QORTI CIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 920/2018 MH

Illum, 18 ta' Lulju, 2018

Information Systems Limited (C16646)

Vs

Bowmore Investments Ltd (C68498)

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors**[1] ta' Information Systems Limited li gie prezentat fil-5 ta' Gunju 2018 li permezz tieghu esponew:

"Illi l-esponenti, sabiex tikkawtela d-drittijiet taghha, tixtieq izomm lill-intimata milli bi kwalunkwe mod, direttament jew indirettament inkluz tramite haddiema imqabbdin minnha, tkompli taghmel kwalunkwe xoghol ta' kostruzzjoni u/jew ta' tlestija (finishes) sovrastanti u fl-arja sovrastanti l-blokk bl-isem ufficjali ta' Melfar Buildings, fi Triq C. De Brocktorff, Msida, konsistenti f'showroom u

[1] Folio 6

ufficini (inkluzi dawk tal-esponenti kif ser jigi deskritt f'izjed dettal f'dan ir-rikors) u dana ghas-segwenti ragunijiet:

1. *Illi l-kumpanija intimata Bowmore Investments Ltd ottjeniet permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar permezz tad-decizjoni mehuda fis-7 ta' April 2017 (ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fis-26 ta' April 2017) – PA/07623/16 – sabiex jigu kostruwiti tlett sulari addizzjonali u sular iehor irtirat bhala ufficju (Klassi 4A) sovrastanti l-proprjeta' ezistenti maghrufha bhala Melfar Buildings, fi Triq C. De Brocktorff, Msida, konsistenti f'showroom u ufficini (**Dok A** anness);*

2. *Illi l-esponenti hija l-proprjetarja tal-ufficini internament enumerati tmienja (8), disgha (9) u ghaxra (10) misjuba fit-tieni sular tal-istess blokka, sottostanti l-izvilupp prospettat mill-kumpanija intimata, f'liema ufficini hija thaddem hamsa u erbghin (45) l-impjegat fl-industrija tal-informatika (**Dok B** u **Dok C** annessi);*

3. *Illi x-xogholijiet in kwistjoni ilhom madwar sena li bdew u prezentement diga gew kostruwiti minn ta' l-inqas tlett (3) sulari addizzjonali;*

4. *Illi wara li kienu gew rizolti xi kwistjonijiet ta' natura civili bejn il-partijiet qabel ma' bdew ix-xogholijiet in kwistjoni, l-esponenti qatt ma' ostakolat il-hidma tal-intimata u l-progett taghha. Bil-kuntrarju kienet herqana li l-progett isir bla hela ta' zmien, fl-iqsar zmien possibbli u bi tharis tal-interessi tar-residenti kollha tal-blokka inkluz tal-impjegati taghha;*

5. *Illi gara pero li l-buona fede tal-esponenti ma' gietx reciprokata mill-intimata tant illi x-xogholijiet saru u ghadhom isiru b'nuqqasijiet kbar u b'negligenza tal-haddiema imqabbda mill-intimata filwaqt li b'mod imminenti sejrin isiru xogholjiet li jistghu jkunu ta' pregudizzju kbir kemm ghas-sahha u sigurta tal-impjegati tar-rikorrenti u kemm ghad-drittijiet (inkluzi dawk patrimonjali) tal-esponenti;*

<u>Nuqqas ta' Method Statement</u>

6. *Illi ai termini tal-Avviz Legali 72 tal-2013 (Regolamenti Dwar L-Evitar Ta' Ħsara Lil Proprjetà Ta' Terzi Persuni), Regolament 4 jistipula illi: "4. Dawn ir-regolamenti huma applikabbli għal kwalunkwe xogħol ta' kostruzzjoni li jinvolvi ... (b) id-demolizzjoni jew tneħħija ta' kull bini eżistenti, jew bejt jew struttura li tmiss mal-limiti ta', jew biswit eżatt, sottostanti jew sovrastanti xi proprjetà ta' jew okkupata minn terzi persuni; jew (ċ) il-bini ta' sulari addizzjonali jew ħitan ta' support jew strutturi fuq xi proprjetà ta' jew okkupata minn terzi persuni; (d) il-kostruzzjoni ta' bini ġdid jew sulari addizzjonali biswit proprjetà eżistenti ta' terzi persuni";*

7. *Illi skond Regolament 7(5) tal-istess Regolamenti, "L-iżviluppatur ikun meħtieġ ukoll li jissottometti lid-Direttur, kif ukoll lis-sid jew okkupant rispettiv tal-proprjetà ta' terzi persuni, ir-rapport dwar il-kundizzjoni tal-proprjetà li hi kontigwa ma' xi sit ta' żvilupp flimkien mad-dikjarazzjoni tal-metodu. Ir-rapport dwar il-kundizzjoni għandu jiġi mħejji minn perit u sottomess lid-Direttur u lis-sid jew okkupant rispettiv ta' tali proprjetà ta' terzi persuni permezz ta' posta reġistrata."*

8. *Illi dan il-method statement baqa' qatt ma' gie sottomess lill-esponenti. Skond Regolament 9(2) tal-istess Regolamenti: "(2) Id-dikjarazzjoni tal-metodu għanda tindika:*

(a) id-data tal-bidu tax-xogħlijiet;
(b) id-dettalji tal-persuna li qegħda tikkummissjona x-xogħlijiet;
(ċ) id-dettalji tal-kuntrattur u ta' kull subkuntrattur;
(d)in-numru tal-permess għall-iżvillup jew kull awtorizzazzjoni oħra minn awtoritajiet pubbliċi, fejn hu meħtieġ;
(e) pjanta tal-posizzjoni tas-sit u ritratt tas-sit;
(f) rapport ta' kundizzjoni li jinkorpora ritratti tal-proprjetajiet li huma kontigwi mas-sit tax-xogħlijiet ta' kostruzzjoni;
(g) skavar, demolizzjoni jew proċeduri ta' kostruzzjoni li qed jiġu adottati, inkluża informazzjoni li hija rilevanti biex tissalvagwardja l-istabbilità tax-xogħlijiet li nbdew, u l-istabbilità ta' struttura jew art kontigwa skont il-każ;
(h) pjanti u sezzjonijiet tax-xogħlijiet ppjanati, aċċess għas-sit u kull informazzjoni oħra li d-Direttur jista' minn żmien għal żmien jitlob;
(i) it-tip ta' krejn li ser jintuża, il-lok fejn dan ser jintrama, il-metodoloġija ta' kif ser jintrama, informazzjoni dwar il-kundizzjoni tal-art, u informazzjoni oħra relatata mal-krejn li tista' tkun relevanti. Ċertifikati ta' ispezzjoni tal-krejn għandhom jiġu sottomessi ukoll:

Inoltre, skond Regolament 9(3) tal-istess Regolamenti: "(3) F'każ ta' xogħlijiet ta' demolizzjoni, id-dikjarazzjoni talmetodu għandha tqis il-kundizzjoni strutturali tal-kostruzzjoni nnifisha u ta' strutturi kontigwi, is-sekwenza tax-xogħol, it-tip ta' għodda, apparat u makkinarju li ser jintużaw, u l-prekawzjonijiet li għandhom jittieħdu f'kull stadju biex

jipprovdu għal dawk issalvagwardji li għandhom jiġu adottati: (a) kontra instabbilità tal-istruttura; (b) għal partijiet minnha li qed jiġu mwaqqgħin; (ċ) għal kwalunkwe struttura kontigwa; (d) għas-sigurtà tal-ħaddiema; u (e) għas-sigurtà ta' terzi persuni."

9. *Illi n-nuqqas li tigi fornita b'dan il-method statement wassal lill-esponenti sabiex ma' tkunx f'posizzjoni li tkun tista' tissalvagwardja l-operat u l-impjegati taghha stess u dan ghaliex ghadha sal-gurnata tal-lum ma' nghatatx informazzjoni dwar is-sekwenza tax-xogholijiet, timeframe taghhom u dwar is-salvagwardji li suppost kellu u ghandu jiehu l-izviluppatur fejn jirrigwarda s-sahha u sigurta' tal-impjegati tal-esponenti;*

10. *Illi ghalkemm matul il-pendenza tax-xogholijiet l-esponenti ghalqet ghajn wahda ghall-fatt illi ma' kienetx inghatat dan il-method statement, madanakollu izjed ma' beda jghaddi z-zmien izjed ma' bdew isehhu affarijiet illi ghamlu l-htiega ta' dan il-method statement iktar urgenti;*

<u>Negligenza tal-haddiema tal-intimata</u>

11. *Illi matul il-kors tax-xogholijiet, il-metodi adoperati mill-haddiema (minghajr sorveljanza ta' periti) inkluz in-nuqqas ta' galbu u sengha fuq il-lant tax-xoghol wassal sabiex l-esponenti sofriet hsarat fil-binja taghha peress li kien hemm ingress tal-ilma gewwa l-proprjeta' taghha kif konstatat mill-Perit taghha (**<u>Dok D</u>**). Tali hsarat jinkludu konsenturi fil-blajjet tal-konkos fuq it-twieqi li jaghtu ghax-xaftijiet liema hsara tindika li l-ilma qed imiss it-travi tal-hadid li qieghed sahansitra jissaddad, kif ukoll hsara fis-sistema tal-arja kundizzjonata (ara **<u>Dok E</u>**) liema hsara*

ghadha ma' gietx rimedjata in toto mill-intimata. Konsenturi ohra feggew fl-ufficini tal-esponenti f'April li ghadda (ara ***Dok F u G****);*

12. *Illi inoltre' matul ix-xogholijiet imsemmija, f'zewg okkazzjonijiet separati sehhew incidenti li setghu facilment kellhom ezitu fatali, darba minnhom ftit xhur ilu meta waqa travu ta' madwar hmistax-il pied mis-sulari ta' fejn qed isiru x-xogholijiet ghall-btiehi ta' isfel (ara* ***Dok H u I****) u darba ohra meta' waqa martell mill-istess sulari fit-triq Triq C. De Brocktorff, Msida, liema martell b'xorti tajba ma' waqa fuq l-ebda persuna u spicca bejn zewg karozzi (ara* ***Dok J u K****);*

13. *Illi diversi impjegati tal-esponenti diga' esprimew it-thassib taghhom ghall-fatt illi m'humiex komdi jahdmu f'ambjent fejn is-sahha u s-sigurta' taghhom m'hijiex qed tigi mharsa;*

14. *Illi f'dawn ic-cirkustanzi d-dirigenti u l-impjegati tal-esponenti apparti li diga jinsabu f'sitwazzjoni fejn huma huma esposti ghal periklu, sejrin minn hin ghal iehor jigu esposti ghal periklu ikbar fuq il-lant tax-xoghol taghhom minhabba xogholijiet li jew isiru minghajr pre-avviz jew inkella isiru minghajr il-prewkazzjonijiet mehtiega;*

15. *Illi sadanittant l-unika informazzjoni li l-intimata hadet hsieb tibghat lill-esponenti kienet l-ittra mibghuta bil-posta registrata fis-26 ta' April 2018 (ara* ***Dok I****) u dan sabiex tinfurmaha b'tibdil fil-permess, skond il-ligi;*

Xogholijiet li ghad jridu jsiru

16. *Illi l-kumpanija esponenti taf, ghax diga giet infurmata mill-intimata f'dan is-sens, illi xi darba fil-gimghat u x-xhur li gejjin (minghajr indikazzjoni ta' meta sejrin isiru) sejrin isiru xogholijiet fuq il-faccata tal-blokka, xogholijiet sabiex jinbnew common parts sottostanti l-proprjeta' tal-esponenti bil-konsegwenti twaqqiegh tat-turretta, xogholijiet ohra fir-rigward tat-tibdil tal-lift u xogholijiet ta' tlestija ohra;*

17. *Illi biex tkompli titfa' l-melh fuq il-ferita dejjem tikber tal-esponenti l-kumpanija intimata diga ddikjarat ukoll illi ma' hijiex behsiebha tipprovdi ghal akkomodazzjoni alternattiva lill-haddiema tal-esponenti matul il-pendenza tax-xogholijiet fuq imsemmija kif ukoll matul kwalunke xogholijiet ohra li jistghu jaffettwaw is-sahha u sigurta tal-haddiema tal-esponenti u xogholijiet li jistghu jsarrfu f'inkonvenjent sinjifikanti inkluz ir-relokazzjoni tat-tankijiet tal-ilma u l-konnessjoni tas-sistema tad-dranagg;*

18. *Illi fl-ahhar imma mhux l-inqas, minhabba li wara l-eventwali tlestija tax-xogholijiet ta' kostruzzjoni l-blokka ser toghla b'erba' sulari addizzjonali, l-esponenti giet infurmata mill-esperti teknici taghha illi s-sistema tal-arja kundizzjonata taghha (liema sistema kif diga inghad diga sofriet danni kbar) sejra jkollha tinbidel kollha kemm hi ghal wahda industrijali, u dan bi spejjez kbar li ghandha tbatihom l-intimata ghaliex dan it-tibdil ma' kienx ikun mehtieg li kieku ma' sarux u ma' jitkomplewx ix-xogholijiet in kwistjoni;*

19. *Illi n-nuqqas fuq imsemmi li tigi pprovduta b'method statement kif trid il-ligi, in-nuqqas ta' dicenza bazika u diligenza u n-nuqqas kbir ta' kuragg*

fl-abbilita' taghhom illi qed jispiraw fiha l-haddiema ngaggati mill-intimata, wasslu lid-dirigenti tal-esponenti f'sitwazzjoni inaccettabbli fejn litteralment ma' jafux x'ser jigri mill-haddiema taghhom u min-negozju taghhom. Apparti l-biza' kbir illi jerga' jigi rripetut xi incident fejn taqa' xi ghodda jew xi travu mis-sulari ta' fuq, l-esponenti taf illi fiz-zmien illi sejrin jsiru x-xogholijiet rimanenti hija ser tkun sfurzata habta u sabta minghajr pre-avviz twaqqaf temporanjament l-operat taghha mhux biss ghaliex dan jiddependi minn taghmir tal-arja kundizzjonata li jkun jahdem (per ezempju s-server room tal-esponenti tahdem bl-arja kundizzjonata erbgha u ghoxrin siegha kuljum u f'kaz li dan ma' jibqax jahdem, kif ser jigri, l-operat tal-kumpanija li tahdem fl-industirja tal-informatika, jieqaf hesrem) izda ukoll ghaliex l-impjegati ma' jkunux jistghu jaslu x-xoghol u jidhlu jahdmu f'ambjent trankwill, seren u minghajr biza ghas-sahha u sigurta taghhom;

20. *Illi minkejja li giet interpellata sabiex tirrimedja u tindirizza s-sitwazzjoni prezenti permezz tal-ittra ufficjali numru 1486/2018, l-intimata baqghet inadempjenti;*

21. *Illi l-hrug tal-mandat mitlub huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tal-esponenti liema jeddijiet jirrizultaw prima facie mill-premessi suesposti u mid-dokumentazzjoni annessa;*

22. *Illi ghaldaqstant l-kumpanija esponenti umilment titlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat a tenur ta' l-Artikolu 873 tal-Kap. 12 tal-Ligjiet ta' Malta, u **kif ukoll illi ai termini ta' l-Artikolu 875 illi l-mandat jigi mahrug b'effett immedjat***

***__fuq bazi provizorja__** sakemm din l-Onorabbli Qorti, jekk thoss li jkun il-kaz, jkollha l-opportunita' li taghti smiegh lill-partijiet.*

Illi l-esponenti se tigi ppregudikata jekk l-intimat ma jigix inibit kif inghad;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex izommu milli jkomplu jaghmlu l-hwejjeg hawn fuq imsemmija."

Rat **ir-risposta**[2] tas-socjeta' intimata li giet prezentata seduta stante fil-15 ta' Gunju 2018 li permezz taghha esponew:

I. *"ILLI, in linea preliminari, il-kumpannija esponenti m'hijiex il-legittima kontradittrici f'dawn il-proceduri, billi l-istess esponenti, **f'dan l-istadju, m'ghandha l-ebda sehem jew interess fil-fond li fih qieghed isir l-izvilupp meritu ta' dawn l-istess proceduri, jew fit-twettieq tal-izvilupp innifsu**;*

*Ghall-finijiet ta' kjarezza, l-esponenti tissottometti umilment illi, minkejja li huwa minnu li hija kienet applikat ghall-permess tal-izvilupp in kwistjoni lura fl-**2016**, meta hija kienet fuq konvenju sabiex tixtri u takkwista l-fond li qieghed jigi zviluppat, **hija qatt ma akkwistat l-istess imsemmi fond, tant illi, effettivament, hija cediet id-drittijiet kollha taghha favur terzi, li sussegwentement xtraw u akkwistaw dan l-istess fond u wettqu l-izvilupp li qed tilmenta minnu r-rikorrenti;***

[2] Folio 76

Konsegwentement, u minkejja li l-esponenti kienet involuta fil-preparamenti amministrattivi li kienu mehtiega sabiex ikun jista' jibda jitwettaq l-izvilupp, l-izvilupp innifsu sar, u ghadu qieghed isir, proprju, mill-istess terzi akkwirenti;

Konsegwentement, l-esponenti umilment tirrileva illi hija ma tista' qatt titwaqqaf milli taghmel xi haga li qatt ma ghamlet, u li m'hijiex qed taghmel, u ghalhekk kwalsiasi ordni moghtija minn din l-Onorabbli Qorti, fl-atti tal-proceduri odjerni, ***fil-konfront tal-esponenti*** *ma tista' qatt twassal sabiex jitwaqqaf l-izvilupp illi qieghed isir fil-fond in kwistjoni billi, kif gja' inghad, l-esponenti m'hijiex involuta f'dan l-istess zvilupp;*

II. ILLI, minghajr pregudizzju ghas-suespost u minn indagini li ghamlet u informazzjoni li ottjeniet is-socjeta` esponenti, jirrizulta illi fil-meritu, t-talba tar-rikorrenti kif dedotta hija fi kwalunkwe kaz manifestament infondata fil-fatt u fid-dritt, u dan ghal diversi ragunijiet;

*Kif tammetti r-rikorrenti stess fir-rikors promutorju taghha: "**<u>x-xogholijiet in kwistjoni ilhom madwar sena li bdew u prezentement diga qew kostruwiti minn ta' l-inqas tlett (3) sulari addizzjonali</u>**";*

Konsegwentement, l-ilmenti tar-rikorrenti, ossija l-bazi tat-talba taghha ghall-hrug tal-mandat odjern, trid titqies f'dan l-isfond, ossija fl-isfond ta' zvilupp li ilu sejjer ghal madwar sena u li, addirittura, huwa kwazi lest, kif jistghu jixhdu il-Periti Arkitetti inkarigati bis-supervizjoni ta' dan l-izvilupp;

Matul din is-sena, gew kostruwiti erbgha (4) sulari addizzjonali, u kull ma jonqos issa huma biss xogholijiet li huma kkunsidrati non-critical ghall-progett;

U allura x'wassal lir-rikorrenti sabiex titlob il-hrug tal-mandat odjern issa li x-xogholijiet kwazi tlestew?

Ir-rikorrenti ticcita tlett (3) ragunijiet, ossija:

a) ***<u>Nuqqas ta' Method Statement</u>*** *- Ir-rikorrenti tallega li,* ***qabel ma beda jittwettaq l-izvilupp****, kellu jsir Method Statement mill-izviluppatur tal-progett skond il-ligi, liema Method Statement ma sarx;*

Effettivament, u billi l-esponenti kienet, kif gja' inghad, involuta fil-preparamenti amministrattivi li kienu mehtiega sabiex ikun jista' jsir l-izvilupp, hija tista' tikkonferma li, ***fil-fatt, tali Method Statement sar skond il-ligi mill-Perit Arkitett George Pullicino, ossija qabel ma beda jitwettaq l-izvilupp fl-20 ta' Gunju 2017, u kopja tieghu qed tigi hawn annessa*** *(****DOK: B1****);*

Konsegwentement, din l-ewwel bazi citata mir-rikorrenti ghall-hrug tal-mandat odjern hija kjarament infondata;

Madanakollu, l-esponenti tixtieq illi tirrileva illi, fil-fehma umli taghha, ma jaghmel l-ebda sens legali jew fattwali li, wara aktar minn sena xoghol, u wara li gew kostruwiti addirittura erbgha (4) sulari ta' bini - b'dan illi jista' jinghad illi x-xogholijiet tal-kostruzzjoni huma kwazi lesti - r-rikorrenti qed tittenta twaqqaf kwalsiasi xogholijiet rimanenti abbazi tal-

allegazzjoni li, ***aktar minn sena ilu****, ma kienx sar Method Statement, ossija haga li, wara kollox, mhux minnha;*

Jekk xejn, il-fatt li r-rikorrenti kienet taf li kellu jsir Method Statement, flimkien mal-fatt illi - kif sostniet l-istess rikorrenti fir-rikors promutorju taghha - hija sahanistra ikkoperat mal-izviluppaturi tal-progett tul il-perjodu ta' aktar minn sena, jfisser illi r-rikorrenti rrinunzjat ghal kwalsiasi dritt illi seta' kellha li tittenta twaqqaf il-progett minhabba dan l-allegat nuqqas li, fil-verita', lanqas ma huwa minnu;

b) **<u>Negligenza tal-haddiema</u>** - *F'dan ir-rigward, ir-rikorrenti tistrieh fuq rapport, datat 25 ta' Novembru 2017, tal-Perit Arkitett Andrew Sultana li jindika xi hsarat li sofriet il-binja tar-rikorrenti skond ma kkonstata l-istess Perit Arkitett waqt spezzjoni li huwa ghamel fis-****17 ta' Novembru 2017*** *-* **ossija kwazi sebgha (7) xhur ilu** *- konsistenti, principalment, f'ingress ta' ilma u f'titjir ta' concrete fuq kumpressuri tal-arja kkondizzjonata, u kif ukoll fuq ritratti ta' xi konsenturi li hargu fil-mori tal-izvilupp;*

F'dan ir-rigward, l-esponenti ma tistax tifhem kif, filwaqt li r-rikorrenti qed tinterpreta dan kollu, ghal finijiet ta' dan il-mandat, bhala xi haga tant serja li timmerita t-twaqqif tal-progett intier, hija, fl-istess waqt, stenniet xhur shah - senjatament bejn Novembru 2017 u Gunju 2018 - sabiex ipprezentat dan l-istess mandat, ossija procedura tant eccezzjonali u urgenti;

*Wara kollox, kif jidher car mill-Method Statement li, fil-fatt, sar qabel ma beda jitwettaq l-izvilupp, il-binja intiera gja' ezistenti - ossija kemm dik il-parti okkupata mir-rikorrenti, u anke partijiet ohrajn - gja' kellha sinjali ta': "****minor cracks within the masonry joints****" u: "****localised cracks over***

the lintels of some windows*", ossija hsarat li, minn natura taghhom, lanqas ma huma necessarjament konsegwenza ta' zvilupp strutturali, tant illi, f'dak l-istadju, kien ghadu ma sar l-ebda zvilupp ta' din ix-xorta;*

Fi kwalunkwe kaz, dewmien ta' aktar minn sebgha (7) xhur jimmilita, fil-fehma umli tal-esponenti, kontra t-tezi tar-rikorrenti li hemm il-htiega li jinhareg dan il-mandat t'inibizzjoni b'effett immedjat, aktar u aktar tenut kont tal-fatt illi dak li effettivament qed tilmenta minnu r-rikorrenti ma jikkonsisti f'xejn ghajr ***pretensjoni ta' danni****, liema danni jistghu facilment jigu rizarciti minn min huwa effettivament responsabbli ghalihom wara li ssir kawza ad hoc;*

Fil-fatt, l-Artikolu 873 (2) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi illi:

"Il-Qorti m'ghandhiex tohrog mandat bhal dak jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu d-drittijiet tar-rikorrenti, u li dak ir-rikorrenti prima facie jidher li ghandu dawk il-jeddijiet".

Kif inghad diversi drabi mill-Qrati taghna, fosthom fis-sentenzi fl-ismijiet ***Giacomo Galea vs. Pio Bezzina****, moghtija fil-5 t'Awwissu 1954, u* ***Id-Direttur tal-Kuntratti et vs. George Xuereb****, moghtija fl-14 ta' Gunju 1995, huwa pacifiku li l-elementi rikjesti sabiex jinhareg mandat ta' inibizzjoni huma li:*

(i) *Jkun jidher prima facie li min jitlob il-hrug tal-mandat ghandu d-dritt li jimpedixxi li ssir xi haga li biha jista' jirrekalu hsara jew molestja;*

(ii) *L-att huwa necessarju biex jigi konservat id-dritt tar-rikorrenti, **u mhux sempliciment biex jigu evitati danni, li jistghu dejjem jigu kwantifikati u rimedjati b'azzjoni ad hoc;***

(iii) *Ir-rekwiziti ghall-hrug ta' mandat t'inibizzjoni huma kumulattivi, mhux alternattivi, u ghalhekk jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug tal-mandat;*

*Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Malta Union of Bank Employees vs. HSBC Bank Malta p.l.c.**, moghtija fit-8 ta' Novembru 2012, proprju ghaliex is-subinciz (2) huwa marbut mas-subinciz (1) tal-Artikolu 873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-pregudizzju;*

*Anke jekk rikorrent ghandu jedd prima facie x'jigi tutelat, **il-grad ta' pregudizzju li jkun se jgarrab jekk il-jedd tieghu prima facie ma jkunx tutelat bil-hrug tal-mandat, irid ikun, skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna, irrimedjabbli;***

*Pregudizzju ta' din ix-xorta isib ir-raison d'etre tieghu fir-realta' tad-dritt illi l-mandat ta' inibizzjoni **huwa meqjus bhala mezz procedurali ta' natura eccezzjonali**;*

*Fil-kaz odjern, fil-fehma umli tal-esponenti, r-rikorrenti ma ndikat l-ebda pregudizzju rrimedjabbli, anzi ghamlet riferenza ghal rapport u allegati incidenti li graw **xhur shah ilu** u li, fl-ghar ipotezi, jistghu jesponu lil min qieghed iwettaq l-izvilupp ghall-hlas ta' danni;*

Wara kollox, l-ilmenti principali tar-rikorrenti - ossija ingress ta' ilma, konsenturi, martell li waqa' minn idejn haddiem, u ohrajn simili - minkejja

li jistghu jkunu ta' inkonvenjent, ma jimmeritawx it-twaqqif tal-progett intier ghaliex, kieku kien hekk, tista' tghid illi kull progett ta' kostruzzjoni li ghaddej fil-pajjiz bhalissa ghandu jieqaf hesrem;

c) ***Xogholijiet li ghad iridu jsiru*** *- Hawnhekk ir-rikorrenti tilmenta li, ghax-xogholijiet li ghad iridu jsiru: "**l-intimata diga ddikjarat ukoll illi ma hijiex behsiebha tipprovdi ghal akkomodazzjoni alternattiva lill-haddiema tal-esponenti matul il-pendenza tax-xogholijiet fuq imsemmija**", u dan, fil-fehma umli tal-esponenti, jindika b'mod car illi, ghal darb'ohra, r-rikorrenti qed tilmenta minn **allegati danni li hija ghad tista' ssofri fil-futur** jekk hija jkollha, minhabba x-xogholijiet rimanenti, issib post alternattiv minn fejn topera;*

*Ir-rikorrenti tilmenta wkoll illi hija, allegatament, ser ikollha tibdel is-sistema tal-arja kondizzjonata taghha **minhabba s-sulari addizzjonali li gja' gew zviluppati**;*

Kif gja' inghad, l-esponenti temmen umilment illi din hija kwistjoni ta' danni li, jekk f'kawza ad hoc tirrizulta fondata, r-rikorrenti jkollha l-jedd li tigi rizarcita;

*Madanakollu, m'ghandux ikun illi sabiex wiehed isahhah il-pretensjoni tieghu ta' **danni li allegatament jista' jsofri fil-futur**, jithalla jwaqqaf progett ta' zvilupp shih bhala forma ta' arm twisting, ossija sabiex jipprova jgieghel lill-izviluppatur li jipprovdi akkommodazzjoni alternattiva ghar-rikorrenti jew li jersaq ghall-hlas ta' allegati danni minghajr ma l-partijiet jghaddu minn process gudizzjarju bhal kullhadd (f'kaz ta' dizgwid dwar l-entita` tad-danni);*

*Is-suespost, fil-fehma umli tal-esponenti, huwa ben evidenti fil-kaz odjern minn natura tal-ilmenti li qed tressaq ir-rikorrenti, fosthom dwar: "**xogholijiet li jistghu jsarrfu f'inkonvenjent sinifikanti inkluz ir-relokazzjoni tat-tankijiet tal-ilma u l-konnessjoni tas-sistema tad-drenagg**";*

Ghal darb'ohra l-esponenti umilment tirrileva illi kull progett ta' zvilupp f'Malta jista' jitwaqqaf jekk jigi stabbilit illi certu inkonvenjent, addirittura baziku - bhal relokazzjoni ta' tankijiet tal-ilma - jista' jaghti lok ghall-hrug ta' mandat t'inibizzjoni;

Aktar minn hekk, mill-kuntratti t'akkwist tar-rikorrenti, li gew esebiti mir-rikorrenti stess mar-rikors promutorju taghha, jirrizulta car u manifest li l-istess rikorrenti, proprju, xtrat il-proprjeta' taghha bil-kondizzjoni espressa li l-arja sovrastanti ghad tista' tigi zviluppata fil-futur, tant illi z-zewg kuntratti esebiti, ossija dak tal-4 ta' Dicembru 2002 u dak tas-16 ta' Lulju 2016 jiddisponu testwalment:

"The right to keep installed a water-tank, television aerial and/or antenna and air-conditioning compressors on the topmost roof <u>shall not in any way be an obstacle for the Company to construct further storeys on the existing airspace and in such eventuality, the Company shall, at its expense, move the said facilties on the new roof.</u> <u>Moreover, for the further development of its property, the Company shall have the right at any time and at its expense to move the said facilities to a different area on the existing roof or the roofed staircase at its absolute discretion</u>. [...] <u>The company reserves the right to construct at any time further storeys on the airspace of the Block, which shall remain its exclusive property</u>. If the Company opts to construct further storeys, it shall have the right to

> ***utilize all the services and commodities including drainage and drain systems as well as to communicate all additional water and electricity and telephone, and the said construction shall enjoy all servitudes of windows and those pertaining to property overlying the property. It shall further have the right to stop the lift for such time required to extend the lift shaft and to perdorm all works to enable the additional constructions to be served by the lift, the said works not to be unduly prolonged. The Company shall not use the lift other than for carrying persons".***
>
> ***F'dan il-kuntest ukoll, l-esponenti ma tistax tifhem kif, wara li ntrabtet b'kondizzjonijiet espressi fil-kuntratti tal-akkwist taghha, r-rikorrenti issa trid illi twaqqaf il-kumplament tal-izvilupp minhabba li dan ser jinvolvi: "ir-relokazzjoni tat-tankijiet tal-ilma u l-konnessjoni tas-sistema tad-drenagg", ossija xogholijiet li, wara kollox, gja' tat il-kunsens taghha ghalihom fil-kuntratt tal-akkwist taghha;***

Billi, fil-fehma umli tal-esponenti, t-tlett (3) ragunijiet, hawn fuq indikati, li gew moghtija mir-rikorrenti ghall-hrug tal-mandat odjern huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt, l-istess esponenti temmen umilment illi r-rikors promutorju tar-rikorrenti jimmerita li jigi michud fl-intier tieghu, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

TANT ghandha l-unur twiegeb l-esponenti ghal gudizzju savju u superjuri ta' din l-Onorabbli Qorti."

Rat l-atti kollha ta' dan il-mandat.

Semghet it-trattazzjonijiet.

Rat in-nota datata 16 ta' Lulju 2018.

Ikkonsidrat:

Tqis iIlli fl-ewwel lok huwa meqjus illi in-nota tas-socjeta' rikorrenti esebita f'dawna l-atti datata 6 ta' Lulju, 2018[3], tinnewtralizza l-ewwel difiza mressqa mis-soċjeta' intimata li hi mhiex il-legittimu kontradittur biex tirrispondi għat-talba mressqa f'dan il-mandat.

Illi l-fatti ta' l-ilment u r-raġuni għat-talba huma ben elenkati u esposti fir-rikors in ezami. Daqstant hija elucidiva r-risposta oppositorja għat-talba f'dak li huma l-elementi meħtiega biex jiġu sodisfatti r-rekwisiti tal-mandat in ezami biex b'hekk it-talba ssib suċċess.

Għal dan il-għan il-Qorti se tagħmel ampja referenza għad-digriet fl-ismijiet **Janet Saliba noe. vs Franco Sammut**[4] li jirrefletti kemm ir-rekwisiti msemmija u meħtiega ukoll jelabora fuq parti mill-lanjanzi mressqa fir-rikors odjern.

"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*

[3] Fol 104
[4] FL-ATTI TAL-Mandat ta' Inibizzjoni 120/16JRM; 18/02/2016
[5] Art. 873(1) Tal-Kap 12

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 mhuwiex 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[7]*;*

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz 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 ppruvat. 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-egħmil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ressaq it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;"*

---

[6] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[7] Art.873(3) tal-Kap 12
[8] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili.***

Sa hawn il-Qorti kienet qed tispjega dawk li huma r-rekwisiti meħtiga biex it-talba tirnexxi skont l-artikoli tal-ligi governanti l-istess u l-interpretazzjoni tagħhom fil-ġurisprudenza nostrana.

Ta' interess għalina ukoll dak li jkompli jgħid l-istess provediment in kwantu t-talba hemm meqjusa kienet ukoll tittratta ta' twaqqigħ ta' bini, għalkemm hawn il-vertenza kienet tirrigwarda bini tiegħla mhux skont il-permessi approvati. Il-punt applikabbli huwa konċernanti ir-rekwisit ta' ħsara irrimedjabbli in kwantu kif ingħad dan il-mandat huwa di natura provediment eċċezzjonali.

"Tqis li, safejn jirrigwarda l-element tal-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat, dan jimplika xi ħaġa iżjed minn skomdu jew diffikulta' għall-parti li tkun talbet il-ħruġ ta' dak il-Mandat[9]*. Il-preġudizzju li l-parti rikorrenti tkun trid twaqqaf irid ikun wieħed li ma jkunx hemm rimedju ieħor għalih jekk mhux bil-ħruġ tal-Mandat;*

Tqis li, jekk kemm-il darba huwa li fit-titligħ tal-binja l-ġdida, l-intimat ħareġ 'il barra mil-linja li r-razzett li kien kiseb kien joħroġ fuq il-mogħdija ta' quddiemu, dan ma joħloqx b'daqshekk biss il-ħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li l-istess ħaġa tgħodd għaċ-ċirkostanza fejn ir-rikorrenti tallega li l-bini li tiela' qiegħed isir bi ksur tal-permessi maħruġa jew li saħansitra safejn il-permessi maħruġa nkisbu b'xi sura ta' tagħrif qarrieq li ta l-intimat jew il-perit imqabbdin minnu;

[9] Kumm **26.5.1995** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Cassar Pulliċino noe vs Caruana Curran noe*** (Kollez. Vol: **LXXIX.iv.1387**)

Tqis li, f'dan ir-rigward, il-fatt waħdu li persuna tkun qiegħda twettaq żvilupp mhux konformi mal-permessi maħruġa ma jagħtix lil terza persuna l-jedd li tipprova twaqqfu u lanqas, milli jidher, l-interess ġuridiku biex iniedi proċeduri ġudizzjarji għal dan il-għan[10]*. Kif jingħad f'kull permess ta' żvilupp li jinħareġ, l-għoti ta' permess bħal dak jingħata dejjem bla ħsara għall-jeddijiet ta' terzi, u huwa biss fejn tali terzi juru li jistgħu jġarrbu ħsara diretta bi żvilupp li l-liġi tnissel l-interess ġuridiku għall-għoti ta' rimedju.*[11]

Tqis li, f'kull każ, it-twettiq innifsu tal-proġett maħsub mill-intimat ma jissarrafx fi ħsara jew preġudizzju tali li jġib lir-rikorrenti bla rimedji oħra disponibbli għaliha f'każ li l-istess intimat ma jżommx ma' dak li ġie awtorizzati li jwettaq u safejn jolqot l-interessi jew il-jeddijiet tal-istess rikorrenti;

Tqis, għalhekk, li t-twaqqif tal-intimat milli jissoktaw x-xogħlijiet li għalihom applika mhuwiex ir-rimedju waħdien li r-rikorrenti nomine għandha għad-dispożizzjoni tagħha f'dan il-każ;"

Issa fil-każ odjern l-ilment imressaq ma jirrigwardax in-nuqqas ta' permess imma in-nuqqas ta' adezjoni tas-soċjeta' intimata ma' regoli neċessarji bħal ma huwa n-nuqqas ta' *Statement Method* u negliġenza ta' impjegati tas-soċjeta intimata li skont ir-rikorrenti anke tista' jew aħjar qegħda tqiegħed fil-perikolu lil impjegati tagħha.

Da parti tagħha s-soċjeta' intimata tirribatti l-ewwel punt billi esebit l-*Statement Method* redatt mill-arkitett Pullicino[12] kif minnha inkarigat, u oltre hekk tqiegħed in dubju l-urġenza ta' dan il-mandat senjatament fir-rigward tad-danni allegatament ikkaġunati l-binja li fiha qed isir l-iżvilupp ikkontestat skont

---

[10] B'eżempju P.A. GV **29.3.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Dr Philip Galea et vs Tigne' Developments Co Ltd et***
[11] App. Ċiv. **28.2.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Eminyan vs Mousu' pro et noe*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.429**)
[12] Fol 82

dak konkluż mill-perit Andrew Sultana li ndika danni kkaġunati kemm bl-ingress ta' l-ilma ukoll ħsarat fuq l-kumpressuri ta' l-arja kundizzjonata, **ġia** seba' xhur qabel ma ġie preżentat l-istess mandat. Għalhekk skontha s-soċjeta' rikorrenti tuża dan il-mandat bħala *arm twisting* għal għanijiet oħra kif riżultanti mill-atti.[13]

Ikkonsidrat ulterjorment.

Għalkemm din il-Qorti ma tistax ma turiex preokkupazzjoni dwar dak li jista' jirrigwarda s-saħħa ta' kull impjegat li jaħdem fuq il-lant in kwistjoni, jidher li hemm dibattitu u nuqqas ta' qbil dwar jekk dan l-*iStatement Method* ġiex sottomess lil partijiet kkonċernati skont il-liġi applikabbli, dan barra li ġie esebiet f'dawn l-atti. Tfakkar il-Qorti li hawn l-unika eżami li tista tagħmel huwa dak sal-grad ta' *prima facie* u dwar dan id-dokument jidher li hemm żewġ verżjonijiet kontastanti għal kollox verosimili. Pero' l-kumpannija intimata *a prescindere* mir-riżultat ta' dan il-mandat **għandha** tassigura li dan isir skont il-liġi governanti fil-qasam mill-aktar fis possibbli. Mad-daqqa t'għajn jidher lil kumpanija intimata għandha f'idejha dan ir-rapport, **hu imperattiv** li dan jgħaddi għand is-soċjeta' rikorrenti biex b'hekk hi tkun tista' a) tassigura l-inkolumita' ta' l-impjegati tagħha u b) tara li dak hemm imniżżel huwa regorożament segwit.

Pero' skont il-ġurisprudenza ċitata, danni kkaġunati lil bini in kwantu huma kwantifikabbli u allura faċilment rimeddjabbli ma jagħtux lok għal ħruġ ta' dan il-mandat meqjus ta' natura legali straordinarja. *Sic et simplicitur* rimedju għad-danni hemm u jista' jinsab.

[13] Biex tingħata uffiċini alternattivi sakemm jitlesta x-xogħol proġettat.

Illi għalhekk u biss fuq dak dikjarat mis-socjeta' intimata din il-Qorti qegħda tiċħad it-talba mressqa.

Tirriaffirma ukoll illi ma tistax ma taqbilx mal-intimata dwar l-urġenza dubbjuża da parti tar-rikorrenti għax l-inċidenti minnha lamentati jmorru lura qabel it-talba in eżami.

Dwar l-ispejjeż in vista ta' dak riżultanti tqies li kull parti għandha tbati l-ispejjeż minnha nkorsi.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef

Victor Deguara
Dep. Reg.