QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 488/2020 fl-ismijiet:

Tal-Karmnu Construction Limited (C-17718)

vs

Karkanja Developments Limited (C-34155); u

R. Abela Company Limited (C-65767)

Illum 8 ta' Ġunju 2020

Rat ir-rikors għal ħrug ta' mandat ta' inibizzjoni datat 8 ta' Mejju, 2020[1] fejn ġie mitlub illi s-soċjetajiet intimati jiġu miżmuma milli:

"*jesegwixxu, ikomplu, jillestu jew b'xi mod jew ieħor jagħmlu xi xogħol ta' żvilupp, kostruzzjoni u/jew tlestija, jew kwalunkwe xogħol ieħor ta' kwalunkwe natura fil-proprjeta' 'Student House', Triq il-Kappuccini c/w, Triq l-Isqof Buhagiar, Paola, li tinsab adjaċenti mal-proprjeta' numru wieħed u għoxrin (21) ġia bin-numru dsatax (19), bl-isem ta' 'Petite Rose' ġia bl-isem ta' 'Melraf' Triq l-Isqof Buhagiar, Paola, jew jippermettu b'xi mod li jsir dan.*"

Rat id-digriet tagħha tat-8 ta' Mejju 2020 fejn laqgħet provviżorjament it-talba għall-ħruġ tal-mandat[2].

[1] Folio 3 et seq.
[2] Folio 1

Rat ir-risposta tas-soċjeta' intimata R. Abela Company Ltd tat-13 ta' Mejju 2020[3].

Rat ir-risposta tas-soċjeta' intimata Karkanja Developments Ltd tal-14 ta' Mejju 2020[4].

Rat l-atti kollha u d-dokumenti esebiti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li r-rikors tħalla għal digriet *in camera*.

Ikkunsidrat

Illi in suċċint, it-talba tar-rikorrenti hija mmirata sabiex iżżomm lis-soċjetajiet intimati milli jeżegwixxu xogħol ta' tħaffir fis-sit 'Student House', Triq il-Kappuccini c/w, Triq l-Isqof Buhagiar, Paola, liema sit huwa proprjeta' tas-soċjeta' intimata Karkanja Developments Limited u adjaċenti għas-sit proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti[5]. In segwitu għall-ħruġ tal-permessi relattivi għall-bini[6], is-soċjetajiet intimati taw bidu għal xogħol ta' tħaffir liema xogħol qiegħed isir biswit il-ħajt diviżorju[7]. Ir-rikorrenti tgħid illi tħaffir li qiegħed isir b'mod illegali għaliex ma nżammitx id-distanza ta' 76 ċentimetri mill-ħajt diviżorju kif impost taħt l-Artikolu 439 tal-Kap 16, jista' joħloq periklu għall-proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti u għal kull min għandu aċċess għaliha.

L-eċċezzjonijiet:

Is-soċjeta' intimata R. Abela Limited ressqet kemm eċċezzjonijiet ta' natura preliminari u kif ukoll oħrajn fil-mertu.

In linea preliminari eċċepiet illi:

Mhijiex leġittimu kontradittur u dan għaliex ix-xogħol ta' *trenching* sar minn kumpannija terza. Tgħid għalhekk illi m'għandiex relazzjoni ġuridika mas-soċjeta' rikorrenti. Fl-istess waqt tgħid hekk:

[3] Folio 26 et seq.
[4] Folio 61 et seq.
[5] Konvenju esebit bħala 'Dok. A' a fol. 5 et seq.
[6] 'Dok. B' a fol. 9 et seq.
[7] Ritratt esebit bħala 'Dok. C' a fol. 14.

"Illi ghall-fini ta' kjarezza, s-socjeta' ntimata R. Abela Company Limited giet inkarigata minn Turnkey Ltd. (C55175) (li s-socju uniku taghha hija s-socjeta' l-ohra ntimata Karkanja Developments Limited) sabiex taghmel xoghol ta' skavar u kostruzzjoni, u mhux ta' trenching ..."

Din id-dikjarazzjoni tas-soċjeta' R. Abela Company Limited flimkien mal-kuntratt t'appalt minnha esebit[8] u max-xhieda mogħtija minn Roderick Abela, direttur tal-istess soċjeta' intimata[9], jixhdu bl-aktar mod ċar u inekwivoku li x-xogħol ta' tħaffir ġie fdat lilha. It-talba tar-rikorrenti hija mmirata proprju sabiex twaqqaf u tinibixxi kwalsiasi tħaffir fuq is-sit in kwistjoni. Għalhekk, kull deċiżjoni li tieħu l-Qorti sejra taffettwa direttament l-inkarigu fdat f'idejn is-soċjeta' intimata R. Abela Company Limited. Huwa rrelevanti min għamel it-trenching *per se*. Tqis għalhekk illi l-istess soċjeta' intimata għandha tkun parteċipi b'mod attiv f'dawn il-proċeduri sabiex tħares kull interess li jista' jkollha.

Din l-eċċezzjoni preliminari mhijiex mistħoqqa.

<u>Prova tat-titolu da parti tar-rikorrenti</u> – ir-rikorrenti esebiet kopja ta' kuntratt ta' bejgħ datata 14 ta' Mejju 2019 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono li bih akkwistat il-fond *bin-numru dsatax (19), bl-isem ta' 'Petite Rose' ġia bl-isem ta' 'Melraf' Triq l-Isqof Buhagiar, Paola*. Tajjeb jingħad illi din il-kopja tal-kuntratt, għalkemm mhijiex awtentika lanqas ma hija kontestata.

Għall-fini ta' dak li jrid jiġi deċiż mill-Qorti llum, din il-prova hija suffiċjenti sabiex tikkonferma t-titolu tar-rikorrenti.

<u>Nuqqas ta' ntegrita' tal-ġudizzju</u> stante illi s-soċjeta' Turnkey Ltd. (C55175) li kienet inkarigata mix-xogħol ta' tqattigħ fil-blat li jippreċedi t-tħaffir, m'hijiex parti fil-kawża. **Din l-eċċezzjoni hija rrelevanti għall-fini tad-deċiżjoni li trid tingħata mill-Qorti llum.**

Kull kunsiderazzjoni ulterjuri dwar dawn l-eċċezzjonijiet preliminari tista' timpinġi fuq il-mertu tal-kawża li għad irid jiġi deċiż. Għalhekk tħalli dawn l-eċċezzjonijiet sabiex jiġu ndirizzati fil-kawża prinċipali bejn il-partijiet wara li jkunu tressqu l-provi fil-mertu.

Inoltre eċċepiet illi fil-mertu ma hemmx ir-rekwiżiti tal-liġi sabiex jinħareġ il-mandat imsemmi.

[8] 'Dokument A' a fol. 34 et seq.
[9] Affidavit a fol. 45.

Flimkien mar-risposta tagħha s-soċjeta' intimata Karkanja Developments Limited annettiet affidavit magħmul u ġuramentat minn Euchar Vella, direttur tal-istess soċjeta' intimata, fejn ġie ddikjarat li s-soċjeta' intimata imsemmija "*sejra tirrispetta din id-distanza u tobbliga ruhha li mhux sejra taghmel thaffir f'distanza anqas minn sitta u sebghin centimetru (76cm) mal-hajt propjeta Tal-Karmnu Construction Limited*"[10]. Fir-risposta tagħha Karkanja Developments Limited żiedet tgħid illi "***Din id-dikjarazzjoni ghandha titqies bhal verbal maghmul fl-atti ta' dan il-mandat. In vista ta' din id-dikjarazzjoni – li ghalhekk sejjer ikollha effett daqs kuntratt bejn il-partijiet – is-socjeta esponenti temmen li ma jibqax aktar htiega li dan il-mandat jibqa' in vigore u ghalhekk din il-Qorti ghandha tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan il-mandat.***"

Fil-mertu eċċepiet illi l-maġġior parti tas-sit ilu li ġie mħaffer. Dan ġara għaliex is-soċjeta' rikorrenti u dik intimata Karkanja Developments Limited għamlu xogħol ta' tħaffir fis-siti rispettivi kontemporanjament b'tant li s-soċjeta' intimata Karkanja Developments Limited ikkonċediet favur is-soċjeta' rikorrenti d-dritt illi din tal-aħħar teżegwixxi x-xogħolijiet ta' kostruzzjoni fis-sit tagħha stess billi taċċedi għalih minn fuq is-sit tas-soċjeta' intimata msemmija. Is-soċjeta' rikorrenti edifikat il-binja tagħha. Bejn il-partijiet kien hemm l-intendiment li ma tiġix osservata d-distanza ta' 76 ċentimentru indikata mil-liġi u dan anki għaliex skont ma' ġie pattwit fil-konvenju datat 24 ta' Ġunju 2019, kellu jkun hemm aċċess mill-proprjeta' tas-soċjeta' Karkanja Developments Limited għall-proprjeta' tas-soċjeta' rikorrenti sabiex ir-rikorrenti stess tagħmel użu minn rampa li għadha trid tinbena fil-proprjeta' tas-soċjeta' Karkanja Developments Limited. Din l-intimata tgħid għalhekk illi kien biss issa, wara li s-soċjeta' rikorrenti diġa lestiet il-kostruzzjoni fuq is-sit tagħha illi qegħda tbiddel fehmitha u teżiġi li tinżamm id-distanza ta' 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti tirribatti li ma kien hemm ebda ftehim bejn il-partijiet sabiex ma tinżammx id-distanza. Fil-konvenju ffirmat bejniethom fl-24 ta' Ġunju 2019 sar aċċenn biss għal wegħda ta' servitu'. Ir-rikorenti qiegħda għalhekk teżiġi li tinżamm id-distanza mandatorja għaliex fi kliemha stess b'dan in-nuqqas "*sejjer jinħoloq riskju għal sodezza strutturali tal-proprjetajiet bil-periklu kollu li dan iġib miegħu*" sia għall-binja stess u kif ukoll għal kull min jaċċediha.

L-intimata Karkanja Developments Limited eċċepiet ukoll illi s-sit in kwistjoni għandu kejl li jlaħħaq madwar 740 metru kwadri mentri l-ilment tar-rikorrenti huwa limitat għal xogħol ta' tħaffir biswit il-ħajt diviżorju. Tgħid għalhekk, illi semmai l-effett tal-mandat għandu jiġi ridott għal dik il-parti tas-sit li tmiss mal-ħajt li jiddividi l-proprjetajiet tal-partijiet f'din l-istanza.

---

[10] Affidavit 'Dok. EV' a fol. 63 et seq.

Kontestwalment mar-risposta tagħha, is-soċjeta' intimata Karkanja Developments Limited ppreżentat rikors fejn talbet illi tiġi awtorizzata twettaq b'urġenza xogħolijiet rimedjali sabiex tiġi sostuna t-triq u dan wara li konsegwenza ta' xogħolijiet fis-sit tagħha stess inkixef għar illi jinsab taħt l-istess triq. Dan ikkonfermah il-Perit Lauran Dimech li fir-rapport li ħejja fuq inkarigu ex parte tal-istess soċjeta' intimata[11], jgħid ukoll li dawn ix-xogħolijiet iridu jsiru mill-aktar fis tenut kont tal-fatt li t-triq in kwistjoni hija waħda passaġġjuża ferm għal vetturi kbar tal-kostruzzjoni u għalhekk hemm ir-riskju ta' ċediment ulterjuri tat-triq.

Fir-rigward ta' dan l-aħħar imsemmi rikors, il-Qorti sejra tilqa' t-talba tas-soċjeta' intimata Karkanja Developments Limited u tordna li x-xogħolijiet rimedjali jsiru minnufih taħt is-superviżjoni tal-Perit li ser jiġi nkarigat mill-Qorti għal dan l-iskop.

Riferibbilment għat-talba li tressqet mir-rikorrenti, il-liġi teżiġi b'mod kategoriku li meta jsir xogħol ta' tħaffir għandha tinżamm distanza ta' 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju. Dan il-provvediment huwa maħsub sabiex iħares is-sigurta' tal-bini eżisteni u ta' dawk in-nies li jkollhom aċċess għalih għalhekk din il-liġi trid tiġi osservata u l-ġar għandu l-jedd li jeżiġi li tinżamm din id-distanza anki jekk ma jippruvax danni. Ebda ftehim, sew jekk imnaqqax f'kuntratt u aktar u aktar meta jsir b'mod verbali, m'għandu jmur kontra din id-dispozizzjoni. Il-Qorti tgħid mingħajr eżitazzjoni li kull ftehim li jinjora din id-dispozizzjoni huwa llegali u konsegwentement null.

L-għatx għall-ispekulazzjoni qiegħed jissarraf fit-twaqqih ta' diversi binjiet li uħud minnhom ilhom edifikati s-snin. Huwa fatt magħruf li meta jsir xogħol ta' tħaffir id-distanza ta' 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju rarement qegħda tinżamm u dan għaliex l-osservazzjoni ta' din id-dispożizzjoni twassal għal telfien fl-ispazju għall-bini. Ma hemmx dubju illi dan qiegħed issir b'abbuż sfaċċjat tal-liġi. **L-ebda Awtoritajiet ikkonċernata m'għandha tbierek tali aġir fejn ikun lampanti li d-distanza stipolata mil-liġi mhix sejra tiġi jew mhux qed jiġu osservata.**

M'għandux jkun biss meta jseħħ xi inċident fatali u jkun tard wisq illi mbagħad tixgħel il-bozza l-ħamra. F'dawn l-aħħar snin pajjiżna ra diversi inċidenti fejn iġġarrfu binjiet, ċittadini li kienu fil-kenn ta' darhom spiċċaw tilfu dak kollu li kellhom u s-saqaf fuq rashom u għar minn hekk, kif ġara ftit tax-xhur ilu meta l-pajjiż inħasad meta waqt xogħol ta' tħaffir iġġarrfet binja li ħasdet il-ħajja ta' Miriam Pace.

[11] Dok. LD a fol. 66 et seq.

L-iskop ta' talba għal ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel xi ħaġa li tista' tkun ta' ħsara jew preġudizzju lil parti li titlob il-ħruġ tal-mandat. Sabiex il-Qorti tilqa' talba bħal din, ir-rikorrenti jrid juri li: l-mandat huwa meħtieġ sabiex jiġu mħarsa l-jeddijiet vantanti minnu b'tant li bin-nuqqas ta' ħruġ tiegħu ir-rikorrenti ser isofri pregudizzju rrimedjabbli; **u** r-rikkorenti jrid juri li għandu, fuq livell ta' *prima facie*, dawk il-jeddijiet. Dawn iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternattivi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tgħaddi sabiex tiċħad it-talba għal ħrug ta' mandat bħal dak. In oltre, dawn il-kriterji huma oġġettivi u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat il-Qorti msejjħa tuża interpretazzjoni restrittiva għar-raġuni li, bħal kull mandat kawtelatorju ieħor, it-talba titressaq fi żmien meta l-pretensjoni ma tkunx għadha ġiet ġuridikament aċċertata u stabbilita.

Dan premess, il-Qorti ssib illi r-rikorrenti seħħlu juri b'sodisfazzjoni illi għandu jedd *prima facie* sabiex ma jħallix li jsir tħaffir f'distanza ta' anqas minn dik stabbiliti bil-liġi. Tqis illi l-periklu li r-rikorrenti jista' jġarrab ħsarat strutturali huwa reali u l-ħsara li tirriżulta tkun waħda rrimedjabbli aktar u aktar jekk bin-non-osservanza tal-liġi javvera xi inċident li jaħsad il-ħajja ta' min jaċċeddi għall-binja.

Decide

Konsegwentement qegħda tilqa t-talba għal-ħrug tal-mandat ta' inibizzjoni kontra Karkanja Developments Limited (C-34155) u R. Abela Company Limited (C-65767) li qed jiġu miżmuma milli jagħmlu jew ikomplu jagħmlu kwalunkwe xogħol ta' skavar jew tħammil jew kwalunkwe żvilupp ieħor fil-propjeta' 'Student House', Triq il-Kappuccini c/w, Triq l-Isqof Buhagiar, Paola, appartenenti lill-istess intimata Karkanja Developments Limited.

Tilqa' limitatament it-talba tal-intimata Karkanja Developments Limited kif dedotta fir-rikors tagħha tal-14 ta' Mejju 2020 u tordna li jsiru dawk ix-xogħolijiet kollha rimedjali fil-parti tas-sit li jiġi adjaċenti mat-triq sabiex tiġi sostnuta l-istess triq.

Il-Qorti tordna li x-xogħolijiet rimedjali li ser isiru sabiex tiġi sostnuta t-triq isiru taħt is-superviżjoni tal-Perit Nicholas Mallia a spejjeż tas-soċjeta' intimata Karkanja Developments Limited.

Tordna li kopja ta' dan id-Digriet tiġi mgħoddija mmedjatament lill-Awtorita' ta' Malta dwar it-Trasport għall-kull interess li jista' jkollha.

L-ispejjez ta' dan il-mandat għandhom jkunu ¼ a kariku tas-soċjeta' rikorrenti u ¾ a kariku tal-intimata Karkanja Developments Limited.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.