MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Illum 20 ta' Ġunju, 2017

Mandat ta' Inibizzjoni Numru: 578/17LM

Joanna Caruana (K.I. Nru 318365M), u l-konjuġi Charles Joseph Caruana (K.I. Nru 204163M) u martu Josephine Caruana (K.I. 288661M)

vs.

1) **Alfred Vella (K.I. 18758M)**
2) **Ta' Cerkes Limited (C 4692)**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors tar-rikorrenti **Joanna Caruana, Charles Joseph Caruana u Josephine Caruana** (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"), li ġie pprezentat

fl-10 ta' April, 2017, li jgħid kif ġej:

Illi l-esponenti għandu interess li jitħarsu l-jeddijiet tal-esponenti;

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom, jixtiequ jżommu l-intimati milli jissoktaw jew jippermettu li jitkomplew xogħlijiet ta' kwalsiasi natura, inkluż xogħol ta' kostruzzjoni u / jew bini addizzjonali fis-sit bin-numru 32, 91 u 93, Triq il-Kappillan Magri, Mellieħa, Malta, b'mod partikolari l-kostruzzjoni ta' sulari addizzjonali fuq l-imsemmi sit, flimkien ma' kwalunkwe aċċess għal tali sulari addizzjonali, u dan għar-raġunijiet segwenti:-

1) Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-appartamenti bin-numri Flat 4 u Flat 5 rispettivament, sitwati fi blokk ta' appartamenti magħruf bħala 'Shelter Court' sitwat fi Triq it-Tonn kantuniera ma' Triq il-Kappillan Magri, Mellieħa;

2) Illi dan il-blokk ta' appartamenti magħruf bħala 'Shelter Court' huwa adjaċenti għal u jmiss mal-proprjetà bin-numri uffiċjali 32, 91 u 93, Triq il-Kappillan Magri, Mellieħa, proprjetà tal-intimati, jew min minnhom;

3) Illi fis-16 ta' Marzu, 2017 l-intimat Alfred Vella ottjena permess mill-Awtorità tal-Ippjanar, permezz ta' applikazzjoni bin-numru PA/07670/16 minnu mressqa, sabiex issir "construction of additional fourth floor and connecting it to third floor to form two bedroom duplex flat", (kopja tal-permess flimkien mal-pjanti approvati annessi u mmarkati bħala Dok. JC1[1]*);*

4) Illi minkejja li d-deskrizzjoni tal-proposta fl-applikazzjoni relattiva ma ssemmi xejn rigwardanti kostruzzjoni ta' gallariji, in effetti permezz tal-permess hekk ottenut mill-intimat, hemm previst ukoll kostruzzjoni ta' gallariji fl-istess sulari addizzjonali u ċjoè fir-raba' sular indikat bħala "Level 4" fil-pjanta approvata Dok 51C[2] *li jifforma parti minn Dok JC1, u fil-ħames sular indikat bħala "Level 5" fl-istess pjanta approvata Dok 51C;*

[1] *A fol.* 3 sa 17 tal-proċess.
[2] *A fol.* 15 tal-proċess.

5) Illi inoltre, minkejja li d-deskrizzjoni tal-proposta fl-applikazzjoni relattiva ma ssemmi xejn rigwardanti l-ħames sular, il-pjanti approvati jindikaw ukoll żvilupp fil-ħames sular konsistenti f’kostruzzjoni ta’ lift room, b’aċċessibilità tal-persuni għal dan il-ħames sular, hekk kif jirriżulta fil-pjanta mmarkata bħala 51C li tinstab annessa ma’ Dok. JC1;

6) Illi kwalunkwe xogħlijiet ta’ bini u kostruzzjoni f’dan is-sit adjaċenti għal dak tar-rikorrenti bil-mod approvat fil-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar ser ikunu ta’ detriment u ta’ preġudizzju għas-sigurtà, għal privatezza u għad-drittijiet tar-rikorrenti;

7) Illi ai termini tal-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta), f’każ ta’ gallariji jew opri oħra bħalhom li joħorġu barra mill-ħajt għandhom ukoll josservaw id-distanza ta’ mhux anqas minn sitta u sebgħin ċentimetri mill-ħajt diviżorju;

8) Illi kif jirriżulta mir-ritratti annessi u mmarkati bħala Dok JC 2 sa Dok. JC 8[3]*, u in partikolari dak markat Dok JC8, meħuda mir-rikorrenti Joanna Caruana waqt l-andament ta’ dawn ix-xogħlijiet, fl-ewwel lok il-cantilever li huwa maħsub li jiġi konvertit f’gallarija b’aċċessibilità għal persuni u li jinstab fir-raba’ sular tas-sit tal-intimati, ma josservax id-distanza legali imposta mil-Liġi minn mal-ħajt diviżorju ai termini tal-Artikolu su riferit u fit-tieni lok, l-użu tal-istess bħala gallarija hekk kif maħsub ser jikkawża ksur ċar tal-privatezza tar-rikorrenti kif ukoll introspezzjoni fuq ħwejjiġhom u konsegwenti preġudizzju kbir lill-istess rikorrenti, u dan kif jirriżulta anke fir-rapport tal-Perit Gilbert Bartolo datat 27 ta’ Marzu 2017, anness u mmarkat bħala Dok. JC 9*[4]*;*

9) Illi apparti din l-introspezzjoni, tali kostruzzjonijiet jilledu anke d-drittijiet ta’ sigurtà u privatezza tal-istess rikorrenti tant illi huwa ferm iktar faċli illi wieħed jaċċedi għat-terrazzin sottopost fil-fond tar-rikorrenti Joanna Caruana, u dan kif jirriżulta fir-ritratt anness u mmarkat bħala Dok JC 10[5]*, liema ritratt ittieħed mir-rikorrenti stess u juri ħaddiem mqabbad mill-intimati jew min minnhom li aċċeda fi ħwejjiġha mingħajr il-kunsens tagħha, u b’faċilità tali li hija inkwentati;*

[3] *A fol.* 18 sa 24 tal-proċess.
[4] *A fol.* 25 sa 29 tal-proċess.
[5] *A fol.* 30 tal-proċess.

10) Illi inoltre t-tkomplija tal-kostruzzjoni tas-sulari addizzjonali, kif ukoll il-gallariji kif previst kemm fir-raba' sular u anke fil-ħames sular skont il-pjanti approvati, sejrin jikkreaw u jipprovdu aċċess, liema aċċess ser jirriżulta f'invażjoni u introspezzjoni direttament għal fuq il-propjetà tar-rikorrenti, u ser isir bi ksur ċar tad-distanzi legali ai termini tal-artikolu 443 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

11) Illi inoltre, bix-xogħlijiet li jinsabu għaddejjin fis-sit proprjetà tal-intimati jew min minnhom, ġew ikkaġunati u qed jiġu ikkaġunati ħsarat konsiderevoli fil-blokka ta' appartamenti appartenenti lir-rikorrenti, u dana kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Gilbert Bartolo datat 22 Frar, 2017, anness u mmarkat bħala Dok. JC 11[6]*;*

12) Illi b'referenza għal dak kollu suespost, ir-rikorrenti qegħdin, u ser ikomplu jsofru preġudizzju irrimedjabbli jekk l-intimati jitħallew ikomplu bix-xogħlijiet fuq is-sit bin-numru 32, 91 u 93, Triq il-Kappillan Magri, Mellieħa, proprjetà tal-intimati jew min minnhom;

13) Illi stante l-urġenza tal-każ huwa mitlub li dan ir-rikors jiġi milqugħ provviżorjament sakemm ikun hemm digriet finali.

Illi l-esponenti ser jiġi ppreġudikat jekk l-intimat ma jiġix inibit kif ingħad;

Għaldaqstant, l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iżommu milli jkompli jagħmel l-ħwejjeġ hawn fuq imsemmija.

Rat id-digriet tagħha tal-10 ta' April, 2017 fejn (i) a tenur tal-artikolu 875(2) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta laqgħet it-talba provviżorjament b'dan li rriżervat li tipprovdi b'mod definittiv fi stadju ulterjuri, u (ii) ordnat

[6] *A fol.* 31 sa 43 tal-proċess.

in-notifika tar-Rikors lill-intimati u tathom sas-17 ta' April, 2017 f'nofsinhar għar-risposta.

Rat id-digriet tagħha tat-12 ta' Mejju, 2017 fejn awtorizzat lir-rikorrenti jinnotifikaw lill-intimati bir-Rikors bil-mezz tal-affissjoni u tal-pubblikazzjoni f'gazzetta lokali.

Rat illi l-intimati ġew debitament notifikati bir-Rikors bil-mezz tal-affissjoni fit-18 ta' Mejju, 2017.

Rat illi għalkemm l-intimati **Alfred Vella** u s-soċjetà **Cerkes Limited** (minn issa 'l quddiem "l-intimati") ma kinux debitament notifikati bil-mezz tal-pubblikazzjoni f'gazzetta lokali, xorta waħda ppreżentaw Risposta fit-2 ta' Ġunju, 2017, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

> *Preliminarjament l-esponenti Alfred Vella fil-kapaċità tiegħu personali għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju peress illi la huwa l-proprjetarju tas-sit 32, 91 u 93, Triq il-Kappillan Magri, Mellieħa, u lanqas qiegħed jagħmel, jew ikkummissjona lil min jagħmel, xogħlijiet ta' kostruzzjoni fl-istess sit.*
>
> *Bla preġudizzju għall-premess, fil-meritu l-pretensjonijiet u konsegwenti talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda għas-segwenti raġunijiet:*
>
> *Bir-rikors promotur tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex iżżomm lill-intimati jew min minnhom milli jissoktaw jew jippermettu xogħlijiet ta' kwalsiasi natura, inkluż xogħol ta' kostruzzjoni u/jew bini addizzjonali fis-sit bin-*

numri 32, 91 u 93, Triq il-Kappillan Magri, Mellieħa, Malta, ***b'mod partikolari l-kostruzzjoni ta' sulari addizzjonali fuq l-imsemmi sit, flimkien ma' kwalunkwe aċċess għal tali sulari addizzjonali.***

Ir-rikorrenti jsostnu li kwalunkwe xogħlijiet ta' bini u kostruzzjoni f'dan is-sit adjaċenti għal dak tar-rikorrenti bil-mod kif approvat fil-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar ser inkun ta' detriment u ta' preġudizzju għas-sigurtà, għall-privatezza u għad-drittijiet tar-rikorrenti.

In partikolari fil-paras. 7 u 8 tar-Rikors tagħhom r-rikorrenti jsemmu ksur tal-artikolu 443 tal-Kap. 16 in quanto skont huma mhijiex ser tiġi osservata d-distanza legali fil-każ tal-gallariji u konsegwentement ser tinħoloq introspezzjoni.

Dak sostnut mir-rikorrenti huwa gratuwitu; kif jirriżulta mill-anness ċertifikat peritali (Dok. EM[7]) id-distanza legali stipulata fiċ-ċitat artikolu 433 tal-Kap. 16 ser tiġi osservata u mhi ser tinħoloq l-ebda introspezzjoni a dannu tar-rikorrenti.

Bla preġudizzju għal dak premess, in tema legali jingħad illi f'kull każ jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-meritu, jiġi nieqes it-tieni element għall-ħruġ tal-Mandat (Rik. Nru. 99/16JRM – "Xuereb vs Mifsud" – mogħti kameralment fis-16 ta' Frar, 2016).

Ir-rikorrenti jallegaw ukoll illi bix-xogħlijiet li jinsabu għaddejjin fis-sit proprjetà tal-intimati jew min minnhom, ġew ikkaġunati u qed jiġu kkaġunati ħsarat konsiderevoli fil-blokka ta' appartament tar-rikorrenti.

Din l-allegazzjoni wkoll hi miċħuda. Kif jirriżulta mill-istess anness ċertifikat peritali fil-kors tal-kostruzzjoni s-soċjetà intimata mhijiex qed tagħmel użu mill-ħajt diviżorju bejn il-proprjetà tagħha u dik tar-rikorrenti; quindi la saret u lanqas hemm perikolu li jiġu kkawżati ħsarat konsiderevoli fil-blokka ta' appartament tar-rikorrenti.

Għal darb'oħra bla preġudizzju għall-premess u in tema legali jingħad illi għall-eventwalità remota li forsi tista' ssir xi ħsara minima lill-proprjetà tar-rikorrenti, dawn dejjem għandhom għad-dispożizzjoni tagħhom l-azzjoni għad-danni kif jiddisponi in materia s-Sub-Titlu II ta' Titlu IV tal-Kap. 16.

---

[7] *A fol.* 64 sa 67 tal-proċess.

In ġenerali għalhekk jingħad illi fit-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimati jew min minnhom ma jikkonkorrux l-elementi maħsuba fl-artikolu 873 tal-Kap. 12.

*Bl-allegat għemil tal-intimati li minnu qegħdin jibżgħu r-rikorrenti**, l-ebda jedd tal-istess rikorrenti ma jista' jintilef darba għal dejjem.***

Fl-iżvilupp minnha intrapriż is-soċjetà intimata qed tagħmel użu mid-dritt lilha konċess bl-artikolu 320 tal-Kap. 16 u fil-kors tal-istess żvilupp ma qiegħed isir l-ebda użu pprojbit mil-liġi.

Il-verità hi li r-rikorrenti qegħdin jipprovaw joħolqu pretest biex ma jħallux lis-soċjetà intimata tiżviluppa l-proprjetà tagħha.

Kif ritenut minn dina l-Qorti kif presjeduta bid-digriet tagħha tas-16 ta' Diċembru, 2016 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 1710/16LM, ir-rabta ta' Mandat ta' Inibizzjoni m'għandhiex tintuża bħala arma ta' theddid jew ġegħiel (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 lil parti intimata milli tgawdi d-drittijiet tagħha. Il-Qorti hi tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-liġi li l-Mandat ta' Inibizzjoni jinbidel f'arma bħal din …..

Għalhekk għar-raġunijiet premessi t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni għandha tiġi miċħuda, bl-ispejjeż kontrihom.

Rat id-dokumenti esebiti u l-atti kollha tal-mandat.

Semgħet ix-xiehda tal-Perit Edward Micallef prodott mill-intimati.

Semgħet fl-udjenza tad-9 ta' Ġunju, 2017 it-trattazzjoni tal-avukati difensuri tal-partijiet li ġiet reġistrata bil-mezz elettroniku,

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Ġunju, 2017 fejn ir-Rikors tħalla għal provvediment kamerali li qiegħed jingħata llum.

Rat l-artikoli rilevanti tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta relattivi għal mandati ta' inibizzjoni, u partikolarment l-artikoli 831, 873, 875 u 876A.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

Ir-rikorrenti għandhom appartamenti adjaċenti mal-iżvilupp tal-intimati li min-naħa tagħhom qegħdin itellgħu r-raba' sular u xi strutturi fuq il-bejt. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li l-intimati jiġu inibiti milli ikomplu b'dan l-iżvilupp għax skont huma kif inhu tiela' dan l-iżvilupp ser jagħti lok għal introspezzjoni fuq il-proprjetà tar-rikorrenti bi ksur tal-privatezza tagħhom u wkoll tas-sigurtà tagħhom minħabba aċċessibilità faċli mill-fond adjaċenti għal għandhom. Apparti dan ir-rikorrenti jsostnu li mhux ser titħalla d-distanza ta' 76 ċentimetru kif rikjesta mil-liġi bejn il-gallarija tal-intimati u l-ħajt diviżorju. Ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li diġà ġew ikkaġunati danni fil-proprjetà tagħhom b'dan l-iżvilupp u allura jridu wkoll li jinibixxu lir-rikorrenti milli jkomplu bl-iżvilupp biex jiġu evitati aktar ħsarat.

L-intimati min-naħa tagħhom isostnu li bil-mod kif ġie pproġettat l-iżvilupp, ser jinżammu d-distanzi legali, l-iżvilupp mhux ser joħloq

introspezzjoni a dannu tar-rikorrenti, apparti li ma kien ser joħloq ebda inkonvenjent irrimedjabbli u għaldaqstant ma jippersistux l-elementi rikjesti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Ir-rikorrenti esibew mar-Rikors tagħhom diversi ritratti[8] ta' kif tiela' l-iżvilupp tal-intimati, li juru t-tip ta' inkonvenjent li tista' tgħid kull żvilupp joħloq fil-proprjetà tal-ġirien. Ir-rikorrenti esibew ukoll żewġ rapporti tal-**Perit Gilbert Bartolo**, l-ewwel wieħed datat 22 ta' Frar, 2017, li juri ritratti li ħa l-perit innifsu fi spezzjoni li kien għamel fl-istess data kif ukoll ritratti oħra li ġew mogħtija lilu mir-rikorrenti wara spezzjoni preċedenti li kienet saret minn perit ieħor fl-Lulju tal-2016, liema perit ma kienx seta' jkompli bl-inkarigu tiegħu. F'dan ir-rapport[9] il-Perit Bartolo jgħid li fl-appartament tar-rikorrenti numru 5 kien hemm dak li jsejjaħ "dirt" b'konsegwenza tal-iżvilupp li kien qiegħed isir mill-intimati. Fl-appartament tar-rikorrenti numru 4 l-Perit Bartolo kkonstata wkoll is-segwenti:

> *"2. Crack along facade wall, next to newly-cast reinforced concrete slab;*
>
> *3. Chipping and scratching of clients' marble sill;*

---

[8] *A fol.* 18 sa 24.
[9] Ara nota 6 *in calce*.

4. Signs of water ingress along the wall that abuts the new development and cracks in the kitchen’s false ceiling;

5. Cracking of bathroom’s upper design tiles;

6. Cracking of ensuite’s shower lower design tiles and wash hand basin;

7. Crack along bedroom’s corner covering;

8. Crack along bedroom’s reinforced concrete structural slab;

9. Crack along wall in the kitchen.”

Il-Perit Gilbert Bartolo seta’ jikkonstata wkoll xi traċċi ta’ dħul tal-ilma f’wieħed mill-appartamenti tar-rikorrenti. Fil-fehma tal-perit dawn il-ħsarat kienu kkawżati minħabba *“poor on site management/workmanship within the newly-developed adjacent third party site”*.

Fit-tieni rapport tiegħu datat 27 ta’ Marzu, 2017[10], il-Perit Gilbert Bartolo jagħti *time-line* tal-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar, li ġew anki esebiti mir-rikorrenti mar-Rikors tagħhom, u li juru li l-applikant għall-iżvilupp tal-intimati kien l-intimat Alfred Vella. Fil-konklużjoni tiegħu ta’ dan ir-rapport, il-Perit Bartolo jgħid li:

“***Privacy***

It should be noted that the approved development will lead to a significant loss of my client’s privacy, in view that the newly approved floor will have a cantilevered terrace which will overlokk directly onto my client’s property.”

[10] Ara nota 4 *in calce.*

L-intimati min-naħa tagħhom esibew rapport tal-perit inkarigat minnhom fil-kostruzzjoni tal-iżvilupp tagħhom[11], il-**Perit Edward Micallef**, fejn ikkonferma li l-gallariji ser jinbnew skont id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, fis-sens li mill-ġenb l-opramorta ser jitilgħu seba' filati u minn quddiem fejn ser jiġi ċint u *railings,* dawn ser ikunu rtirati mill-art tal-bejt biex jevitaw introspezzjoni fuq ir-rikorrenti u in sostenn ta' dan esibixxa *drawings* fid-dettal.[12] Il-Perit Edward Micallef għamel riferiment ukoll għar-ritratti fir-rapport tal-Perit Gilbert Bartolo u qal ma jistax jikkummenta dwarhom għax qatt ma saritilu stedina biex jagħmel aċċess fil-proprjetà tar-rikorrenti u ma jistax lanqas jgħid kif ir-ritratti, meħudin minn ġewwa u fuq in-naħa tar-rikorrenti, jirrelataw mal-partijiet tal-iżvilupp tal-intimati. Il-Perit Micallef ikkonferma li meta nbniet il-blokka tal-intimati ma ġiex użat il-ħajt diviżorju tar-rikorrenti, iżda tellgħu ħajt separat u l-iżvilupp li kien qed isir issa, ċjoè l-estensjonijiet fis-sular ta' fuq, baqa' tiela' fuq il-ħajt tal-intimati u mhux fuq il-ħajt diviżorju. Il-Perit Micallef jgħid ukoll li r-*reinforced concrete slabs* li qegħdin jintużaw issa mhux qed jistrieħu fuq il-ħajt diviżorju, iżda fuq il-qoxra li tellgħu l-intimati. Ix-xhud iddikjara finalment li fil-kostruzzjoni tar-raba' sular mill-intimati qegħdin jittieħdu l-prekawzjonijiet kollha meħtieġa biex jiġu evitati ħsarat lil terzi.

Barra minn hekk il-Perit Edward Micallef spjega[13] li l-iżvilupp inizjali kien ilu lest kompletament madwar sena ilu u issa kien qed jinbena sular ieħor, ir-

[11] Ara nota 7 *in calce.*
[12] *A fol.* 66 u 67 tal-proċess.
[13] *A fol* 70 sa 72 tal-proċess.

raba' sular. Il-Perit Micallef ikkonferma dak li kien iddikjara fir-rapport tiegħu, u ċjoè li l-metodu ta' kostruzzjoni adoperat kien ser jevita introspezzjoni fuq terzi u li kien tiela' ħajt separat fir-raba' sular, kif kienu għamlu fis-sulari ta' qabel biex ma jużawx il-ħajt tal-appoġġ tal-ġirien, u s-soqfa kienu qegħdin jistrieħu fuq il-qoxra li tellgħu l-intimati u mhux appoġġaw fuq dawk tar-rikorrenti. Għalhekk huwa jikkontendi li ma tistax isir ħsara u żgur li l-bini li tiela' ma jagħtix lok għal xi periklu.

Il-Qorti tissenjala li l-avukat difensur tar-rikorrenti ddikjarat li ma kellha ebda domandi għal dan ix-xhud u l-Qorti tqis dan ix-xhud bħala kruċjali biex tiġi riżolta din il-pendenza. Inoltre l-perit *ex parte* tar-rikorrenti Gilbert Bartolo għal xi raġuni ma ttellax jixhed mir-rikorrenti biex jikkonferma r-rapporti u l-konstatazzjonijiet tiegħu bil-ġurament.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali</u>

Illi r-rikors odjern qiegħed jintalab abbażi tal-artikolu 873 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi skont l-artikolu 873(1) tal-Kap. 12, li jistabbilixxi r-rekwiżiti ġenerali għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, l-iskop ta' mandat ta' din ix-xorta huwa dak li

jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qiegħda titlob il-ħruġ tal-mandat.

Illi skont l-artikolu 873(2) tal-Kap. 12:

> "873. (2) Il-qorti m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent *prima facie* jidher li għandu dawk il-jeddijiet."

Illi jirriżultaw minn dan l-artikolu tliet presupposti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni:

(1) ikun sejjer isir xi att li jista' jkun ta' preġudizzju ta' xi jedd *prima facie* tar-rikorrenti: il-periklu jkun għad-dritt fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, l-hekk imsejjaħ *periculum in mora*[14];

(2) iż-żamma tal-imsemmi att tkun meħtieġa biex jiġi mħares dan il-jedd: tenut kont tal-fatt illi is-subinċiż (2) huwa marbut mas-subinċiż (1) tal-artikolu 873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-grad ta' preġudizzju. Rikonoxxut il-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, l-grad ta' preġudizzju rikjest bħala bażi għall-akkordar ta' ħruġ ta' mandat, hu preġudizzju "li ma jkun jista' jiġi rrimedjat". Irid jingħad ukoll jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas

---

[14] Ara f'dan is-sens **Sonia Grech *proprio et nomine vs.* Stephanie Manfré** – Q.A.,14.07.1988 – Kollez.Vol. LXXII.ii.290 u **40, Main Street Catering Establishment Limited *vs.* L-Awtorità tal-Ippjanar**, P.A., 02.11.2010.

lamentat jista' jitneħħa, imqar b'xi deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat;

Illi apparti dan, ħsara jew preġudizzju ma titqiesx bħala irrimedjabbli meta *si tratta* ta' telf pekunjarju ċjoè telf ta' qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara *et vs.* Carmelo Barbara *et***[15]:

> "Tqis illi huwa wkoll miżmum li l-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma jingħatax ġeneralment fejn il-pretensjoni ta' min jitolbu tkun waħda li tirreferi għal kumpens kwantifikabbli u ħlas ta' danni meta dan jista' jitħares b'rimedju proċedurali kawtelatorju ieħor skont il-liġi."

Il-Qorti m'għandhiex toħroġ mandat bħal dak jekk ma tkunx soddisfatta li l-imsemmi mandat huwa neċessarju sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent minn dannu irrimedjabbli li jinneċċessita rimedju adegwabbli. F'sentenzi oħrajn il-Qrati tagħna jkomplu jelaboraw fuq dak li jfisser dannu irrimedjabbli u l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-proċeduri fl-ismijiet **Angelo Xuereb *et noe. vs.* Marin Hili *et noe*** (Rikors Numru 3135/94) tispjega:

> "… il-frażi 'tkun ta' ħsara' (fl-Art. 873(1) tal-Kap. 12) għandha tingħata interpretazzjoni li dak li qed jipprova jiġi inibit, jekk ma jiġix inibit, jista' jkun ta' preġudizzju fis-sens li mhux biss jikkawza ħsara però li jikkawza ħsara li m'hemmx alternattiva għalih almenu fil-mori tal-kawża jew li l-alternattiva hija sproporzjonata …".

[15] P.A., 13.05.2014.

Dan l-insenjament ippronunzjat jirrifletti duttrina illi kienet diġà ġiet stabbilita u enunċjata preċedentement mill-Qrati nostrani fosthom, *inter alia*, fil-proċeduri fl-ismijiet **Avukat Dottor Victor Borg Grech *vs.* Joseph Gasan *et*** (Rikors Nru 3984/92) u **Victor Mizzi *vs.* Joseph Gasan *et*** (Rikors Nru 4216/92) u fid-digriet fl-ismijiet **Perit John Gambina *vs.* Fithome Limited**[16];

(3) ikun jidher *prima facie* li r-rikorrent għandu dak il-jedd: il-liġi tħares il-jedd *prima facie* bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Irid għalhekk, ikun jedd, anke jekk *prima facie*, biex jimmerita ħarsien. Mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib. Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, l-Qorti tal-Appell, fis-sentenza tagħha[17] fil-kawża **Sonia Grech *pro et noe vs.* Stephanie Manfré** (Kollez. Vol. LXXII.II.295) sostniet is-segwenti:

> "... huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant, jew il-jeddijiet jidhru *prima facie*, mal-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat."

Illi jingħad ukoll illi l-fatt li tintlaqa' talba għall-ħruġ tal-Mandat, ma jfissirx li l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant ieħor ma jfissirx, illi għax talba għall-ħruġ ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. Mhux il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-Mandat tara jekk il-jedd pretiż hux suxxettibbli għal

[16] P.A., 28.01. 2005.
[17] 14.07.1988, Kollez. LXXII.II.295.

suċċess fl-azzjoni fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż jikkwalifikax bħala tali għall-finijet oġġettivi tal-liġi.

Illi kulma hu meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, li jkun hemm *fumus boni iuris*. Huwa loġiku li billi l-mandat ta' inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun, il-mandat jinħareġ favur dak li "jidher", fi kliem l-istess liġi, mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun. Jiġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretenzjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibbiltà u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretensjoni jkollha probbabilità kbira li tintlaqa'. Dan hu konformi maċ-ċirkostanza li proċedura ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smigħ tal-kawża dwar il-jedd. Dan billi fil-proċess dwar il-mertu, l-iskop hu li jiġi aċċertat x'inhu d-dritt fil-każ konkret, filwaqt li l-iskop tal-proċess għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni għandu biss il-funzjoni strumentali li jikkawtela pretenzjoni ta' dritt, anke jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hix tabilħaqq fondata fid-dritt jew le;

Mal-imsemmija tliet elementi espliċitament imsemmija mil-liġi, jistgħu jiżdiedu oħrajn, bosta minnhom elaborati mill-ġurisprudenza:

(4) Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali. Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Charles Mugliett *vs.* Saviour Bonnici**:

> "il-ħarsien li l-liġi qegħda timmira għalih bi proċediment bħal dak tal-lum huwa li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent 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 ntlaqax ikun ifsser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għemil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu filwaqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.[18]" ;

(5) Ir-rabta ta' Mandat ta' Inibizzjoni m'għandhiex tintuża bħala arma ta' theddid jew ġegħiel *(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 lil parti intimata milli tgawdi l-jeddijiet tagħha. Il-Qorti hi tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-liġi li l-Mandat ta' Inibizzjoni jinbidel f'arma bħal din.[19]

(6) Ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi: Għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat[20].

---

[18] P.A., 25.01.2005.
[19] Ara sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr John Gauci *vs.* Direttur tal-Kuntratti**, P.A., 18.07.2008.
[20] **Marica Cassar *et vs.* Del Sol Properties Limited,** P.A., 27.12.16.

Ikkunsidrat:

Illi l-Qorti sejra issa tqis kif dawn il-prinċipji legali elaborati mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna għandhom jiġu applikati għall-fatti odjerni kif jirriżultaw mad-daqqa t'għajn.

Fl-ewwel lok, kif ingħad, din il-Qorti tirrileva li skont l-insenjament kostanti tal-Qrati tagħna, ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi u jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.

Illi jidher li r-rikorrenti qed jilmentaw minn ħsarat relattivament minuri li setgħu jew ma setgħux ġew ikkawżati bl-iżvilupp li kien qed isir mill-intimati. Jista' jkun ukoll li l-ħsarat lamentati mir-rikorrenti setgħu saru meta kien qiegħed jiġi żviluppat il-bini inizjali tal-blokka tal-intimati sat-tielet sular, li fi kwalunkwe każ mhuwiex mertu ta' dan ir-rikors u li *del resto* kien itterminat aktar minn sena ilu u għalhekk żgur ma jistax jinħareġ mandat ta' inibizzjoni fuq żvilupp itterminat, jekk kien dan li kkawża l-ħsarat lamentati mir-rikorrenti. Għalhekk il-Qorti ma tistax toħroġ mandat fir-rigward ta' xogħlijiet ta' bini fuq strutturi li diġà saru.[21] Però il-pendenza odjerna hija dwar l-iżvilupp attwali li qed isir mill-intimati fir-raba' sular u fuq parti mill-bejt tal-proprjetà tagħhom.

---

[21] **Nicholas Dakin** ***et vs.*** **Kenneth Tanti,** P.A., 06.11.15.

Illi fl-ewwel lok, kwantu għat-talba tal-intimati kif dedotta fil-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Ġunju, 2017, u ċjoè li l-intimat Alfred Vella *proprio* għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju stante li Alfred Vella fil-kapaċità personali tiegħu ma għandu xejn x'jaqsam mal-iżvilupp inkwistjoni, din it-talba ma tistax tiġi milqugħa u dan stante li mill-provi prodotti mir-rikorrenti[22], jirriżulta li l-iżvilupp li ġie approvat bl-applikazzjoni PA7670/16, jgħajjat lill-intimat Alfred Vella *proprio* u mhux in rappreżentanza tas-soċjetà intimata. L-intimati f'dan ir-rigward ma ppreżentaw ebda prova kuntrarja għal dak illi jgħid dan id-dokument uffiċjali tal-Awtorità tal-Ippjanar u l-Qorti tista' toqgħod biss fuq il-provi mressqin quddiemha mill-partijiet.

Fit-tieni lok, kwantu għall-ilmenti tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur, li bil-mod kif tiela' l-bini tal-intimati, dan sejjer jkun ta' preġudizzju għall-jeddijiet tagħhom għax ser jikser id-dritt tagħhom kemm ta' privatezza u kemm ta' sigurtà, minn dak iddikjarat bil-ġurament mill-perit tal-intimati Edward Micallef, dan aċċerta lill-Qorti li skont id-*drawings* fid-dettal tal-iżvilupp, parti mill-ilment tar-rikorrenti dwar nuqqas ta' privatezza minħabba introspezzjoni, ser jispiċċa minħabba li mill-ġenb ser jitla' ħajt ta' seba' filati u minn quddiem ser tiġi rtirata l-opramorta u dan konformement mal-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili.

[22] *A fol.* 3 tal-proċess.

Fl-eventwalità li x-xogħlijiet ma jsirux bil-mod kif ikkommettu ruħhom li jagħmlu l-intimati quddiem il-Qorti, is-sitwazzjoni xorta ma tkunx waħda irrimedjabbli li ma tkunx tista' titreġġa' lura u l-intimati dejjem ikunu jistgħu jiġu mġegħla legalment jagħmlu dawn ix-xogħlijiet tal-ħajt ta' seba' filati fil-ġenb u l-irtirar tal-opramorta ta' quddiem bid-distanzi regolamentari ta' 76 ċentimetri. Għaldaqstant kwantu għal dan l-ilment ma jissussistix l-element tal-irrimedjabilità u t-talba tar-rikorrenti f'dan ir-rigward ma tistax tiġi milqugħa.

Fit-trattazzjoni finali, l-avukat difensur tar-rikorrenti għamlet riferiment għal diversi sentenzi[23] dwar id-dritt taħt l-ordni pubbliku li jemani mill-artikolu 433 tal-Kodiċi Ċivili, fejn fis-sentenza tal-Appell **Mizzi *vs.* Corso** li kkonfermat is-sentenza tal-Prim'Istanza, jingħad li tali distanza regolamentari ta' 76 ċentimetri ma setgħetx saħansitra tiġi sostitwita billi jittella' l-ħajt diviżorju tal-partijiet. Fil-każ *de quo* ma hemmx twieqi, aperturi jew gallariji li ser jinfetħu għal fuq ħajt diviżorju *per se,* imma żvilupp li jagħti fuq gallarija tar-rikorrenti li diġà tesporġi hi stess sal-ħajt diviżorju, u qed jittella' ħajt ieħor diviżorju biex jinfirdu l-gallariji. Peró fi kwalunkwe każ dan hu mertu li l-Qorti trid tidħol fih f'eventwali kawża dwar id-drittijiet tal-partijiet. Anki f'każ li jkun irid isir irtirar lura jew rikostruzzjoni tal-gallerija tal-intimati, din dejjem tista' tiġi rranġata permezz ta' xogħlijiet rimedjali li jiġu ordnati mill-Qorti fil-kawża dwar il-

[23] **Joseph Grech et *vs.* Dolores Ellis *et.,*** Q.A., 29.10.2004, **Maria Dolores Grima *vs.* Joseph Spiteri,** Q.Maġ. Għawdex (Ġur. Sup.), 01.10.2009, **Vella *et vs.* Micallef *et.,*** Q.A., 30.05.2004 u **Mizzi *vs.* Corso**, Q.A., 08.05.2003.

mertu. Fil-proċeduri fl-ismijiet **Xuereb *vs.* Mifsud**[24], għall-istess raġuni ma ġietx milqugħa talba għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni f'każ fejn kien qed jiġi allegat ksur taħt l-artikolu 443 tal-Kodiċi Ċivili, proprju għax l-inkonvenjent seta' jiġi rimedjat bil-kawża dwar il-mertu.

Illi l-ilment tar-rikorrenti dwar il-privatezza u s-sigurtà tagħhom, hu spjegat sew fir-ritratt esebit mir-rikorrenti *a fol.* 30 li juri ħaddiem, preżumibbilment tal-intimati, jaħdem fuq ħajt formanti parti mill-iżvilupp tal-intimati filwaqt li dan kien qiegħed jaħdem minn fuq l-opramorta tat-terrazzin tar-rikorrenti. Filwaqt li din ovvjament kienet xi ħaġa temporanja ddettata min-neċessità tal-mument meta kien tiela' l-iżvilupp, bil-mod kif intrabtu li jibnu l-intimati l-iżvilupp tagħhom, ċertament li din mhijiex xi ħaġa ser tkun tista' ssir meta jiġi tterminat il-bini tar-raba' sular tal-intimati u proprju għalhekk għandha tfalli din it-talba tar-rikorrenti. *Del resto* r-rimedju mogħti b'mandat ta' din ix-xorta huwa wieħed straordinarju u li żgur m'għandux jingħata għas-sempliċi fatt li ħaddiem tal-kuntrattur tela' fuq ħajt tar-rikorrenti biex ikompli jibni l-qoxra separata tal-ħajt tal-intimati.

Illi kwantu għat-tielet ilment tar-rikorrenti, dwar ċertu ħsarat minuri li setgħu saru fil-proprjetà tar-rikorrenti, tqis li filwaqt li trabijiet ġejjin minn żvilupp adjaċenti huma inevitabbli għax kieku ebda bini ieħor ma jkun jista' jitla' f'Malta. Dan ma jfissirx però li l-kuntratturi jew bennejja jew is-sidien li jinkarigawhom bix-xogħlijiet m'għandhomx jirrimedjaw is-sitwazzjoni u

[24] P.A., 16.02.2016.

jnaddfu kif xieraq fejn iħammġu, u jsegwu waqt ix-xogħlijiet il-liġijiet u r-regolamenti dwar it-tniġġiż u l-buon viċinat. Fil-fatt jekk dan ma jagħmluhx ikunu responsabbli għad-danni. Tqis però li anki f'dan ir-rigward huwa nieqes l-element tal-irrimedjabbilità.

Tqis bħala konfortanti d-dikjarazzjoni tal-perit responsabbli mill-iżvilupp *de quo,* il-Perit Edward Micallef, li l-ħsarat li ilmentaw minnhom ir-rikorrenti kienu kollha ħsarat minuri u ma hemm xejn ta' perikolu fil-mod kif tiela' l-iżvilupp. Fuq kollox il-perit u l-bennejja huma mgħobbijin għal snin twal bir-responsabbilità għall-istabbilità tal-istruttura, li f'dawn il-proċeduri ma ġiex ippruvata mir-rikorrenti, lanqas sal-grad ta' *prima facie,* li tista' tkun mhedda.

Tqis għaldaqstant li, mingħajr ma tidħol fil-mertu proprju tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet, iżda biss fuq bażi ta' *prima facie,* ma tarax li hemm il-preżupposti kollha rikjesti mill-liġi għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni kif mitlub mir-rikorrenti.

<u>Decide</u>

Tiċħad għalhekk it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat billi ma rriżultawx l-elementi kollha mitluba mil-liġi għall-ħruġ tiegħu, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Tħassar *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-10 ta' April, 2017, safejn kienet laqgħet it-talba tar-rikorrenti b'mod provviżorju.

Mogħti kameralment fl-20 ta' Ġunju, 2017.