MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2007

Mandat Numru. 835/2007/1

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 835/07 fl-ismijiet:

Anthony GATT f'ismu u in rappreżentanza ta' Marsaxlokk Sailing Club Company Limited

vs

ID-DIRETTUR TAL-ARTIJIET u d-Dipartiment tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fil-5 ta' Ġunju, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrent *proprio* u *nomine* talab li din il-Qorti żżomm lill-intimati milli jikru jew bi kwalsijasi titolu ieħor jittrasferixxu fuq terzi art ġja' magħrufa bħala "Services Sailing Club" illum imsejħa

bħala "Is-Sajjied Restaurant", jew *tenement* 73206, fil-Ponta tal-Qrejten, f'Marsaxlokk;
Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat Direttur tal-Artijiet fis-6 ta' Ġunju, 2007, li biha oppona bis-sħiħ għat-talba billi qal li r-rikorrenti m'għandhomx il-jedd minnhom pretiż għaliex tali jedd intemm hekk kif il-kirja kienet xolta minħabba ksur tal-kundizzjonijiet min-naħa tal-istess rikorrenti. Jgħid ukoll li f'Ottubru tal-2006, ittieħdu proċeduri ta' esekuzzjoni ta' żgumbrament tar-rikorrenti mill-art in kwestjoni u mill-benefikat mibni fuqha u dan bis-saħħa ta' Ordni ta' Żgumbrament u għalhekk ukoll ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu aktar id-dritt tal-ewwel għażla;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Ġunju, 2007, li bih appuntat ir-Rikors għas-smigħ tal-20 ta' Ġunju, 2007;

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 l-imsemmi smigħ;

Rat l-atti kollha tar-Rikors;

Rat id-degriet tagħha tal-20 ta' Ġunju, 2007, 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-1990[1], meta huma kisbu l-ishma fil-kumpannija li kienet ingħatat dik l-art b'kera[2] liema jedd kien magħruf ukoll mid-Dipartiment intimat, flimkien mal-għarfien fit-titolu[3];

---

[1] Dok "A", f'paġġ. 3 sa 14 tal-atti
[2] Dok "DA1", f'paġġ. 31-8 tal-atti
[3] Dok "Ċ", f'paġ. 22 tal-atti

Tqis li jirriżulta li f'Mejju tal-2006[4], 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-kirja[5];

Tqis illi l-intimati iddikjaraw fil-Qorti bil-miftuħ li fi ħsiebhom jibdew il-proċess biex joffru pubblikament l-art lil min jinteressah b'konċessjoni li, madankollu, ma ġietx preċiżata lill-Qorti;

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-mandat[6];

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu 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-ġudikant[7]. 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 tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba

[4] Dok "DA2", f'paġ. 38 tal-atti
[5] Klawsola 17
[6] Art. 873(1) tal-Kap 12
[7] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)

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-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li llum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda[8];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[9]. 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-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, 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 uffiċjali tagħha, il-liġi[10] 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 miżmuma;

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

---

[8] Art. 875(3) tal-Kap 12
[9] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***
[10] Art. 873(3) tal-Kap 12

Tqis li l-jedd tal-ewwel għażla li fuqu jistrieħu r-rikorrenti jippresumi li l-ftehim baqa' jseħħ sa ma ntemm iż-żmien naturali jew estiż tiegħu. Dan ma kienx il-każ, għaliex ma ntweriex li r-rikorrenti ċaħdu b'xi mod – ħlief x'aktarx xi xhur wara, għall-ħabta ta' Marzu tal-2007[11] – li l-kirja kienet xolta qabel iż-żmien u ntemmet effettivament bl-iżgumbrament;

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 jġarrbu r-rikorrenti jekk kemm-il darba l-art toħroġ għall-offerti m'għandux ikun wieħed sproporzjonat u dan għaliex ma ntweriex li l-istess rikorrenti se' jkunu mċaħħda mill-jedd li joffru bħal kull ħaddieħor meta ssir is-sejħa;

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

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda:

Tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimati, bl-ispejjeż.

Mogħti kameralment, illum 26 ta' Ġunju, 2007.

< Sentenza Finali >

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

[11] Dok "D", f'paġġ. 23-5 tal-atti li huwa kopja ta' kontro-protest tal-intimati għall-protest tar-rikorrenti tat-30 ta' Marzu, 2007