MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2013

Mandat Numru. 1588/2013/1

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni Numru 1588/13 fl-ismijiet:

L-GĦAJN CONSTRUCTION COMPANY LIMITED (C – 6360)

vs

IL-KUMMISSARJU TAL-ARTIJIET

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fis-16 ta’ Ottubru, 2013, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-kumpannija rikorrenti

talbet li l-Qorti żżomm lill-intimat milli "jkompli bl-iżgumbrament tas-soċjeta' rikorrenti ai termini tal-Kap 228 tal-Liġijiet ta' Malta, minn art sitwata f'Burmarrad San Pawl il-Baħar kif deskritta aħjar fuq il-pjanta hawn annessa w markata bħala Dok A u delineata bil-kulur vjola, liema art tifforma parti minn territorju akbar magħruf bħala '*Ta' San Pawl il-Milqgħi*' f'Burmarrad u dana stante illi l-art in kwistjoni tappartjeni lis-soċjeta' rikorrenti" kif jidher minn kuntratti u dokumenti relativi, liema art l-istess kumpannija rikorrenti ilha li kisber mis-7 ta' Ottubru, 1995 fl-atti tan-Nutar Carmel Manġion[1];

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Ottubru, 2013, li bih laqgħet it-talba tal-kumpanija rikorrenti provviżorjament, ordnat in-notifika lill-intimat b'għaxart ijiem żmien għat-Tweġiba, u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tas-7 ta' Novembru, 2013;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat fl-24 ta' Ottubru, 2013, li biha laqa' għat-talba tal-kumpannija rikorrenti billi, fost l-oħrajn, qal li l-art li r-rikorrenti għandha f'idejha hija art tal-Gvern u li ilu jgawdi titolu għaliha sa mill-1863. Żied jgħid li kienet inġibditlu l-attenzjoni li kienet twaħħlet xatba li tagħlaq mogħdija li sa minn dejjem kienet miftuħa għall-pubbliku u li kien minħabba f'hekk li beda l-istħarriġ tiegħu. Sejjaħ lill-kumpannija rikorrenti biex turi li hija kellha titolu għal dik l-art. Minbarra dan, f'Mejju tal-2013, rappreżentant tal-kumpannija rikorrentikien saħansitra offra li jikkumpensa lid-Dipartiment tal-Artijiet biex dan jirrinunzja għal kwalsijasi jedd li l-Gvern jippretendi fuq dik l-art. Għalhekk, tenna li t-talba tal-ħruġ tal-Mandat m'għandhiex tintlaqa';

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

[1] Dok "Ċ", f'paġġ. 9 – 15 tal-atti

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Novembru, 2013, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Illi tqis li l-kumpannija rikorrenti qiegħda tilminta li l-intimat heddidha b'avviż li jrid ineħħiha minn art li hija tgħid li kisbitha u għandha x'turi li hija ħwejjiġha;
Tqis li l-intimat jgħid li t-talba tar-rikorrenti ma jmisshiex tintlaqa' għaliex l-art hija tabilħaqq art tal-Gvern, li, minbarra li għandu titolu li jmur lura għexur ta' snin, kien ukoll irreġistra l-istess art bħala tiegħu mar-Reġistru tal-Artijiet[2];

Tqis li l-qofol tal-kwestjoni hija t-twaħħil jew tqegħid ta' kanċell li jagħlaq mogħdija li jidher li hija estensjoni ta' Triq id-Dwieli, Burmarrad, fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar. Il-kanċell jifred binja (razzett) tal-kumpannija rkorrenti u lil hinn minnha mill-bqija tal-imsemmija mogħdija;

Tqis li b'Ordni maħruġ fil-11 ta' Ottubru, 2013[3], l-intimat ordna lil Piju Camilleri biex fi żmien għoxrin (20) jum min-notifika "tiżgombra mill-post hawn fuq imsemmi". L-Ordni jitkellem dwar "grada li qieghda tinblokka aċċess – San Pawl il-Baħar/Burmarrad". Jidher għalhekk (u dan ħareġ ukoll mis-sottomissjonijiet magħmula mill-avukati waqt is-smigħ) li l-ghan tal-Ordni hu t-tneħħija tal-kanċell (grada);

Tqis li sa minn xhur qabel inħareġ l-imsemmi Ordni, kienu nżammu laqgħat bejn il-kumpannija rikorrenti u funzjonari tad-Dipartiment li jaqa' taħt l-intimat dwar il-kwestjoni ta' t-

[2] Dok "F", f'paġġ. 21 – 3 tal-atti
[3] Dok "E" f'paġ. 20 tal-atti

titolu għall-art, magħduda l-mogħdija li fiha twaħħlet il-grada;

Tqis li sewwasew b'riżultat tal-imsemmija laqgħat u bdil ta' dokumenti, b'ittra tat-23 ta' April, 2013[4], l-Assistent Direttur tad-Dipartiment tal-Proprjeta' tal-Gvern, fi ħdan id-Direttorat għat-Tmexxija tal-Proprjeta' stqar li l-Gvern kien se' jħassar ir-reġistrazzjoni minn fuq ismu ta' biċċa medda mill-imsemmija mogħdija 'l fuq mir-razzett tal-kumpannija rikorrenti u lil hinn minn fejn twaħħlet l-imsemmija;

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat[5];

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[6]. 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 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

[4] Dok "SC3", f'paġ. 32 tal-atti
[5] Art. 873(1) tal-Kap 12
[6] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)

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[7];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[8]. 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[9] 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 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;

---

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

Tqis li r-rikorrenti tinvoka favuriha jedd fuq l-art in kwestjoni bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku magħmul fl-1995 li bih kisbet dak il-ġid b'titolu ta' *datio in solutum* mingħand kumpannija bl-isem ta' Losreyes Limited, libera u franka. Uriet ukoll kuntratt pubbliku ieħor[10] mnejn l-awtriċi tagħha turi provenjenza ulterjuri, minbarra li ressqet dokument li juri li biċċa mill-art kienet liberata favuriha wara bejgħ taħt l-awtorita' tal-Qorti[11]. Il-kuntratt li bih il-kumpannija rikorrenti kisbet din l-art jidher, mad-daqqa t'għajn, li jagħtiha titolu tajjeb għal dik l-art;

Tqis li l-intimat jgħid li l-Gvern igawdi titolu eqdem fuq dik l-istess art minbarra li l-art in kwestjoni hija reġistrata f'isem il-Gvern;

Tqis li l-Ordni ta' Żgumbrament inħareġ bis-saħħa tal-Kapitolu 228 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħodd għal dik l-art jew bini li tkun "proprjeta' ta' jew amministrati mill-Gvern jew partijiet minnhom u kull art jew bini jew parti minnhom miżmuma mill-Gvern taħt kwalunkwe titolu". L-istess liġi tfisser il-kelma "art" bħala "kull art jew bini proprjeta' ta' jew amministrati mill-Gvern jew partijiet minnhom u kull art jew bini jew parti minnhom miżmuma mill-Gvern taħt kwalunkwe titolu";

Tqis li kuntratt pubbliku jagħti fiduċja pubblika għat-titolu li joħloq u, sakemm ma jitwaqqax b'xi wieħed mill-modi maħsuba fil-liġi, jibqa' jixhed dak it-titolu;

Tqis li l-argumenti mqajmin mill-Kummissarju intimat dwar is-siwi tat-titolu tal-kumpannija rikorrenti ma humiex ħaġa li din il-Qorti tista' tiddeċiedi dwarhom fuq il-bażi tal-*prima facie* – kif inhu mistenni li tagħmel fi proċedura bħal din għall-ħruġ ta' Mandat kawtelatorju – u dan għaliex dawk id-dubji huma kwestjoni li jeħtieġ li titqies f'kawża fil-mertu;

[10] Dok "B", f'paġġ. 5 – 7 tal-atti
[11] Dok "D", f'paġġ. 17 – 9 tal-atti

Tqis li, madankollu, l-fatt waħdu li l-Kummissarju jqis li art miżmuma minn xiħadd li m'għandux titolu tajjeb għaliha tagħtih is-setgħa li joħroġ Ordni bħal dak kif imsemmi fl-artikolu 3 tal-Imsemmi Kapitolu tal-Liġi la jfisser li l-Qrati huma miżmuma milli jqisu s-siwi ta' Ordni bħal dak, imqar fi proċedura kawtelatorja[12], u lanqas li dik id-diskrezzjoni u l-proċedura preskritta dwarha m'hijiex nieqsa minn riskju ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali[13];

Tqis, imbagħad, li jekk kemm-il darba l-intimat jitħalla jwettaq l-iżgumbrament, dan ikun ifisser tabilfors li l-kumpannija rikorrenti m'għandha l-ebda jedd għall-art suġġetta għall-Ordni, u dan għaliex huwa sewwasew dak in-nuqqas ta' titolu li jagħti s-setgħa lill-Kummissarju li jneħħi persuna minn art tal-Gvern;

Tqis ukoll li wieħed irid jara jekk tneħħija ta' kanċell taqax taħt is-setgħat mogħtija lill-intimat taħt il-liġi li taħtha nħareġ l-Ordni attakkat;

Tqis li, għalhekk, fuq il-bażi ta' dak li tressaq quddiem din il-Qorti u mad-daqqa t'għajn, il-kumpannija rikorrenti wriet b'mod tajjeb biżżejjed il-jedd li hija għandha u li jistħoqqlu l-ħarsien bil-ħruġ tal-Mandat mitlub;

Tqis li, għar-rigward it-tieni element, il-ħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat bħal dan tintrabat sewwa ma' l-fatt jekk il-ħsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun waħda li ma tistax tissewwa mod ieħor. Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu[14], jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. B'żieda ma' dan, jekk kemm-il darba ma jintweriex li għad fadal issir xi ħaġa oħra minn dak li r-rikorrent qiegħed jitħasseb minnha, lanqas ma jkun sodisfatt l-element tal-ħtieġa;

---

[12] P.A. AF **18.5.2007** fl-atti tar-Rikors fl-ismijiet ***V.G. Tiles Co. Ltd vs Malta Industrial Parks Ltd***

[13] P.A. (Kost.) TM **23.3.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Camenżuli et vs Kummissarju tal-Artijiet et***

[14] P.A. AM **2.1.1993** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe***

Tqis li, fil-każ preżenti, l-ħtieġa għall-kumpannija rikorrenti li jinħareġ il-Mandat minnha mitlub toħroġ mill-fatt li l-intimat għamilha ċara fl-Ordni maħruġ li jrid li l-grada titneħħa mir-rikorrenti u, jekk din tonqos, li jneħħiha hu bi spejjeż tagħha;

Tqis li marbut sfiq ma' dak li għadu kemm ingħad hemm l-aspett tal-proporzjonalita'. Il-ħsara li l-kumpannija rikorrenti ġġarrab kieku l-Mandat ma jinħariġx (jiġifieri t-tneħħija tal-kanċell) hija aqwa mill-ħsara li l-intimat irid ineħħi (iċ-ċaħda ta' aċċess mill-mogħdija għall-pubbliku) li kieku kellu jibqa' miexi bit-twettiq tal-Ordni tiegħu. Il-Qorti ma ntwerietx, meta staqsiet, li l-mogħdija lil hinn mix-xatba għal fejn tibqa' twassal lil min (minbarra lill-istess kumpannija rikorrenti) tista' sservi, filwaqt li ntwera b'mod ċar li t-tneħħija tal-kanċell jiftaħ il-ġid tal-kumpannija rikorrenti beraħ għad-dħul ġo ħwejjiġha minn kull min irid;

Tqis li l-argument imressaq mill-għaref difensur tal-Kummisarju intimat fis-sens li l-kumpannija rikorrenti qabdet u ħadet taħt idejha art li m'hijiex tagħha ma jgħoddx f'dan il-każ, ladarba l-istess rikorrenti qiegħda tistrieħ fuq att pubbliku li, mad-daqqa t'għajn, jagħtiha titolu;

Tqis għalhekk li l-element tal-ħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat, flimkien mal-element tal-proporzjonalita', huma soddisfatti wkoll;

Tqis li l-fatti fuq imsemmija juru li t-tielet element ukoll maħsub fl-artikolu 873(3) ntwera li jirriżulta, għaliex il-Kummissarju intimat għadu jinsisti li jrid ikompli l-proċess għat-tneħħija tal-kanċell (grada) li kieku ma kienx għat-talba magħmula mill-kumpannija rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li għalhekk jirriżultaw l-elementi kollha meħtieġa biex il-Qorti tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat mitlub;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Tilqa' t-talba tal-kumpannija rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat minnha mitlub, **bl-ispejjeż** kontra l-Kummissarju intimat.

Mogħti kameralment illum, 12 ta' Novembru, 2013.

< Sentenza Finali >

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