MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2015

Mandat Numru. 1/2015/1

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 1/2015 JZM fl-ismijiet :

L-Avukat William Cuschieri, guvni, iben Giovanni Maria Cuschieri u Mary Therese nee` Carabott, imwieled Pieta` nhar il-wiehed u ghoxrin ta` Jannar tas-sena elf disa` mija u tnejn u tmenin (21.01.1982) u residenti wiehed u sittin (61) "Arc-en-Ciel", Triq Cejlu Tonna, Mosta, detentur tal-karta ta` l-identita` bin-numru 70582(M)

kontra

Il-Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti :

I. Preliminari

Ir-rikorrent ipprezenta rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni ("il-Mandat") fit-2 ta` Jannar 2015.

Fit-2 ta` Jannar 2015 il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrent provvizorjament, tat lill-intimat ghaxart (10) ijiem zmien biex iwiegeb bil-miktub, u appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-udjenza ta` nhar it-Tlieta 13 ta` Jannar 2015 fid-9.15 a.m.

L-intimat kien notifikat fit-2 ta` Jannar 2015 u pprezenta risposta bil-miktub fid-9 ta` Jannar 2015.

Ir-rikors kien trattat fl-udjenza tat-13 ta` Jannar 2015. Wara li saret dikjarazzjoni mill-intimat ghall-fini tal-Art 873(3) tal-Kap 12, wara li r-rikorrent ipprezenta nota b`dokumenti, u wara li d-difensuri tal-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom, il-Qorti halliet ir-rikors ghal provvediment "*in camera*".

Dan huwa l-provvediment.

II. It-talba

Ir-rikorrent talab lill-Qorti sabiex tordna l-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni sabiex izomm lill-intimat :-

Bi kwalunkwe mod li jkun tassenja, tittrasferixxi, tnehhi jew taghti bi kwalunkwe tip ta` titolu, inkluz b`titolu ta` koncessjoni emfitewtika perpetwa u/jew temporanja, b`titolu ta` kera, jew bi kwalsijasi titolu iehor, ikun li jkun, gratuwitu jew oneruz, il-fond bin-numru mija wiehed u ghoxrin (121) Triq l-Arcisqof, il-Belt, Valletta, u b`mod partikolari li tinzamm milli tiddisponi mill-istess fond hawn imsemmi b`titolu ta` koncessjoni emfitewtika perpetwa a favur tal-kumpannija bankarja Lombard Bank Malta plc konsegwenti ghal dritt tal-ewwel rifjut ("right of first refusal") moghti lil tali kumpannija f`laqgha li nzammet mit-"Tender Adjudication Committee" fi hdan id-dipartiment immexxi mill-Kummissarju tal-Artijiet intimat wara sejha pubblika ghal offerti li kellha l-avviz bin-numru 103.

III. **Il-pretensjoni tar-rikorrent**

L-intimat hareg sejha ghall-offerti ghall-ghoti b`titolu ta` *perpetual revisable emphyteusis of the premises No 121, Triq l-Arcisqof, Valletta.* Ir-rikorrent ghamel l-offerta tieghu u qaghad mal-kondizzjonijiet tas-sejha. Ghalkemm kien hemm offerenti ohra, fosthom Lombard Bank plc, tar-rikorrent irrizulta li kienet l-oghla offerta. Fid-19 ta` Dicembru 2014, l-intimat avza lir-rikorrent illi ghad li l-offerta tieghu kienet l-oghla wahda, l-intimat iddecieda li jaghti lil Lombard Bank plc *the right of first refusal* vis-a-vis l-offerta tar-rikorrent. In segwitu, ir-rikorrent sar jaf *inter alia* li l-fond de quo kien illegalment okkupat minn Lombard Bank plc, li s-sejha ghall-offerti harget fuq talba ta` Lombard Bank plc, li fit-*tender document* Lombard Bank plc ma kienx inghata *the right of first refusal* ghalkemm talab li jinghata dak id-dritt. Skond ir-rikorrent, id-decizjoni tal-intimat li Lombard Bank plc jinghata dak id-dritt kien eghmil amministrattiv null, invalidu u minghajr effett. Ir-rikorrent isostni li ghandu jedd *prima facie* li jitlob il-hrug tal-Mandat fit-termini fuq indikati. Skond ir-rikorrent, il-pregudizzju tieghu huwa kostitwit mill-fatt illi jekk il-Mandat ma johrogx, u allura l-intimat ma jkunx mizmum milli jaggudika l-fond lil haddiehor, eventwali decizjoni favur tieghu fil-mertu, mhi se sservi ghal xejn ghaliex l-intimat se jkun iddispona mill-fond.

IV. **Id-difiza tal-intimat**

L-intimat ighid illi 121, Triq l-Arcisqof, Valletta, huwa propjeta` tal-Gvern. Il-fond kien mikri lil Carmelo Scicluna ghal Lm 25 fis-sena. L-inkwilin kellu arretrati ta` kera xi jhallas u ntalab ihallashom. In segwitu sar jaf li l-inkwilin kien miet. Qabel miet Scicluna kera l-fond lil Lombard Bank plc ad insaputa tal-intimat. Fl-2010 il-bank talab li f`kaz li l-intimat jniedi sejha ghall-offerti ghall-fond, huwa jinghata d-dritt tal-ewwel rifjut. Fl-2012 harget sejha ghall-offerti. Lombard Bank plc inghata d-dritt tal-ewwel rifjut billi kien diga` qieghed jokkupa l-fond. Dak id-dritt ma kienx rifless fis-sejha ghall-offerti skond prassi adottata mill-intimat. Fil-klawsola 6 tad-dokument anness mas-sejha ghall-offerti (Dok JA1 a fol 26), il-Gvern irriserva d-dritt favur tieghu li jaghti d-dritt tal-ewwel rifjut lil kwalunkwe persuna li taghmel offerta. Il-bank ghamel l-offerta tieghu pero` kienet rifjutata ghaliex kienet taht il-minimu stabbilit mill-intimat. L-offerent l-iehor kien skwalifikat. L-intimat iddecieda li johrog sejha gdida – dik in kwistjoni. Fis-sejha la kien iffissat prezz minimu u lanqas kien specifikat li kien hemm dritt tal-ewwel rifjut favur Lombard Bank plc. L-intimat jirrespingi bhala nfondata l-pretensjoni tar-rikorrent ghaliex huwa kellu d-dritt - skond il-klawsola 5 tad-dokument anness mas-sejha - li jirrifjuta kwalsiasi offerta li ssir anke l-aktar wahda vantaggjuza.

V. <u>L-Art 873 tal-Kap 12</u>

<u>Skond is-subinciz (1)</u> :–

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.*

Mela **<u>in linea generali</u>**, tnejn huma l-elementi li rikorrent irid jissodisfa :-

1) irid juri li l-mandat huwa **<u>mehtieg</u>** sabiex jitharsu jeddijiet li qed jippretendi li ghandu ; u

2) irid jipprova li ***<u>prima facie</u>*** 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).

Iz-zewg elementi fuq riferiti huma in linea generali.

Izda fejn il-Mandat ikun qed jintalab li johrog *kontra l-Gvern jew awtorità mwaqqfa bil-Kostituzzjoni jew xi persuna li jkollha kariga pubblika fil-kariga ufficjali taghha* [**<u>Art 873(3</u>**)] l-elementi minn tnejn isiru tlieta u cioe` :–

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.

Fil-kaz tal-lum, waqt l-udjenza tat-13 ta` Jannar 2015, Peter Mamo – Kummissarju tal-Artijiet - iddikjara illi kieku ma kienx prezentat ir-rikors odjern u milqugh provvizorjament il-hrug tal-Mandat, id-Dipartiment tal-Artijiet kien ser jipprocedi skond l-ittra tad-19 ta` Dicembru 2014 (Dok VG1 a fol 5).

Fil-kuntest tat-**tielet element** li jrid jikkonkorri fil-kaz ta` Mandat *kontra l-Gvern jew awtorità mwaqqfa bil-Kostituzzjoni jew xi persuna li jkollha kariga pubblika fil-kariga ufficjali taghha*, partikolarment l-element tal-*pregudizzju*, 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 minnhom 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. Din hija r-raguni ghala l-ligi nbidlet u stabbiliet zminijiet qosra u precizi li fihom it-talba ghall-hrug ta' l-Mandat ghandha jew tintlaqa' jew tigi michuda. 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 ma ghandu jippretendi li bil-metodu sommarju 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.

VI. Risultanzi

Li sejra taghmel il-Qorti l-ewwel huwa li tistharreg jekk ir-rikorrent irnexxielux jipprova li *prima facie* ghandu l-jedd li jitlob il-hrug tal-Mandat. Jekk fil-fehma taghha, din il-prova ma tirrizultax, allura ma jkun hemm l-ebda raguni ghala ghandha tqis l-element tal-*htiega* u l-element tal-*proporzjonalita` tal-pregudizzju* ladarba t-tliet rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Jekk il-prova tal-jedd *prima facie* tkun tirrizulta, allura mbaghad tghaddi ghall-accertament taz-zewg rekwiziti l-ohra.

Dwar il-jedd *prima facie* l-Qorti tinnota li ghalkemm fost id-dokumenti li gab bhala prova, ir-rikorrent pprezenta kopja tal-avviz li deher fuq il-*website* tad-Dipartiment tal-Propjeta` tal-Gvern (fol VG2 a fol 6) ma gab l-ebda dokument iehor relatat mal-kondizzjonijiet tal-hrug tas-sejha ghall-offerti. Huwa minnu li fl-avviz Dok VG2 ma hemmx riferenza ghal jedd tal-ewwel rifjut. Huwa minnu wkoll li fl-avvizi dwar sejhiet ohra ghal offerti (mhux relatati mal-kaz tal-lum) li ressaq bhala prova waqt l-udjenza tat-13 ta` Jannar 2015 hemm riferenza ghall-jedd tal-ewwel rifjut. Fil-fehma tal-Qorti, dawn iz-zewg fatti wahedhom mhumiex bizzejjed biex isostnu s-sussistenza ta` dritt tar-rikorrent ghall-fini tal-hrug tal-Mandat.

Mad-dokumenti li gab bhala prova, ir-rikorrent naqas milli jipprezenta l-kondizzjonijiet tas-sejha ghall-offerti in kwistjoni. Lanqas fil-korp tar-rikors promotur ma jirreferi ghal dawn il-kondizzjonijiet. Dan in-nuqqas kien kolmat mill-intimat li pprezenta l-kondizzjonijiet miktuba – Dok JA1 a fol 26. Il-klawsoli 5 u 6 li ghalihom ghamel riferenza specifika l-intimat fir-risposta tieghu jitkellmu car :

5. Il-Gvern mhux marbut li jaccetta kwalunkwe offerta, kemm jekk tkun l-oghla jew mod iehor.

6. Il-Gvern jirriserva d-dritt li jaghti d-dritt tal-ewwel rifjut (right of first refusal) lil kwalunkwe persuna li taghmel offerta, u dan skond il-policy tad-direttorat jew ghal kwalunkwe raguni li hi xierqa.

Il-Qorti tirrileva illi bl-ittra tad-19 ta` Dicembru 2014, l-intimat kien qieghed jaghmilha cara, b`riferenza ghall-klawsola 5, illi ma kienx sejjer jirrifjuta l-offerta tar-rikorrent, ladarba kienet l-oghla wahda, fil-kaz li Lombard Bank plc ma jaghmilx offerta oghla minn tieghu.

Il-Qorti tosserva wkoll illi r-riserva tal-Gvern li jaghti d-dritt tal-ewwel rifjut lil Lombard Bank plc – li kien offerent fl-istess sejha – kienet konformi mal-klawsola 6.

Ghandu jinghad illi sa mill-bidu nett ir-rikorrent kellu kull ma kien jehtieg u kull ma kellu jkun jaf qabel jipprezenta l-offerta tieghu. Abbazi tal-fatti li hargu mill-provi li kellha quddiemha, il-Qorti ma tirriskontra l-ebda *shifting of the goalposts.* Sahansitra l-intimat fisser ir-ragunijiet tieghu ghala nghata d-dritt tal-ewwel rifjut lil Lombard Bank plc. L-intimat kien qieghed jiddisponi mill-propjeta` tal-Gvern fl-ahjar interess tal-Gvern bla ma kiser bl-ebda mod il-kondizzjonijiet tas-sejha ghall-offerti.

Il-Qorti tghid fl-azzjoni tar-rikorrent kien karenti r-rekwizit tal-prova tad-dritt *prima facie*. Ladarba huwa mankanti dan l-element, ma hemmx ghalfejn li l-Qorti tghaddi ghall-konsiderazzjoni taz-zewg rekwiziti l-ohra. Il-Qorti tinsisti illi sabiex tintlaqa` t-talba ghall-hrug tal-Mandat, ir-rekwiziti huma stretti u l-Qorti hija prekluza (<u>*m`ghandhiex*</u>) milli tordna l-hrug tal-Mandat jekk mhux ir-rekwiziti <u>kollha</u> (minghajr eskluzjoni) ikunu sodisfatti. Mankanti mqar wiehed, il-Mandat ta` Inibizzjoni ma jistax johrog.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi billi filwaqt li thassar *contrario imperio* d-digriet taghha tat-2 ta` Jannar 2015 safejn kienet laqghet it-talba provvizorjament, tichad it-talba tar-rikorrent ghall-hrug tal-Mandat. Tordna li l-ispejjez ta' din il-procedura jithallsu mir-rikorrent.

< Sentenza Finali >

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