex il-kaz tal-lum.

Billi ma jirrizultax ir-rekwizit tad-dritt *prima facie* ma hemmx il-htiega li din il-Qorti tghaddi biex tqis ir-rekwizit l-iehor tal-isproporzjon fil-pregudizzju ladarba r-rekwiziti huma kumulattivi mhux alternattivi. Sabiex tintlaqa` t-talba ghall-hrug tal-Mandat, ir-rekwiziti huma stretti u l-qorti hija prekluza (***m`ghandhiex*****)** tordna l-hrug tal-Mandat jekk ir-rekwiziti **__kollha__** (minghajr eskluzjoni) jibqghu mhux sodisfatti.

Ghar--ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda tiddeciedi billi –

Tichad it-talba ghall-hrug tal-Mandat billi ma jirrizultawx l-elementi kollha mitluba mil-ligi ghall-hrug tieghu, bl-ispejjez kontra r-rikorrent ; u

Thassar *contrario imperio* d-degriet taghha tas-17 ta` Jannar 2012, safejn kienet laqghet it-talba tar-rikorrent b`mod provvizorju.

< Sentenza Finali >

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