FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM, il-Ħamis, 12 ta' Settembru, 2019

Rik. Nru. 1099/19JRM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1099/19 fl-ismijiet:

Dr Yana **MINTOFF BLAND**

vs

AVALON DEVELOPMENTS LTD. (C – 75774), u Antoine Abela personalment u għan-nom ta' Leobrant Holdings Ltd. (C – 75556)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-13 ta' Awwissu, 2019, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti talbet li l-Qorti żżomm lill-intimati milli "iħaffru, iqattgħu blat jew jagħmel kwalsiasi xogħol ieħor ta' skavar jew ta' bini fil-fond 116, Triq ix-Xintill, Tarxien u l-proprjetà retroposta";

Rat id-degriet tagħha tat-13 ta' Awwissu, 2019[1], li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju, ordnat in-notifika lill-intimati bi żmien għat-tweġiba u qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tas-27 ta' Awwissu, 2019;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati fit-23 ta' Awwissu, 2019, li biha laqgħu għat-talba tar-rikorrenti billi qalu li ma jmisshiex tintlaqa' u dan għal bosta raġunijiet, kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt. Fl-ewwel lok, safejn it-talba tirrigwarda t-tqattigħ tal-blat u l-iskavar tas-sit li fih ser tittella' l-binja l-ġdida, huma jgħidu li x-xogħol ilu li sar sa minn żmien qabel ma ntalab il-ħruġ tal-Mandat u ma huwa maħsub li jerġa' jsir l-ebda tħaffir ieħor. Minħabba f'hekk, jgħidu li l-Mandat ma jistax jinħareġ. Fit-tieni lok, huma jiċħdu li se jserrħu xi parti mill-bini l-ġdid li se' jittella' fuq xi parti mill-ħajt li jifred il-ġid tar-rikorrenti mill-ġid fejn qed isir ix-xogħol. Fit-tielet lok, l-allegazzjoni li l-ġid tar-rikorrenti huwa skedat ma jnissilx ebda jedd li jwaqqaf lill-intimati milli jiżviluppaw ħwejjiġhom jew li jġibilhom fix-xejn il-permessi li jgawdu mingħand l-Awtorità kompetenti, u dan aktar u aktar meta wieħed iqis li fl-istess sit fejn tiela' l-bini l-ġdid kien hemm diġà bini ieħor li twaqqa' biex minfloku tittella' l-istess binja ġdida. Fir-raba' lok, safejn it-talba għall-ħruġ tal-Mandat tirreferi għall-ħsarat li minnhom tilminta r-rikorrenti, huma jgħidu li din hija msejsa fuq biżgħa mhux fondat li l-bini l-ġdid se' jittella' jistrieħ fuq xi parti minn ħwejjiġha u fuq art li ma tiflaħx it-toqol il-ġdid ta' aktar sulari li b'hekk se' tikxef il-ġid tagħha għal periklu kontinwu. Jgħidu li dan il-biżgħa huwa mxejjen mill-mod għaqli u skond is-sengħa li bih qiegħed isir ix-xogħol u mill-fehma tal-perit imqabbad biex jissorvelja l-istess. F'kull każ, li kieku kellu tabilħaqq jirriżulta li r-rikorrenti tassew tgawdi l-jedd li tgħid li għandha, xorta waħda ma tirriżultax il-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat, ladarba r-rikorrenti tista' tinqeda b'rimedju fejjiedi ieħor taħt waħda mill-azzjonijiet possessorji f'każ li jkun hemm biżgħa ta' ħsarat jew tiġrif tal-bini minħabba binja ġdida[2]. Fl-aħħarnett, l-intimati qalu li l-ġid fejn qed isir l-iżvilupp il-ġdid huwa tal-kumpanniji intimati u mhux tal-intimat Antoine Abela li għalhekk mhuwiex il-kontradittur leġittimu tal-proċedura tallum;

Semgħet id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukat difensur tal-intimati waqt is-smigħ tas-27 ta' Awwissu, 2019[3];

Semgħet ix-xhud imressqa mir-rikorrenti;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

---

[1] Paġ. 5 tal-atti
[2] Art. 539 tal-Kap 16
[3] Paġ. 40 tal-atti

Rat id-degriet tagħha tas-27 ta' Awwissu, 2019, li bih ħalliet ir-rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Tqis li r-rikorrenti trid iżżomm lill-intimati milli (a) jħaffru, iqattgħu blat jew jagħmlu xogħol ta' skavar jew (b) milli jibnu l-fond numru mija u sittax (116), fi Triq ix-Xintill, f'Ħal Tarxien (minn issa 'l hemm imsejħa "s-sit"), li jmiss ma' ġidha (bl-isem ta' "*The Olives*", f'numru 110 fl-istess triq), u dan għaliex (i) il-ġid tagħha jgawdi minn ħarsien u skedar fl-ogħla grad maħsub mil-liġi; (ii) għaliex il-bini l-ġdid imwettaq mill-intimati huwa maħsub li jserraħ fuq il-ħajt li jifred lis-sit fejn qiegħed isir l-iżvilupp minn ħwejjiġha, u (iii) għaliex l-iżvilupp il-ġdid qiegħed u sejjer jagħmel ħsara lill-ġid tagħha, b'mod partikolari l-ġiebja qadima storika msaqqfa li hemm taħt l-art fil-ġid tagħha;

Tqis li f'Lulju tal-2018 l-intimati kisbu l-permess tal-awtoritajiet kompetenti (bis-saħħa ta' PA 10985/17) biex iwaqqgħu l-binja l-qadima li kien hemm fis-sit u jtellgħu minflokha binja ġdida. Il-binja l-ġdida għandha tikkonsisti fi ħdax-il (11) remissa taħt l-art bi dħul minn 'Joanne Garden', flimkien ma' sitt (6) appartamenti jew *maisonettes* fl-ewwel u t-tieni sulari fuqhom flimkien ma' '*penthouse*' u tliet (3) binjiet oħra li jagħtu għal fuq Triq ix-Xintill[4];

Tqis li f'Mejju tal-2018[5] dwar il-ġid tar-rikorrenti nħareġ Ordni ta' Skedar ta' Proprjetà (Grad 1) għall-finijiet tal-artikolu 57 tal-Kapitolu 552 tal-Liġijiet ta' Malta;

Tqis li xi xhur wara li nħareġ il-permess, l-intimati waqqgħu l-binja l-qadima f'Mejju ta' din is-sena u nedew xogħlijiet biex ikunu jistgħu jtellgħu binja ġdida[6]. Il-ħsieb hu li l-binja kollha tintemm fi żmien disa' (9) xhur minn meta jinbeda l-proġett;

Tqis li r-rikorrenti qabbdet perit biex tagħmlilha aċċertamenti dwar l-effetti li x-xogħlijiet fis-sit kien qed ikollhom fuq il-ġid tar-rikorrenti. Il-perit ħarġet rapport ta' dan fis-6 ta' Awwissu, 2019[7];

---

[4] Dok f'paġġ. 14 sa 26 tal-atti
[5] Dok "JSS2", f'paġ. 45 tal-atti
[6] Dok f'paġġ. 28 sa 32 tal-atti
[7] Dok "JSS1", f'paġġ. 41 – 4 tal-atti

Tqis li, fil-waqt li tressqet it-talba għall-ħruġ tal-Mandat, it-tħaffir u t-tħammil tas-sit kien intemm u l-binja kienet waslet fil-livell għat-tisqif tal-kantina/garaxx[8];

Tqis li ftit jiem wara li ntalab il-ħruġ tal-Mandat, saret laqgħa fuq is-sit mis-Sovrintendenza għall-Wirt Kulturali fil-preżenza ta' l-intimati, ir-rikorrenti u perit imqabbad minnha, u li minnha l-istess Sovrintendenza awtorizżat it-tkomplija tal-proġett[9];

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[10];

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 li l-Mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*) dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[11]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, ż-żewġ elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi. 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[12];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[13]. 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'

[8] Dok f'paġġ. 33 – 5 tal-atti
[9] Dok f'paġġ. 36 – 7 tal-atti
[10] Art. 873(1) tal-Kap 12
[11] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[12] Art. 875(3) tal-Kap 12
[13] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma tintlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għamil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis illi, għal dak li jirrigwarda l-kwestjoni tat-tħammil jew skavar fis-sit li r-rikorrenti trid li jitwaqqaf bil-ħruġ tal-Mandat minnha mitlub, jidher mill-provi mressqa li x-xogħol kollu f'dan ir-rigward laħaq sar qabel ma ntalab il-ħruġ tal-Mandat. Dan tennih ukoll id-difensur tal-intimati fid-dikjarazzjoni li għamel waqt is-smigħ tar-rikors, u jidher saħansitra mir-rapport maħruġ mill-perit imqabbda mir-rikorrenti li aċċediet fuq is-sit xi jiem qabel ma ntalab il-ħruġ tal-Mandat;

Tqis għalhekk li, safejn jirrigwarda t-tħaffir, tqattigħ jew tħammil, it-talba għall-ħruġ tal-Mandat ma tistax tintlaqa' għaliex huwa magħruf li l-Mandat ta' Inibizzjoni ma jiswiex biex iwaqqaf milli ssir xiħaġa li tkun diġà twettqet qabel ma jintalab il-ħruġ tiegħu[14];

Tqis li għalhekk ma jirriżultawx l-elementi meħtieġa biex il-Qorti tkun tista' tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat mitlub f'dan ir-rigward u dwar dan l-ilment tar-rikorrenti;

Tqis ukoll li għal dak li għandu x'jaqsam mal-jedd '*prima facie*' tar-rikorrenti dwar l-aspetti l-oħrajn li dwarhom titlob il-ħruġ tal-Mandat – jiġifieri l-eżerċizzju tal-jedd tal-appoġġ min-naħa tal-intimati, il-periklu li l-binja l-ġdida sejra ġġibilha fil-ġid tagħha u l-fatt li ġidha ġie skedat – jidher li r-rikorrenti ma seħħilhiex turi tali jedd;

Tqis li, għal dak li għandu x'jaqsam mat-twaqqif tal-jedd ta' appoġġ, lil hinn mill-fatt li l-intimati jiċħdu li sejrin iserrħu l-binja l-ġdida mal-ħajt tad-dar tar-rikorrenti u li wrew li tul l-għoli kollu tal-binja fuq in-naħa li tiġi qrib il-ġid tar-rikorrenti l-binja l-ġdida se titqiegħed fuq ħajt ġdid għalih b'irfid b'saħħtu maqtugħ mill-imsemmi ħajt[15], joħroġ li l-istess intimati u l-perit tagħhom għarfu l-kwalitajiet li kellu s-sit sa minn qabel ma beda t-titligħ tal-binja l-ġdida u jidher li ħadu r-rimedji li titlob is-sengħa biex il-binja l-ġdida li tittella' ma tkunx dgħajfa;

[14] P.A. RCP **23.7.2001** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***James Pearsall et noe vs Maurice Żarb Adami et noe***
[15] Xhieda tal-A.I.Ċ. Joanna Spiteri Staines f'paġ. 54 tal-atti

Tqis ukoll li hija l-liġi li tagħti lill-intimati l-jedd li, jekk jagħżlu, jirrendu komuni l-ħajt li jifred ġidhom minn ġid ir-rikorrent u li jorbtu bini ġdid tagħhom miegħu b'appoġġ[16]. U r-rikorrent ma jistax iċaħħdilhom dan il-jedd, ladarba l-użu qiegħed isir fil-qies tiegħu[17] u sakemm l-intimati jħarsu dak kollu li l-istess liġi titlob minnhom huma u jtellgħu l-binja l-ġdida;

Tqis li, għar-rigward tal-fatt li l-post tar-rikorrenti jinsab skedat, il-Qorti ma tarax kif dak il-fatt jagħti jedd mad-daqqa t'għajn lir-rikorrenti (bħala sid tal-post skedat) li żżomm sidien ta' ġid ieħor fil-madwar milli jiżviluppaw il-ġid tagħhom. Għall-kuntrarju, jidher li d-dispożizzjonijiet relattivi tal-liġi li jitkellmu dwar x'jista' jsir u x'jiġri minn ġid skedat, juru li s-sanzjonijiet dwar żvilupp ġdid jorbtu lil sid il-ġid skedat u mhux lis-sidien tal-ġid tal-madwar li ma jkunx skedat[18]. Mill-bqija, ir-rikorrenti ma wriet lil din il-Qorti b'ebda mod ieħor x'jista' jkun il-jedd tagħha *prima facie* f'dan ir-rigward;

Tqis li għal dak li jirrigwarda l-ħsarat li jista' jġarrab ġid ir-rikorrenti bix-xogħlijiet il-ġodda, intwera li ssir aktar ħsara lill-istess post tar-rikorrenti li kieku x-xogħlijiet jitwaqqfu fl-istadju li laħqu waslu fih milli jekk jitkomplew[19]. Minbarra dan, il-Qorti tqis li ċ-ċirkostanza tal-ħsara li tħasseb lir-rikorrenti tolqot l-aspett tal-irrimedjabilità tal-Mandat aktar milli l-element tal-ħarsien ta' jedd *prima facie*;

Tqis li, għalhekk, f'dan ir-rigward ir-rikorrent ma seħħilhiex turi li għandha jedd *prima facie* li jistħoqqlu l-ħarsien bil-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li ladarba, minħabba ċ-ċirkostanzi fuq imsemmija, ma jirriżultax li r-rikorrenti issoddisfat lill-Qorti dwar l-element tal-jedd mad-daqqa t'għajn, ma hemmx għalfejn tgħaddi biex tqis aktar l-element tal-ħtieġa jew tal-ħsara irriversibbli;

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

Tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat minnha mitlub minħabba li ma wrietx li jeżistu l-elementi mitluba mil-liġi biex tista' tilqa' t-talba tagħha;

Tħassar *contrario imperio* d-degriet tagħha tat-13 ta' Awwissu, 2019, safejn kienet laqgħet it-talba provviżorjament; u

[16] Artt. 413(1) u 435 tal-Kap 16
[17] P.A. **31.10.1964** fl-atti tal-Mandat fl-ismijiet ***Blackman vs Crossey*** (Kollez. Vol: **XLVIII.ii.1254**)
[18] Ara artt. 57(5)(6) u (9) tal-Kap 552
[19] Ara Dok f'paġġ. 38 – 9 tal-atti

Tordna li r-rikorrenti tħallas l-**ispejjeż** ta' din il-proċedura.

Mogħti kameralment illum, il-Ħamis 12 ta' Settembru, 2019.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef