PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 30 ta' Awwissu, 2021

Mandat ta' Inibizzjoni Nru: 1208/2021

WATER LEISURE LIMITED U ROBERT ABELA GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLU

VS.

L-AWTORITÀ GĦAT-TRASPORT F'MALTA

Il-Qorti:

1. Dan huwa digriet finali dwar talba ta' Water Leisure Limited u Robert Abela (aktar 'il quddiem imsejħin "ir-rikorrenti") sabiex jinħareġ mandat ta' inibizzjoni taħt l-**artikolu 873 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**;

Daħla

2. B'rikors imressaq fil-**<u>11 ta' Awwissu, 2021</u>**, ir-rikorrenti fissru li fit-22 ta' Ġunju, 2015 huma ffirmaw kuntratt mal-Awtorità intimata sabiex jitħallew joperaw park tal-ilma fil-Bajja tal-Għadira;

3. Huma jgħidu li skont dan il-kuntratt huma ġew mogħtija l-jedd tal-ewwel rifjut, jekk wara t-tmiem tal-kuntratt, l-Awtorità tkun trid terġa' tagħti konċessjoni ġdida;

4. Il-kuntratt għalaq f'Settembru, 2020 iżda dan iġġedded verbalment sa Settembru, 2021, minħabba l-effetti tal-pandemija tal-COVID-19 matul is-sena 2020. Ir-rikorrenti jgħidu li wara l-għeluq tal-konċessjoni oriġinali, l-Awtorità intimata offritilhom kuntratt ta' estensjoni tal-konċessjoni, bit-tneħħija però tal-klawsola tal-jedd tal-ewwel rifjut. Din l-offerta ma tqisitx aċċettabbli mir-rikorrenti għaliex huma jgħidu li investew ħafna flus sewwasew għaliex kellhom moħħhom mistrieħ li kellhom il-jedd tal-ewwel rifjut;

5. Skont ir-rikorrenti, l-Awtorità intimata ma riditx taf, tant li għamlitilhom ċara li jekk huma ma jirrinunzjawx għall-jedd tal-ewwel rifjut, hija kienet kienet sejra timxi milli tkeċċihom mill-bajja tal-Għadira;

6. Għalhekk billi r-rikorrenti beħsiebhom iressqu kawża biex jiġi mħares il-jedd tagħhom tal-ewwel rifjut li huma jgħidu illi jgawdu u billi sadattant huma ma jridux jiġi mfixxkla fl-operat tagħhom huma qegħdin jitolbu lil din il-qorti hekk:

> *«Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tiegħu, jixtieq iżomm l-intimat milli:*
>
> *Jwettaq xi jew kwalunkwe azzjoni ta' nfurzar, tramite uffiċjali jew impjegati tagħha jew tramite terzi jew bi kwalunkwe mod ieħor, fil-konfront tar-rikorrenti, b'rabta mal-konċessjoni illi r-rikorrenti jgawdu ġewwa l-Bajja tal-Għadira (Mellieħa Bay).»*

7. B'digriet maħruġ dakinhar stess, il-qorti laqgħet din it-talba b'mod proviżorju skont l-**artikolu 875(2) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. Fl-istess digriet, il-qorti

ordnat ukoll in-notifika lill-Awtorità intimata, bi żmien għaxart ijiem għat-tweġiba, u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ għas-26 ta' Awwissu, 2021;

8. L-Awtorità intimata wieġbet fis-**<u>17 ta' Awwissu, 2021</u>** u tat ir-raġunijiet tagħha għaliex il-mandat ta' inibizzjoni ma jmissux jintlaqa';

9. Inżamm smigħ fis-**<u>26 ta' Awwissu, 2021</u>** u dakinhar il-qorti, wara li semgħet lill-partijiet, ħalliet ir-rikors sabiex jingħata digriet *in camera*;

Fatti

10. B'kuntratt magħmul fit-**<u>22 ta' Ġunju, 2015</u>**, l-Awtorità Għat-Trasport f'Malta tat lill-kumpannija Water Leisure Limited, il-jedd li tuża u topera b'mod esklussiv sat-30 ta' Settembru, 2020, parti mill-baħar fil-Bajja tal-Għadira sabiex minn hemm tkun tista' tmexxi park tad-divertiment;

11. Ir-rikorrenti jgħidu li din il-konċessjoni ngħatat wara sejħa pubblika, filwaqt li l-Awtorità intimata tmeri dan għax tgħid li l-konċessjoni ngħatat minagħajr ma kienet inħarġet sejħa pubblika;

12. Skont **<u>klawsola 4.2</u>** tal-kuntratt, il-ftehim ma setax jiġi mġedded jew imtawwal. Lanqas ma seta' jiġi ffirmat ftehim ġdid ma' Water Leisure Limited. Minbarra dan, **<u>klawsola 4.3</u>** kienet tgħid li mat-tmiem tal-ftehim, kellha tinħareġ sejħa ġdida għall-konċessjoni ta' parti mill-baħar fil-Bajja tal-Għadira, b'dana però li Water Leisure Limited kellha tingħata l-jedd tal-ewwel rifjut skont il-kundizzjonijiet imfissra fl-istess klawsola;

13. Il-konċessjoni skadiet fit-30 ta' Settembru, 2020;

14. Ir-rikorrenti jgħidu li din il-konċessjoni ġiet imġedda verbalment sat-30 ta' Settembru, 2021 biex tpatti għall-effetti negattiva maħluqa bil-pandemija tal-COVID-19. Mill-banda l-oħra, l-Awtorità intimata tgħid fit-tweġiba tagħha li hija pproponiet kuntratt ta' estensjoni ta' sena, basta li Water Leisure Limited tirrinunzja għall-klawsola tal-jedd tal-ewwel rifjut;

15. B'ittra tat-2 ta' Lulju, 2021, l-Awtorità intimata ħeġġet biex l-*addendum* jiġi ffirmat mingħajr dewmien għaliex l-okkupazzjoni tagħha fil-preżent hija waħda bla titlu. Ir-rikorrenti wieġbu lura għal din l-ittra fid-19 ta' Lulju, 2021 u qalu li l-estensjoni ta' sena ġiet maqbula verbalment u li f'kull każ huma ma kinux lesti li jċedu għall-jedd tagħhom tal-ewwel rifjut;

16. Ebda kuntratt ta' estensjoni ma ġie ffirmat u sadattant Water Leisure Limited qiegħda topera fl-istess żona tal-baħar mingħajr ħlas;

17. Fil-11 ta' Awwissu, 2021 tressaq dan il-mandat;

Konsiderazzjonijiet

18. Bħala liġi, insibu mniżżel fl-**artikolu 873(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, li l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni huwa li jżomm persuna milli tagħmel kull ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat;

19. Illi l-mandat ma jistax jinħareġ biex iżomm persuna milli tagħmel dak li l-liġi tobbligaha jew tagħtiha s-setgħa illi tagħmel, ukoll jekk dak l-għemil jista' jġib xi ħsara jew skomdu lill-persuna milquta b'għemil bħal dak. Kif imtenni mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fid-digriet tagħha tat-18 ta' Lulju 2008, ***Dr. John Gauci noe v. Direttur tal-Kuntratti***,

«*Ir-rabta ta' Mandat ta' Inibizzjoni m'għandhiex tintuża bħala arma ta' theddid jew ġegħil (arm twisting) lill-parti intimata li, jew tagħmel dak li tixtieq il-parti rikorrenti jew ma tagħmel xejn. B'dan il-mod, il-mandat ma jibqax għodda li tħares il-jedd prima facie tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li żżomm lill-parti intimata milli tgawdi l-jeddijiet tagħha. Il-Qorti hija tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-liġi li l-Mandat ta' Inibizzjoni jinbidel f'arma bħal din*»;

20. Huwa magħruf li talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ma tagħtix lok għal *specific performance*, iżda għal rimedji oħrajn. Wara kollox, il-mandat ta' inibizzjoni ma jistax ħlief jirrigwarda obbligazzjoni *di non fare* u mhux *di fare* (ara ***Michael Rizzo et v. Demar Properties Ltd*****,** Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-19 ta' Ġunju 2017 u ***Carmelo Zerafa v. Nicola Buhagiar****,* Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-23 t'April 1958);

21. Sewwasew il-każ tagħna r-rikorrenti ma jistgħux jinqdew bl-għodda tal-mandat ta' inibizzjoni biex iġiegħlu lill-Awtorità intimata tħallihom joperaw fuq il-baħar bil-kundizzjonijiet li jridu huma;

22. Darba li l-kuntratt ta' konċessjoni tat-22 ta' Ġunju, 2015 huwa skadut, ir-rikorrenti ma jistgħux iżommu lill-Awtorità intimata milli tneħħihom minn fuq il-post. Anzi l-Awtorità intimata mhux biss għandha l-jedd imma għandha d-dmir li tneħħi lir-rikorrenti ladarba fil-preżent huma m'għandhomx titlu validu biex jibqgħu hemmhekk;

23. Ir-rikorrenti jgħidu li l-konċessjoni ġiet imġedda għal sena b'mod verbali. Din il-qorti iżda ma tistax taqbel ma' din il-pożizzjoni għal għadd ta' raġunijiet differenti;

24. Ibda biex, l-ittra tal-Awtorità intimata tat-2 ta' Lulju, 2021 turi li ma kienx hemm għad qbil dwar l-estensjoni tal-konċessjoni, għaliex f'dik l-ittra l-Awtorità intimata kienet qiegħda tħeġġeġ lill-kumpannija rikorrenti biex tiffirma l-*addendum* dwar l-

estensjoni u anke wissietha li l-okkupazzjoni tagħha preżenti kienet waħda mingħajr titlu;

25. Lil hemm minn dan iżda, il-kuntratt stess tat-22 ta' Ġunju, 2015 jgħid fi **klawsola 4.2** tiegħu li, «*This Agreement shall not be renewed or extended, neither shall a new Agreement be signed with the Operator, on the expiry or termination thereof*»;

26. Għalhekk jekk skont il-kuntratt ma setax ikun hemm estensjoni għal wara t-30 ta' Settembru, 2020, kull estensjoni verbali li r-rikorrenti qegħdin jgħidu li saret ma tiswiex;

27. Terġa' u tgħid, l-**artiklu 114 tal-Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta** jgħid li jekk il-partijiet ikunu ftehmu li l-ftehim bil-fomm għandu jitniżżel bil-mitkub, hu preżunt li huma riedu jassoġġettaw il-validità tiegħu għat-tħaris ta' dik il-formalità. Dan ifisser illi «*qabel ma tiġi ffirmata l-iskrittura ma jistax jingħad illi l-ftehim hu perfett*» (ara ***Neguzjant Joseph Stellini nomine v. Neguzjant Salvatore Debono*** Appell Kummercjali, 14 ta' Diċembru 1942, Vol. XXXI P I p 565);

28. Il-Qrati tagħna kellhom l-okkażjoni kemm-il darba illi jisħqu fuq dan l-artiklu tal-liġi u konsistentement tennew illi meta jirriżulta illi l-partijiet riedu jilħqu ftehim tagħhom bil-miktub hemm preżunzjoni *juris et de jure* illi din il-forma kienet meħtieġa *ad validitatem*. Hekk pereżempju fid-deċiżjoni fl-ismijiet ***Giuseppe Vella Gatt et v. Giuseppe Darmanin et***, Appell Kummerċjali tat-23 ta' Novembru 1956, intqal illi l-**artikolu 114 tal-Kodiċi tal-Kummerċ**

> «*joħloq presunzjoni fis-sens illi meta ftehim verbali jsir bl-intiża li għandu jiġi redatt bil-miktub, u l-iskrittura imbagħad ma ssirx, il-ftehim mhux validu; għax meta ġie miftiehem illi l-ftehim verbali kellu jiġi mniżżel bil-miktub, hu preżunt li l-partijiet riedu jassoġġettaw il-validità tal-ftehim għat-tħaris ta' dik il-formalità*».

29. Lura għall-każ tagħna, jidher ċar li ladarba l-klawsola 4.2 tal-kuntratt kienet tgħid li t-terminu ma setax jiġġedded allura żgur u mhux forsi l-kuntratt ma setax jiġi mġedded b'mod verbali. Jekk xejn, biex ikun jista' jsir it-tiġdid, l-ewwel ried isir *addendum* għall-kuntratt oriġinali li permezz tiegħu tiġi emendata l-**klawsola 4.2** sabiex tħalli l-possibilità ta' tiġdid tal-kuntratt;

30. Huwa naturali li emenda għall-kuntratt bil-miktub ma ssirx bil-fomm iżda trid issir bil-miktub. Kemm hu hekk, kif turi l-ittra tat-2 ta' Lulju, 2021, l-Awtorità intimata kienet qiegħda tippretendi li l-bdil fil-kuntratt kellu jsir *b'addendum* iffirmat. Ifisser dan li bit-tħaddim tal-**artiklu 114 tal-Kap 13 tal-Liġijiet ta' Malta**, kull ftehim bil-fomm li allegatament seta' sar bejn il-partijiet ma jorbotx lill-partijiet;

31. Għaldaqstant fin-nuqqas ta' titlu validu biex ikomplu jokkupaw iż-żona inkwistjoni, ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jżommu lill-Awtorità intimata milli tneħħihom minn hemm;

32. Wieħed ma jridx jinsa li element ewlieni biex jinħareġ mandat ta' inibizzjoni huwa t-turija ta' jedd oġġettiv li jidher mad-daqqa t'għajn;

33. Illi fil-każ tal-lum, din il-qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti m'għandhomx mad-daqqa t'għajn jedd oġġettiv x'jiġi mħares, ladarba huma qegħdin jokkupaw iż-żona mingħajr titlu tajjeb;

34. Il-fatt li skont **klawsola 4.3** tal-kuntratt, il-kumpannija rikorrenti għandha jedd għall-ewwel rifjut, xorta ma jbiddilx din il-fehma tal-qorti. Tassew, il-jedd tal-ewwel rifjut ma jfissirx li l-kumpannija rikorrenti għandha jedd li tibqa' tgawdi mill-konċessjoni wara l-għeluq tagħha;

35. Jekk xejn, dan il-jedd tal-ewwel rifjut jassumi rilevanza biss jekk kemm-il darba tinħareġ sejħa pubblika ġdida sabiex tingħata konċessjoni ġdida. Żgur u mhux

forsi, il-jedd tal-ewwel rifjut ma jistax isarraf f'jedd li l-kumpannija rikorrenti tibqa' titħalla topera fiż-żona inkwistjoni sakemm tiġi proċessata sejħa pubblika ġdida;

36. Tħares minn fejn tħares għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu l-protezzjoni tal-mandat ta' inibizzjoni ladarba jonqos l-element tal-jedd oġġettiv *prima facie*;

37. Magħdud ma' dan, il-mandat ta' inibizzjoni lanqas ma huwa meħtieġ sabiex jitħares il-jedd tal-ewwel rifjut li r-rikorrenti qegħdin jgħidu li jgawdu skont il-kuntratt tat-22 ta' Ġunju, 2015;

38. Mhux kull għamla ta' preġudizzju jew fastidju li jista' jġarrab dak li jkun jagħti lok għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni. Ta' min iżomm f'moħħu hawnhekk, «*illi mandat ta' inibizzjoni hu rimedju provviżorju ta' natura eċċezzjonali li għandu jiġi investit b'ċirkospezzjoni iktar u iktar meta l-indaġini hi waħda prima facie u l-kwistjoni fil-mertu għadha mhix deċiża*» (ara ***Anthony Schembri proprio et nomine v. Mario Busuttil et*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Settembru, 2011);

39. Mod ieħor, il-preġudizzju li jagħti lok għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni għandu jkun tali li mhux biss joħloq ħsara iżda għandu jkun tali li joħloq ħsara li m'hemmx alternattiva għaliha almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata (ara ***Angelo Xuereb et noe v. Marin Hili et noe*** deċiża fit-22 ta' Settembru, 1992). Għalhekk, biex talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni tirriżulta mistħoqqa,

> «*mhuwiex biżżejjed li l-parti rikorrenti ssemmi li l-għamil kontestat jikkawżalha skumdità jew inkonvenjent fil-mira tagħha biex tħares il-pretensjonijiet tagħha, imma trid turi li n-nuqqas ta' twaqqif tal-imsemmi għamil jkun ta' ħsara bis-sħiħ jew iġib fix-xejn il-jedd pretiż*» (ara ***Anthony Cassar et v. Emanuel Barun et*** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Diċembru, 2008);

40. Fil-każ tagħna, għotijiet ta' konċessjonijiet pubbliċi huma regolati bil-**Leġislazzjoni Sussidjarja 601.09** imsejħa **Regolamenti Dwar Kuntratti ta' Konċessjoni**. Skont dawn ir-regolamenti, l-awtoritajiet ġudizzjarji li huma kompetenti li jistħarrġu għotjiet ta' kuntratti ta' konċessjoni huma l-Bord ta' Reviżjoni dwar il-Kuntratti Pubbliċi u l-Qorti tal-Appell. L-istess regolamenti jfissru b'mod ċar ħafna l-proċedura li wieħed għandu jimxi magħha biex jikkontesta l-għoti ta' konċessjoni pubblika, b'dana li sakemm iddum għaddejja il-fażi ta' kontestazzjoni, il-proċess tas-sejħa u tal-għoti tal-kuntratt jiġu mwaqqfa (ara r-**regolamenti 102, 110, 111** u **121(2)**);

41. Ifisser dan, li jekk kemm-il darba tinħareġ sejħa ġdida għall-konċessjoni fuq il-baħar ta' fejn hemm il-bajja tal-Għadira u l-awtorità kontraenti tiddeċiedi li tagħti l-kuntratt ta' konċessjoni lill-ħaddieħor, ma hemm xejn milli jżomm lill-kumpannija rikorrenti milli tikkontesta dik l-għotja minħabba l-eżistenza tal-jedd tal-ewwel rifjut li joħroġ mill-kuntratt tat-22 ta' Ġunju, 2015. Naturalment, jaqa' mbagħad fil-kompetenza tal-Bord ta' Reviżjoni dwar il-Kuntratti Pubbliċi u tal-Qorti tal-Appell li jiddeċiedu dwar l-effett u s-siwi ta' dak il-jedd tal-ewwel rifjut fuq il-konċessjoni l-ġdida;

42. Fi kliem ieħor, il-mandat ta' inibizzjoni lanqas ma huwa meħtieġ biex jikkawtela l-jedd tal-ewwel rifjut tal-kumpannija rikorrenti msemmi fil-kuntratt tat-22 ta' Ġunju, 2015, f'każ li tinħareġ sejħa ġdida għall-għoti tal-konċessjoni;

43. Il-mandat tal-inibizzjoni għalhekk ma jistax jiġi milqugħ;

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-qorti qiegħda tipprovdi dwar ir-rikors tal-11 ta' Awwissu, 2021 billi <u>**tiċħad**</u> it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-mandat ta'

inibizzjoni u tħassar *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-11 ta' Awwissu, 2021, safejn kienet laqgħet it-talba b'mod provviżorju;

Tordna li l-ispejjeż marbuta ma' dawn il-proċeduri jitħallsu kollha kemm huma mir-rikorrenti.

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Mary Josephine Musu
Deputat Reġistratur