MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tad-19 ta' Awwissu, 2014

Mandat Numru. 1112/2014/1

Francis Schembri (16861G)

u

George Schembri (ID 9066G)

kontra

Kummissarju tal-Artijiet

ghad-Dipartiment tal-Artijiet, Valletta, Malta

Il-Qorti :

I. Preliminari

Ir-rikorrenti pprezentaw r-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni ("il-Mandat") fl-24 ta` Lulju 2014.

Fl-24 ta` Lulju 2014 il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrenti provvizorjament, tat lill-intimat mhux aktar tard mit-30 ta` Lulju 2014 biex iwiegeb bil-miktub u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-udjenza tal-31 ta` Lulju 2014 fil-11.00 a.m.

L-intimat kien notifikat fl-24 ta` Lulju 2014.

Ir-rikors kien trattat fl-udjenza tal-31 ta` Lulju 2014.

Wara t-trattazzjoni tar-rikors, il-Qorti halliet il-procediment sabiex taghti provvediment "in camera".

II. It-talba

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti biex izzomm lill-intimat milli :-

jnehhu l-istruttura ta` l-injam (timber canopy) quddiem il-hanut Neptunes` Bar & Restaurant, Triq ix-Xatt, Marsalforn, jew ifixkluhom jew jiddisturbawhom bi kwalsiasi

mod fil-pussess ta` l-area li tigi mmedjatament quddiem l-istabbiliment fuq imsemmi, bejn il-bini u t-triq pubblika u fit-tgawdija u tpoggija ta` mwejjed u siggijiet, apparat u attrezzi ohra fil-parapett privat ta` l-istess stabbiliment waqt il-pendenza tal-kawza pprezentata kontestwalment ma` dan il-Mandat fl-ismijiet "George Schembri et vs Il-Kummissarju ta` l-Artijiet et".

III. <u>Il-fond</u>

Mar-risposta tal-intimat, kienu esebiti serje ta` ritratti, fost dokumenti ohra. Il-Qorti sejra tirreferi in partikolari ghaz-zewg ritratti li huma esebiti a fol 52 tal-process bil-ghan illi tidenfifika mill-ewwel l-ambjenti mertu ta` r-rikors. It-*timber canopy* hija dik li tidher fir-ritratti fejn maghha hemm imwahhla t-tabella "*Neptune`s"* waqt l-*area* jew parapett li jirreferu ghaliha r-rikorrenti hija mghottija bit-*timber canopy.* It-triq pubblika hija dik barra l-*bar & restaurant* fejn tidher ghaddejja vettura ta` kulur blu fir-ritratt ta` isfel.

IV. <u>Il-pretensjoni tar-rikorrenti</u>

Il-tesi tar-rikorrenti hija li huma ilhom igawdu u jippossjedu l-area jew parapett ghal aktar minn hamsin sena. Skond ir-rikorrenti dak il-parapett jaghmel parti mill-bar & restaurant li huwa propjeta` taghhom. Ir-rikorrenti jikkontendu li fl-2002 il-Gvern kien eskluda dik l-area mir-registrazzjoni tal-artijiet fid-distrett ta` Marsalforn bhala propjeta` tieghu. Fl-2005 ir-rikorrenti applikaw ghal permess mill-MEPA *to erect a timber canopy in front of private external retail area.* Skond ir-rikorrent fl-2006 il-Gvern ghamel emenda ghar-registrazzjoni tal-artijiet li kienet saret sabiex jinkludi l-parapett. Fl-2009 il-MEPA tat permess lir-rikorrent biex isir it-*timber canopy.* Aktar kmieni din is-sena, ir-rikorrenti kitbu lill-intimat biex jassikura li l-*area* in kwistjoni tohloq mid-demanju pubbliku. Ir-reazzjoni tal-intimat kienet *eviction order* skond il-Kap 228 tal-Ligijiet ta` Malta. Skond ir-rikorrenti, dan ma setax isir ghaliex il-Gvern kien irrikonoxxja li l-*area* de qua ma kenitx propjeta` tieghu. Skond ir-rikorrenti, bir-registrazzjoni kif saret, kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom ghaliex sar espropriju ta` art li kienet taghhom minghajr ebda kumpens. Ir-rikorrenti jikkontendu li l-*eviction order* hija nulla u bla effett ghax lesiva ghad-drittijiet fondamentali taghhom.

V. Id-difiza tal-intimat

Skond l-intimat, dan tal-lum huwa r-raba` tentattiv da parti tar-rikorrenti biex izommu t-tnehhija tal-*canopy* u ta` kull ma hemm fl-*area* taht il-*canopy* li hija propjeta` tal-Gvern. L-ewwel talba ghall-hrug tal-Mandat saret fl-2008, segwita minn tnejn fl-2014. Fil-kaz tat-tlieta, it-talba kienet respinta. Ir-rikorrenti m`ghandhomx jedd *prima facie* biex jitolbu l-hrug tal-Mandat. Mill-ahhar darba li kienet michuda t-talba tar-rikorrenti ma gara xejn gdid li jiggustifika lir-rikorrenti li jergghu jaghmlu talba ghar-raba` darba. L-art in kwistjoni hija art pubblika. L-intimat ma ta l-ebda permess lir-rikorrenti la biex iqeghdu l-*canopy* u lanqas biex johorgu mwejjed u siggijiet fuq l-art taht il-*canopy*. L-*eviction order* tal-24 ta` April 2014 kienet segwita mit-tentattivi tar-rikorrenti li jitolbu l-hrug tal-Mandat biex izommu l-esekuzzjoni tal-ordni, liema tentattivi kienu respinti mill-qrati. L-intimat isostni li qatt ma rrinunzja ghall-esekuzzjoni tal-ordni. Ir-rikorrenti ma gabux prova li l-art kontestata hija propjeta` taghhom. Mhux bhall-intimat li ghandu titolu garantit. L-uzu tal-art kontestata mir-rikorrenti ma taghtihomx titolu. Il-fatt li l-MEPA harget permess tal-izvilupp ma jaghtix titolu lir-rikorrenti. Ir-rikorrenti m`ghandhom l-ebda kuntratt li juri li meta akkwistaw dak li llum huwa n-*Neptunes Bar & Restaurant* akkwistaw ukoll il-bankina li hemm barra l-ghatba tar-ristorant li kienet u baqghet art tal-Gvern. Ma jistghux ir-rikorrenti jallegaw lezjoni tad-dritt fondamentali ta` propjeta` meta l-art mhijiex propjeta` taghhom.

VI. L-Art 873 tal-Kap 12

Skond is-subinciz (1) –

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.

<u>Skond is-subinciz (2)</u> –

*Il-Qorti **<u>m`ghandhiex</u>** 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.*

L-elementi li rikorrent irid jissodisfa huma :-

fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu jeddijiet li qed jippretendi li ghandu ;

fit-tieni lok, irid jipprova li *prima facie* ghandu dawn il-jeddijiet.

Dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-14 ta` Lulju 1988 fil-kawza **<u>Grech pro et noe vs Manfre`</u>** (Kollez. Vol. LXXII.II.290) qalet hekk –

... ***<u>huwa rekwizit oggettiv</u>*** *u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru `prima facie`, ma` l-ewwel daqqa t`ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.* (enfasi u sottolinear ta` din il-Qorti).

Hemm imbaghad **<u>is-subinciz (3)</u>** li jaqra hekk –

Il-qorti m`ghandha tohrog ebda mandat bhal dak kontra l-Gvern jew awtorità mwaqqfa bil-Kostituzzjoni jew xi persuna li jkollha kariga pubblika fil-kariga ufficjali taghha kemm-il darba l-awtorità jew il-persuna li kontra taghha jintalab il-mandat ma tikkonfermax fil-qorti bil-miftuh li l-haga li qed tintalab li tigi mizmuma tkun fil-fatt mahsuba li ssir, u l-qorti tkun sodisfatta, wara li tisma` l-ispjegazzjonijiet moghtija, li kemm-il darba ma jinharigx il-mandat, il-pregudizzju li jinholoq lil min ikun qed jitlob

il-mandat ikun sproporzjonat meta mqabbel mal-istess ghemil tal-haga li qed tintalab li tigi mizmuma.

Mela fejn, **bhal fil-kaz tal-lum**, l-intimat ikun il-Gvern, b`**zieda** ma` l-elementi li johorgu mis-subincizi (1) u (2), irid jitqies ukoll dak li jinghad fis-subinciz (3) u cioe` :- (a) li l-haga li parti titlob li tinzamm milli titwettaq fil-fatt hemm il-hsieb li titwettaq ; u (b) li l-pregudizzju li jinholoq lil min ikun qed jitlob il-mandat ikun sproporzjonat meta mqabbel ma` l-istess ghemil tal-haga li qed tintalab li tigi mizmuma.

Riferibbilment ghall-element tal-*pregudizzju* meqjus fil-kuntest tas-subinciz (3) ghandu jinghad illi wara l-emenda li giet fis-sehh f`Ottubru 2006, il-ligi ma baqghetx titkellem dwar pregudizzju "*li ma jkunx jista` jigi rimedjat*" bhala l-bazi biex tkun milqugha talba ghall-hrug tal-mandat kontra l-Gvern, imma bizzejjed li jintwera mill-perspettiva tal-parti li titlob il-hrug tal-mandat li dak il-pregudizzju jkun *sproporzjonat* fis-sens illi jkun manifestament ta` zvantagg u ta` hsara ghar-rikorrent jekk il-haga titwettaq.

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

Kif diga` kellha okkazjoni tghid qabel illum, din il-Qorti tirriafferma li l-procedura tal-lum hija mahsuba biex tkun 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 l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-procedura specjali u partikolari tal-Mandat ta` Inibizzjoni. 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. Il-Mandat ta` Inibizzjoni huwa mezz procedurali __eccezzjonali__. Ghalhekk ma jistax jinhareg il-Mandat jekk il-hsara lamentata mir-rikorrent tkun tista` tigi rimedjata mod iehor.

VII. Risultanzi

L-ewwel rikors kien prezentat quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri – Sezzjoni Generali fl-**11 ta` Lulju 2008**. It-talba hemm kienet **tinkludi** li r-rikorrenti ma jkunux disturbati *fit-tgawdija ta` mwejjed u siggijiet a diskrezzjoni tieghu ta` apparat u attrezzi fil-parapett privat tar-restaurant.* Mela sa minn dakinhar ir-rikorrenti kienu qeghdin jippretendu li l-parapett kien propjeta` taghhom.

Fid-digriet taghha tal-**1 ta` Awissu 2008** il-Qorti qalet hekk dwar il-*parapett* :-

Fir-rigward ta` dak l-ispazju li r-rikorrenti qeghdin jirreferu ghalioh bhala parapet jigi rilevat li jidher li anke hawn m`hemmx qbil in kwantu r-rikorrenti qeghdin ighidu lid an huwa propjeta` taghhom filwaqt li l-intimat Dipartiment tal-Artijiet qieghed ighid li hi propjeta` pubblika … Fir-rikors promoter ir-rikorrenti ma spjegawx kif qeghdin jippretendu li dak li qeghdin isejhu bhala parapet hu propjeta` privata taghhom. Lanqas ipprezentaw xi kopja ta` kuntratt ta` akkwist.

It-talba ghall-hrug tal-Mandat kienet michuda ghaliex il-Qorti kienet tal-fehma li ma kienux jezistu l-elementi mehtiega ghall-hrug tal-Mandat.

It-tieni rikors kien prezentat quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri – Sezzjoni Generali fid-**29 ta` Mejju 2014**. It-talba hemm

kienet **limitata** ghall-*canopy*. Infatti talbu sabiex id-Dipartiment tal-Artijiet jigi mizmum milli *b`xi mod u manjiera jaghmlu kwalsiasi xogholijiet li permezz taghhom inehhu struttura nkluza l-canope, annessi mal-propjeta` Neptunes Bar & Restaurant illi jinsabu fil-propjeta` private tas-socjeta` rikorrenti u li huma koperti bil-permessi kollha relattivi.*

Fid-digriet taghha tas-**<u>16 ta` Gunju 2014</u>** il-Qorti qalet hekk *inter alia-*

… billi la l-permessi ghall-izvilupp u wisq anqas l-okkupazzjoni ta` art pubblika ghal xi mzien ma jikkostitwixxi ebda prova ta` titolu, kien jispetta lir-rikorrent igib il-prova tal-inqas prima facie li huwa ghandu titolu ta` propjeta` fuq l-art in kwistjoni, haga li f`dawn il-proceduri huwa naqas li jaghmel. Lanqas hija ta` ebda soljiev ghar-rikorrent l-allegazzjoni tieghu li l-eviction order ma gietx esegwita regolarment gialadarba dan ir-rikors qed jigi bbazat unikament fuq il-premessa tal-propjeta` tal-art li fuqha nbniet il-canopy in kwistjoni.

Il-Qorti cahdet it-talba ghall-hrug tal-Mandat.

<u>It-tielet rikors</u> kien prezentat quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri – Sezzjoni Generali fit-**<u>30 ta` Gunju 2014</u>**.

It-talba hemm kienet prattikament <u>l-istess</u> bhal dik tal-lum.

Infatti talbu lill-Kummissarju tal-Artijiet jigi nibit milli :-

jimpedixxu u jwaqqfu lir-rikorrenti milli jzommu u jgawdu sturttura ta` injam (timber canopy) quddiem il-hanut Neptunes Bar & Restaurant, Triq ix-Xatt, Marsalforn, kif del resto gew debitament awtorizzati skond il-permessi mahrugin mill-awtoritajiet kompetenti f`dan ir-rigward (PA 02441/05) jew milli b`xi mod jaqilghu jew jispostaw b`xi mod l-imsemmija canopy, jew milli jfixkluhom jew jiddisturbawhom bi kwalsiasi mod fil-pssuess ta` l-area li tigi mmedjatament quddiem l-istabbiliment fuq imsemmi

bejn il-bini u t-triq pubblika u fit-tgawdija u tpoggija ta` mwejjed u siggijiet, apparat u attrezzi ohra fil-parapett privat ta` l-istess stabbilment waqt il-pendenza pprezentata kontestwalment ma` dan il-mandat.

Fid-digriet taghha tat-**18 ta` Lulju 2014**, il-Qorti qalet hekk *inter alia*–

Il-Qorti wara li qieset il-fatti migjuba quddiemha kif ukoll id-digrieti precedenti li jolqtu l-istess mertu ma ssib l-ebda raguni ghalfejn ghandha tvarja minn dak deciz precedentement minn din il-Qorti diversament presjeduta u dan stante li d-dokumentazzjoni prezentata lilha bl-ebda mod ma tipprova li prima facie r-rikorrenti ghandhom xi jedd fuq dik il-parti tal-art fejn hemm il-parapett.

Ir-rikors tal-lum kien prezentat fl-24 ta` Lulju 2014 u cioe` sitt ijiem biss wara li kien dekretat it-tielet rikors.

Il-Qorti ezaminat b`reqqa l-atti ta` dan il-procediment u semghet is-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet ; in partikolari pprestat attenzjoni partikolari ghal dak li kellha xi tghid id-difensur tar-rikorrenti. Id-dettall tal-verbal tal-udjenza tal-31 ta` Lulju 2014 huwa xiehda tal-mod akkurat li bih imxiet il-Qorti fil-konsiderazzjoni tal-istanzi tal-partijiet.

Dan premess, il-Qorti tghid, minghajr l-icken esitazzjoni u bl-akbar responsabilita`, li dan ir-raba` rikors ta` Francis Schembri u George Schembri huwa abbuz tal-amministrazzjoni korretta tal-Gustizzja ghaliex propju xejn gdid ma ngieb ghall-konjizzjoni tal-Qorti li kien sostanzjalment divers mit-tliet rikorsi precedenti. Basta wiehed jirrileva li z-zewg rikorsi ta` qabel dan tal-lum kienu dekretati matul din is-sena, bl-ahhar wiehed ikun deciz sitt ijiem **biss** qabel il-presentata tar-rikors tal-lum.

Il-Qorti tafferma illi ir-rikors tal-lum kien esercizzju ddisprat ta` *forum shopping* da parti tar-rikorrenti. Rinfaccjati b`rifjut bl-aktar mod car u inekwivoku da parti ta` zewg gudikanti sedenti fil-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri – Sezzjoni Generali li jordnaw il-hrug tal-Mandat, ir-rikorrenti mexxew quddiem din il-Qorti b`talba ghall-hrug tal-Mandat ; il-Qorti tirrepeti – sitt ijiem zmien **biss** wara li kien dekretat it-tielet rikors. Huwa altru milli evidenti li r-rikorrenti mexxew quddiem din il-Qorti meta sabu ruhhom rinfaccjati bl-esekuzzjoni tal-*eviction order* fil-konfront taghhom.

Dwar l-*eviction order* il-Qorti trid tghid illi l-ordni harget fl-**24 ta` April 2014**. Dan ifisser li l-ordni harget **qabel** ir-rikorrenti pprezentaw it-tieni u t-tielet rikorsi. Jekk kien hemm tassew kwistjoni ta` allegat ksur ta` jeddijiet fondamentali jew il-htiega ta` stharrig ta` eghmil amministrattiv, dak seta` ngieb ghall-konjizzjoni tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri – Sezzjoni Generali meta kienu trattati z-zewg rikorsi precedenti ghal dan tal-lum. Jidher li dan ma sarx.

Allura tistaqsi l-Qorti : ghalfejn dan l-argument qieghed jitressaq issa meta seta` sar f`zewg okkazjonijiet qabel ladarba l-ordni ta` zgumbrament hareg u kien notifikat fl-24 ta` April 2014 ?

It-twegiba ghal dan il-kwesit sejra taghtiha l-Qorti stess fis-sens li l-argumenti li saru mir-rikorrenti fil-procediment tal-lum - u li ma sarux qabel – jidher evidenti li saru issa sabiex ir-rikorrenti jkollhom pretest li ghandhom fatt "gdid" xi jgibu quddiem din il-Qorti biex isostnu t-talba ghar-raba` darba ghall-hrug tal-Mandat.

Fil-fehma tal-Qorti, dan mhux mod kif persuna tirrikorri ghall-Gustizzja. Il-pern tal-kwistjoni kollha li kienet tezisti sa mill-ewwel rikors u cioe` l-assenza tal-prova ta` jedd "prima facie" fl-istanza tar-rikorrenti baqghet dak li kienet fit-tliet rikorsi ta` qabel. Ir-rikorrenti eskogitaw dan ir-raba` rikors sabiex iwaqqfu l-esekuzzjoni tal-*eviction order*. Ghalkemm fir-rikors tal-lum, ir-rikorrenti lmentaw minn allegat ksur ta` jeddijiet fondamentali taghhom, dan l-allegat ksur ma jirrizultax lanqas *prima facie*. Del resto l-*eviction order* hareg bis-sahha ta` ligi u cioe` il-Kap 228 tal-Ligijiet ta` Malta u kien **diga**` fis-sehh qabel ir-rikorrenti pprezentaw sahansitra t-tieni rikors.

L-abbuz tar-rikorrenti jibqa` nkwalifikabbli meta wiehed iqis li ben koxjenti tar-ragunijiet li nghataw mill-qrati fit-tliet digrieti precedenti ghal dan, ir-rikorrenti ma gabux il-prova tat-titolu li regghu allegaw li ghandhom fil-procediment tal-lum ghall-parapett in kwistjoni. L-assenza ta` din il-prova tikkontrasta bil-bosta mat-titolu garantit u nkontestat tal-Gvern fuq l-*area* in kwistjoni – kif jixhdu tajjeb id-dokumenti li kienu prezentati fil-kors ta` dan il-procediment.

Inoltre r-rikors tal-lum kien nieqes mill-informazzjoni korretta da parti tar-rikorrenti ghaliex ghalkemm fir-rikors jinghad li <u>kontestwalment</u> mal-presentata tar-rikors (24 ta` Lulju 2014) kienet prezentata l-kawza fl-ismijiet *George Schembri et vs Il-Kummissarju ta` l-Artijiet,* jirrizulta lil din il-Qorti li fil-fatt il-kawza li ggib in-Nru 663/2014 JRM ma kenitx prezentata kontestwalment mar-rikors izda kienet prezentata fit-28 ta` Lulju 2014 u allura wara l-presentata tar-rikors.

Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti li talbu x`talbu r-rikorrenti f`dik il-kawza ma jbiddel propju xejn mill-mertu ta` dan il-procediment ghaliex ir-rikorrenti ma gabux il-prova mqar *prima facie* tal-jedd li jghidu li qeghdin jikkawtelaw bir-rikors tal-lum. Karenti dan ir-rekwizit, ma hemmx il-htiega li l-Qorti tistharreg jekk jirrizultawx r-rekwiziti l-ohra ladarba r-rekwiziti biex tintlaqa` talba ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni huma kumulattivi mhux alterattivi.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi billi :

Filwaqt li thassar *contrario imperio* d-digriet taghha tal-24 ta` Lulju 2014 safejn kienet laqghet it-talba provvizorjament,

Tichad it-talba ghall-hrug tal-Mandat.

L-ispejjez jibqghu a kariku tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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