PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Mandat t'Inibizzjoni Nru **1047/2021 (AD)**

JOHN SAPIANO (KI 291144M) U
MARY JANE SAPIANO (KI 32348G)

VS

SE BASTIAN'S LIMITED (C75683)

Il-Qorti:

1. Dan hu digriet finali wara talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni permezz ta' rikors ta' John u Mary Jane konjuġi Sapiano fit-tnax (12) ta' Lulju 2021, u risposta tas-soċjeta' intimata Se Bastian's Limited ippreżentata fil-wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju 2021;

Preliminari

2. B'rikors preżentat fit-tnax (12) ta' Lulju 2021, ir-rikorrenti, sabiex jikkawtelaw id-drittijiet tagħhom, talbu lil din il-Qorti żżomm lis-soċjeta' intimata milli tkompli bl-iżvilupp intiż u approvat ai termini tal-permess bin-numru PA 2713/18 jew kwalunkwe żvilupp ieħor fuq jew mal-ħajt komuni

bejn il-fond bl-isem ‘Id-Dwejra’ u ‘Tanti Palmier Apartments’, it-tnejn f’St Anthony Street, Msida;

3. Il-Qorti, b’digriet mogħti nhar it-tnax (12) ta’ Lulju 2021 stess, wara li rat l-artikolu 875(2) tal-Kap 12, laqgħet it-talba provviżorjament u rriservat li tipprovdi b’mod definittiv fi stadju ulterjuri;

4. Permezz ta’ risposta preżentata fil-wieħed u għoxrin (21) ta’ Lulju 2021, is-soċjeta’ intimata opponiet għall-ħruġ tal-mandat t’inibizzjoni, u dan minħabba illi x-xogħlijiet li saru ma huma tal-ebda ħsara għall-jeddijiet tal-atturi, u mhux talli ma joffrux xi preġudizzju rrimedjabbli, iżda talli l-ebda xorta ta’ preġudizzju mhu ser jiġi kkawżat per konsegwenza tal-istess;

5. Il-Qorti semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) ta’ Lulju 2021;

Fatti tal-Każ

6. Permezz ta’ rikors preżentat nhar is-sittax (16) ta’ Lulju 2021, ir-rikorrenti ppremettew illi:

   a. Huma l-proprjetarji u jirrisjedu fil-fond bl-isem ‘Id-Dwejra’, St Anthony Street, Imsida, liema fond hu mibni fuq art mixtrija mir-rikorrenti permezz ta’ kuntratt datat tnejn u għoxrin (22) t’Ottubru 1974 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DePuis;

   b. Is-soċjeta’ intimata applikat għal u ottjeniet il-permess tal-iżvilupp bin-numru PA 2713/18 għal *“Proposed demolition of existing slab, alterations to existing development approved by PA 1770/02, including extension to create 2 dwellings at fifth and sixth floor. Proposal includes correction of site of previously approved permit PA 1770/02”* fil-proprjeta’ bl-isem ‘Tanti Palmier Apartments’, illi hija proprjeta’ adjaċenti għall-proprjeta’ tar-rikorrenti;

c. Bit-twettiq tal-iżvilupp imsemmi, li jinkludi l-estensjoni tal-*penthouse* eżistenti u l-kostruzzjoni ta' żewġ sulari addizzjonali ulterjuri, is-soċjeta' intimata se tkun qed tagħmel użu (u fil-fatt diġa' bdiet tagħmel użu in kwantu l-iżvilupp in kwestjoni diġa' nbeda) mill-ħajt komuni bejn il-fond tar-rikorrenti u l-fond tas-soċjeta' intimata;

d. Mir-rapport tekniku tal-Perit Dr Petra Sapiano, jirriżulta li l-ħajt in komuni in kwestjoni m'huwiex tajjeb sabiex jerfa' l-għoli u l-piż li se jiżdied bl-iżvilupp li qed jiġi mwettaq mis-soċjeta' intimata, u dan bi ksur tal-Art 415 u/jew 419(b) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk bi ħsara u preġudizzju għall-jeddijiet tar-rikorrenti;

e. Il-permess tal-iżvilupp, bħal kull permess ieħor, inħareġ *saving third party rights*, u kwindi ma jagħti ebda dritt lis-soċjeta' intimata li tipproċedi bl-iżvilupp bi preġudizzju għad-drittijiet tar-rikorrenti fir-rigward tal-ħajt komuni;

f. Ir-rikorrenti kkomunikaw is-suespost lis-soċjeta' intimata, illi injorat l-istess komunikazzjoni;

g. Għalhekk ir-rikorrenti intavolaw din il-proċedura sabiex jiġu kkawtelati d-drittijiet tagħhom, b'dana illi s-soċjeta' intimata tiġi mwaqqfa milli tkompli bl-iżvilupp intiż u approvat ai termini tal-permess bin-numru PA 2713/18, jew kwalunkwe żvilupp ieħor, fuq jew mal-ħajt komuni bejn il-proprjetajiet fuq imsemmija mingħajr u qabel ma jiġi mħares u mwettaq da parte tas-soċjeta' intimata dak stipulat ai termini tal-art 415 u/jew 419(b) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Min-naħa l-oħra, b'risposta preżentata nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju 2021, is-soċjeta' intimata opponiet għat-talba mressqa, u dan għas-segwenti raġunijiet:

a. Ix-xogħlijiet esegwiti saru wara konsultazzjoni mal-Perit Julian Thompson, u, hekk kif jirriżulta mir-rapport tekniku tal-istess Perit, ġie ċertifikat illi, strutturalment, il-ħajt diviżorju jiflaħ biżżejjed għall-iżvilupp propost, u li ma hemm l-ebda perikolu tal-kollass tal-ħajt. Is-soċjeta' intimata dejjem ottemporat ruħha mal-permessi ottenuti mingħand l-awtoritajiet kompetenti, inkluż tal-Awtorita' tal-Ippjanar;

b. Ix-xogħlijiet li saru m'huma tal-ebda ħsara għall-jeddijiet tal-atturi, u wisq u wisq anqas joffru xi preġudizzju rrimedjabbli, għaliex l-ebda xorta ta' preġudizzju mhu ser jiġi kkawżat. Is-solidita' tal-ħajt ġiet preżentata u kjarifikata bl-iżjed mod ampju mis-soċjeta' intimata. L-aċċertamenti strutturali saru b'mod professjonali u bl-iżjed mod dettaljat u akkurat, u għalhekk huma ferm inġusti r-rikorrenti hekk kif jgħidu illi s-soċjeta' intimata ma kellha l-ebda dritt illi tipproċedi bl-iżvilupp;

c. Is-soċjeta' intimata tiċħad l-allegazzjoni tar-rikorrent illi l-ħajt diviżorju ma jiflaħx għall-piż tal-iżvilupp propost, għaliex ġie stabbilit b'mod arkitettorali u fattwali illi l-ħajt in kwestjoni jiflaħ tali żvilupp. Dan ġie wkoll aċċertat mill-*method statement* illi ġie ppreżentat mill-Perit tas-soċjeta' intimata fi ħdan il-*Building Construction Agency*;

d. Ir-rikorrenti naqsu milli jippruvaw illi *prima facie* l-portata tal-ħajt diviżorju ma tiflaħx għall-iżvilupp propost. L-unika senjalazzjoni li tistrieħ fuqha l-Perit tar-rikorrenti hija l-fatt illi bl-iżvilupp propost il-piż fuq il-ħajt diviżorju ser jeċċedi il-50% tal-piż li jista' jiflaħ il-ħajt. Il-Perit tas-soċjeta' intimata, fir-rapport tiegħu, spjega kif il-50% tal-piż li jista' jiflaħ tali ħajt ser jeċċedi b'minimalita' assoluta (53%). In oltre, l-pilastri eżistenti illi qabel kienu jintużaw għal skopijiet ta' *drainage piping*, ser jintużaw sabiex jinforzaw il-ħajt in kwestjoni, u mhux ser jintużaw iktar għal *drainage piping*. B'hekk mhux ser ikun hemm eċċess fuq il-50%;

e. Il-mandat ma jissodisfax ir-rekwiżiti speċjali għall-ħruġ tal-mandat odjern, stante illi (i) ma ġiex pruvat illi jissussisti jedd *prima facie*, għaliex ġie fattwalment pruvat illi l-ħajt in kwestjoni huwa di fatti b'saħħtu biżżejjed li jiflaħ il-piż propost; u (ii) l-art 415 u 419(b) tal-Kap 16, skont ġurisprudenza tal-Qrati Maltin, ma jistgħu qatt jintużaw sabiex jevidenzaw xi preġudizzju irrimedjabbli.

8. Is-soċjeta' intimata għalhekk talbet lil din il-Qorti tiċħad il-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni odjern;

Il-Qorti

9. Wara illi rat id-dokumenti esebiti mill-partijiet u l-atti kollha preżentati; u

10. Wara illi semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet fis-seduta tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju 2021;

11. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet

12. Fl-ewwel lok, issir referenza għall-Artikolu 873(1) tal-Kap 12, illi jistabbilixxi illi, *"L-iskop tal-mandat t'inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat",* filwaqt illi skont l-Artikolu 873(2), imbagħad, *"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 id-drittijiet";*

13. Minn dawn il-provvedimenti tal-liġi jirriżulta għalhekk illi tlieta huma l-elementi illi għandhom jiġu sodisfatti sabiex tiġi milqugħa talba għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni:

a. Il-Qorti għandha teżamina jekk ikunx ġie pruvat illi r-rikorrent għandu xi jedd *prima facie*;

b. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet illi r-rikorrent qed jippretendi illi għandu;

c. Il-Qorti għandha tkun sodisfatta illi dak illi r-rikorrent qiegħed jitlob illi l-intimat jiġi inibit milli jagħmel, jaf jikkawża preġudizzju lir-rikorrent fil-każ illi l-mandat ma jiġix akkordat;

14. F'dak li jirrigwarda l-jedd *prima facie,* ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet, ***Victor Sultana vs Julian Sultana***[1]:

> *Rigward l-element tal-prima facie, il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet illi dan huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv. Ma hix kwestjoni ta' diskrezzjoni tal-ġudikant. Fi kliem ieħor, il-jedd irid jidher 'prima facie', jiġifieri mal-ewwel daqqa t'għajn. Għalhekk l-eżami tal-Qorti f'dan l-istadju preliminari tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet m'għandhiex tkun waħda approfondita, imma limitata għall-apprezzament tal-elementi ġuridiċi u fattwali fuq bażi prima facie. Wieħed irid jagħraf ukoll li l-jedd li jeħtieġ jitħares mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikolta', disaġju jew tħassib.*

15. L-istess, iżda f'aktar dettal, ingħad fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Helen Mercieca et vs Inġinier Joseph Bajada***[2]:

> *Illi kulma huwa meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni, [huwa] 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*

[1] Mandat Nru 4/2020, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri (Sezzjoni Ġenerali), 17 ta' Frar 2020, Maġ Dr Brigitte Sultana
[2] Mandat Nru 1742/2016/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 12 ta' Diċembru 2016, Onor Imħ Lawrence Mintoff

raġun, il-mandat jinħareġ favur dak li "jidher" (fi kliem l-istess liġi) mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun. Iġifieri 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 possibilta', u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretenzjoni jkollha probabbilta' 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-smiegħ 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.

16. Għaldaqstant, hekk kif ġie ritenut fid-digriet fl-ismijiet ***Mario Zammit u Maria Bugeja vs Silvio Scerri***[3]:

Unikament għall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta' din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu. Ħadd mill-partijiet ma jista jew m'għandu jippretendi li mad-"daqqa t'għajn" għandha tkun proprju din il-Qorti li tiddeċiedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-proċedura speċjali u partikolari tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Dan kollu qed jingħad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta' din il-Qorti mhuwiex li tiddeċiedi finalment dwar il-pretensjonijiet tagħhom fil-mertu, iżda huwa limitat u ċirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-liġi sabiex ikun operattiv il-mandat.

[3] Mandat Nru 1164/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 16 t'Ottubru 2020, Onor Imħ Tonio Mallia

17. Stabbilit il-jedd *prima facie,* il-Qorti għandha ddur sabiex tindaga jekk l-att illi jkun qed isir mill-intimat hux ta' preġudizzju għall-jedd *prima facie* tar-rikorrenti, b'dana illi d-deċiżjoni dwar jekk għandux jiġi akkordat il-mandat t'inibizzjoni jew le għandha tiġi bbażata fuq il-grad ta' preġudizzju illi jkun ser jiġi arrekat lill-jeddijiet tar-rikorrenti, u cioe l-hekk imsejjaħ *periculum in mora*;

18. Ġie ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Helen Mercieca et vs Inġinier Joseph Bajada*** suċitat:

> *Rikonoxxut il-jedd prima facie tar-rikorrenti, il-grad ta' preġudizzju rikjest bħala bażi ta' akkordar ta' ħruġ ta' mandat, hu preġudizzju "li ma jkun[x] jista jiġi irrimedjat". Irid jingħad ukoll jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-mandat.*[4]

19. Evidentement, għalhekk, il-preġudizzju illi jkun ser isofri r-rikorrent permezz tal-att illi jkun qed jintalab illi jiġi miżmum, jeħtieġ illi jkun **irrimedjabbli** sabiex il-Qorti tasal illi takkorda l-mandat t'inibizzjoni. Difatti, f'dan ir-rigward, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***J. Farrugia Properties Ltd vs Annalise Farrugia***[5], spjegat illi l-*periculum in mora*:

> *[...] ifisser il-periklu li kemm-il darba eventwalment ikun hemm pronunzjament definittiv dwar id-dritt pretiż, is-sentenza ma tkunx tista' tiġi esegwita b'mod effettiv. Meta d-dritt kawtelat ma jkunx ta' natura finanzjarja, ma jkunx biżżejjed li jkun hemm rimedju pekunjarju: per eżempju permezz tal-ħlas tad-danni kemm-il darba proprjeta'*

[4] Ara wkoll ***Claudine Xerri vs Maltco Lotteries Limited***, Mandat Nru 531/2018/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 3 ta' Mejju 2018, Onor Imħ Jacqueline Padovani Grima; u ***Vitus Chibuihe Ohanebo et noe vs Il-Kummissarju tal-Pulizija***, Mandat Nru 1935/2009, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 18 ta' Diċembru 2009, Onor Imħ Joseph R Micallef

[5] Mandat Nru 1714/2019/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 30 ta' Diċembru 2019, Onor Imħ Grazio Mercieca

immobiljari tkun sejra tiġi okkupata u mibnija, jew jekk jiġi mmolestat fit-tgawdjia ta' ħwejġu bl-eżerċizzju ta' dritt ta' passaġġ li l-persuna eżekutanda tippretendi li jkollha.

20. L-istess ġie wkoll ritenut fid-digriet mogħti fl-ismijiet ***Santumas Shareholdings Limited vs Aquarius Properties Limited***[6]*:*

> *[...] mhux biżżejjed li rikorrent juri li ser isofri xi preġudizzju, iżda wkoll li tali preġudizzju jrid ikun irriparabbli; għax il-Qorti ma toħroġx il-mandat ta' inibizzjoni meta jkun hemm rimedju adegwat għar-rikorrent. Irid ikun kif jgħid it-test bl-ingliż "***necessary***".*
>
> *Naturalment, salv dak li jingħad taħt is-sub-artikolu 5, il-preġudizzju ma jridx ikun wieħed ta' natura finanzjarja għax bħala tali dan hu rimedjabbli purche' jkun hemm l-assi għalih.*

21. Finalment, huwa prinċipju illi jirriżulta kemm mill-provvedimenti tal-liġi stess, kif ukoll minn ġurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrana illi:

> *L-Elementi li jwasslu għall-ħruġ tal-mandat huma kumulattivi mhux alternattivi u għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti hija obbligata tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-mandat. Barra minn hekk huma kriterji oġġettivi, u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat il-Qorti għandha tuża interpretazzjoni restrittiva. Il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni huwa mandat kawtelatorju li jsir fi żmien meta l-pretensjoni ma tkunx għadha ġiet ġuridikament aċċertata u stabbilita. Għalhekk hija meqjusa proċedura eċċezzjonali u straordinarja.*[7]

---

[6] Rik Nru 330/2007/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 3 t'April 2007, Onor Imħ Lino Farrugia Sacco

[7] ***Sultana vs Sultana*** suċitata. Ara wkoll ***George Camenzuli vs Awtorita' għat-Trasport f'Malta et***, Rik Nru 648/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 20 ta' Ġunju 2019, Onor Imħ Lorraine Schembri Orland

22. Il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex teżamina jekk ir-rekwiżiti illi għandhom jissussistu għall-ħruġ tal-mandat odjern jirriżultawx jew le, u dan bl-applikazzjoni tal-prinċipji legali suċitati għall-fatti in kawża:

A. <u>L-Ewwel Rekwiżit: Għandu jirriżulta illi r-Rikorrenti għandhom jedd *prima facie*</u>

23. Jidher illi huwa fatt mhux kontestat illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bl-isem 'Id-Dwejra' f'St Anthony Street, l-Imsida, u cioe l-fond adjaċenti għall-proprjeta' l-isem 'Tanti Palmier Apartments';

24. Jidher illi huwa wkoll fatt mhux kontestat illi l-ħajt diviżorju in kwestjoni jinsab bejn iż-żewġ proprjetajiet illi jappartjenu lill-partijiet rispettivi, u illi qiegħed preżentement jintuża (sa fejn hu gia mibni) miż-żewġ partijiet;

25. Il-kontenzjoni bejn il-partijiet tidher illi tirrigwarda l-piż illi ser jiżdied mis-soċjeta' intimata fuq il-ħajt diviżorju per kawża tal-iżvilupp propost u approvat mill-Awtorita' tal-Ippjanar (PA 2713/18);

26. Dak illi r-rikorrenti qed jitolbu illi jiġu kawtelati huma d-drittijiet tagħhom naxxenti mill-fatt illi huma għandhom użu ta' nofs il-ħajt diviżorju in kwestjoni, u li għalhekk, kwalsiasi żvilupp illi ser jippreġudika l-istabilita' tal-ħajt, jista' jkollu konsegwenzi fuq il-proprjeta' tagħhom, illi hija mibnija mal-istess ħajt. In partikolari, ir-rikorrenti jagħmlu referenza fir-rikors tagħhom għad-drittijiet tagħhom taħt l-art 415 u 419(b) tal-Kap 16;

27. Il-Qorti tibda billi tinnota illi l-unika provi illi għandha quddiemha illi fuqhom tista' tiddeċiedi jekk jissussistix il-jedd *prima facie* tar-rikorrenti jew le, huma ż-żewġ rapporti tekniċi esebiti mar-rikors u mar-risposta rispettivament;

28. Fil-każ odjern, il-Qorti hija rinfaċċjata b'żewġ rapporti tekniċi ta' Periti ex-parte illi juru verżjonijiet dijametrikament opposti. Fuq naħa waħda, ir-

rikorrenti jesebixxu rapport tekniku redatt mill-Perit Dr Petra Sapiano (**Dok C** anness mar-rikors), filwaqt illi, fuq in-naħa l-oħra, is-soċjeta' intimata tesebixxi rapport tekniku redatt mill-Perit J Thompson (**Dok A** anness mar-risposta);

29. Il-Perit Sapiano, fir-rapport tagħha, tikkonkludi illi, *"the loads resulting from the property located at 'Tanti Palmier Apartments' on the common party wall shared with 'Id-Dwejra' exceed significantly 50% of the presumed allowable bearing pressure of the ground along the length of the party wall and 50% of the design vertical load resistance of the same party wall"* u illi, *"the estimated total cumulative factored loads at ground floor level along the length of the common party wall imposed by the development covered by PA 02713/18 and the existing structure present at 'Id-Dwejra' result in the exceedance of the design vertitcal load resistance of this party wall"*[8];

30. Mill-banda l-oħra, il-Perit Thompson, fir-rapport tiegħu, jikkonkludi illi, *"the maximum capacity for the wall in question is not being exceeded by our client's extension"* u *"the maximum load imposed by our client's development amounts to **51%-53%** of the total capacity of the wall"*[9];

31. Il-Qorti, wara li fliet iż-żewġ rapporti, tinnota illi r-rapport tal-Perit Sapiano huwa bbażat fuq numri illi huma, fil-maġġor parti tagħhom, assunti. Difatti, l-istess rapport jinkludi frażijiet bħal *"most likely"* u *"reasonable estimate"*, u l-Perit tikkjarifika wkoll illi, *"The original structural drawings / structural details of 'Tanti Parmier Apartments' were not available for the perusal of the undersigned",* u *"slab directions were approximated"*. Naturalment, il-Perit Sapiano ma kellha l-ebda aċċess għall-proprjeta' tas-soċjeta' intimata, u għaldaqstant ma setgħetx tkun aktar preċiża fil-kalkoli tagħha. Il-konklużjonijiet tal-Perit Sapiano, għalhekk huma bbażati fuq konsiderazzjonijiet illi huma aktar approssimattivi milli fattwali;

[8] Vide **Dok C** anness mar-rikors, paġna 9
[9] Vide **Dok A** anness mar-risposta, paġna 2

32. Mill-banda l-oħra, ir-rapport tal-Perit Thompson, illi huwa wkoll il-Perit illi taħt is-superviżjoni tiegħu qed isir l-iżvilupp propost, jippreżenta stampa aktar ċara tas-sitwazzjoni kif inhi. Il-Perit Thompson jikkoreġi lill-Perit Sapiano fejn, fir-rapport tagħha, marret għal dak illi jista' jitqies illi huwa l-*'worst-case scenario'*, u jispjega aħjar fiex jikkonsisti u x'materjal qed jintuża fl-iżvilupp propost. In oltre, l-Perit Thompson jindika wkoll xi soluzzjonijiet illi jistgħu jikkontribwixxu b'mod definittiv sabiex jonqos il-piż minn fuq il-ħajt diviżorju, b'dana illi l-*maximum load* illi s-soċjeta' intimata qed tkejjel bħala 51%-53% tista' saħansitra tonqos iktar u tmiss il-50%. Mill-konklużjonijiet tal-Perit Thompson jirriżulta illi l-ħajt kif inhu, meta wieħed jikkonsidra l-materjal li qed jintuża u l-istruttura proposta, jiflaħ għall-piż illi ser jiżdied fuqu per kawża tal-iżvilupp;

33. Għalkemm huwa minnu illi ma nġabet l-ebda prova mis-soċjeta' intimata dwar kif ġew kalkolati *"the total loads calculated by our office"* u kif sar l-*"on site testing for verification fo the actual slab thicknesses"*, u għalkemm huwa minnu wkoll illi l-allegazzjoni tar-rikorrenti illi dak magħruf bħala *geotechnical testing* ma sarx, il-Qorti hija aktar inklinata illi tistrieħ fuq ir-rapport tal-Perit Thompson <u>għall-finijiet ta' dan il-mandat</u>. Dan għas-segwenti raġunijiet:

    a. Fl-ewwel lok, mad-daqqa t'għajn, l-ispjegazzjoni illi jagħti Thompson fir-rapport tiegħu ta' kif qed isir ix-xogħol hija aktar preċiża, peress illi kien involut mill-proġett mill-bidu, inkluż fl-istadju ta' disinn u pjanar. Għaldaqstant, huwa aktar konxju ta' x'testijiet saru u ma sarux, u huwa f'pożizzjoni aħjar mill-Perit Sapiano illi jidentifika s-sitwazzjoni kif inhi u kif maħsuba illi ser tkun ġialadarba l-iżvilupp jitlesta;

    b. Fit-tieni lok, huwa fl-interess tal-Perit Thompson stess illi jkun preċiż fil-kalkoli tiegħu, ġialadarba huwa hu l-Perit responsabbli mill-proġett. Mhuwiex għalhekk fl-interess tiegħu illi ma jarax illi x-xogħol isir sew, bl-akbar konsiderazzjoni għas-sigurta' tal-persuni illi jirrisjedu fiż-żewġ proprjetajiet rispettivi u għall-istabbilita' tal-istess

żewġ proprjetajiet. Dan, fl-opinjoni tal-Qorti, huwa biżżejjed sabiex jimmotiva lill-Perit Thompson biex iqis illi x-xogħol isir skont l-arti u s-sengħa, b'konsiderazzjoni għall-piż illi jifilħu l-fondazzjonijiet u l-ħajt diviżorju in kwestjoni, u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta' terzi, inkluż tar-rikorrenti;

c. Fit-tielet lok, il-Perit Thompson kien proattiv fir-rapport tiegħu, billi elenka wkoll xi soluzzjonijiet u miżuri rimedjali illi jistgħu jwasslu sabiex il-piż fuq il-ħajt diviżorju jkun saħansitra inqas minn kif kien inizjalment proġettat illi ser ikun;

34. Għaldaqstant, għall-finijiet ta' dan il-mandat, peress illi l-mansjoni tal-Qorti hija limitata għal dak illi jidher *"mad-daqqa t'għajn"*, il-Qorti, filwaqt illi tikkonsidra illi r-rikorrenti m'għandhom l-ebda jedd *prima facie* x'jikkawtelaw, stante illi jidhrilha illi (a) s-soċjeta' intimata qed tieħu in pien konsiderazzjoni l-piż illi jiflaħ għalih il-ħajt diviżorju in kwestjoni fl-iżvilupp, u (b) qed tieħu wkoll il-miżuri rimedjali kollha neċessarji sabiex ma tonqosx l-istabbilita' tal-ħajt in kwestjoni, **tiddikjara illi l-ewwel rekwiżit ma jissussistix fil-każ odjern**.

B. It-Tieni Rekwiżit: Il-Mandat għandu jkun meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-Rikorrenti

35. Hekk kif jirriżulta mill-ġurisprudenza suċitata, il-proċedura odjerna hija waħda straordinarja u estrema, illi għandha tintuża b'kawtela. Fin-nuqqas ta' preġudizzju *prima facie*, il-Qorti hija tal-fehma illi l-mandat odjern mhuwiex meħtieġ. Dan għar-raġuni illi mir-rapport tal-Perit Thompson jidher illi hemm mezzi u modi ta' kif is-sitwazzjoni tiġi rimedjata, b'dana illi l-eċċess ta' 1% sa 3% fuq il-kapaċita' illi għandu l-ħajt fuq in-naħa tas-soċjeta' intimata, jista' wkoll jonqos, sabiex iserraħ moħħ ir-rikorrenti illi mhux ser ikun hemm fuq il-ħajt piż żejjed;

36. Il-Qorti tħoss illi l-ħruġ tal-mandat odjern lanqas hu s-soluzzjoni fil-każ illi s-soċjeta' intimata tonqos milli effettivament tagħmel xogħolha kif suppost,

u kif suġġerit mill-Perit Thompson stess. Se mai, ir-rikorrenti jkunu jistgħu, f'dik l-eventwalita', jagħmlu talbiet għal danni u għal xogħlijiet rimedjali min-naħa tas-soċjeta' intimata ai termini tal-art 415 u 419(b) tal-Kap 16 f'kawża apposita. Fl-aħħar mill-aħħar, fil-każ illi deċiżjoni fil-mertu tagħti raġun lir-rikorrenti per konsegwenza tal-fatt illi s-soċjeta' intimata ma tkunx attwat dak suġġerit fir-rapport tagħha stess, hija s-soċjeta' intimata illi tbati l-konsegwenzi b'dana illi jkollha tara kif ser tagħmel ix-xogħol rimedjali illi jiġi impost fuqha mill-Qorti relattiva;

37. Għaldaqstant, il-Qorti hija tal-fehma illi **<u>lanqas jissussisti t-tieni rekwiżit għall-ħruġ tal-mandat odjern</u>**.

<u>C. It-Tielet Rekwiżit: Il-Preġudizzju illi jista' jiġi kkawżat lir-Rikorrenti fil-każ illi l-mandat ma jiġix akkordat, huwa wieħed Irrimedjabbli</u>

38. Il-Qorti, b'referenza għall-prinċipji legali suriferiti, tinnota illi l-elementi meħtieġa għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni huma kumulattivi u mhux alternattivi, u li għalhekk, fin-nuqqas ta' żewġ elementi, diġa għandha bażi illi fuqha tista' tasal tiċħad it-talba odjerna. Madanakollu, il-Qorti ser tagħmel xorta waħda osservazzjonijiet dwar il-preġudizzju illi r-rikorrenti jallegaw illi jaf jiġi lilhom arrekat fil-każ illi l-mandat in kwestjoni ma jiġix akkordat;

39. Fil-każ odjern, f'dak illi huwa *preġudizzju*, il-Qorti identifikat żewġ forom ta' preġudizzju illi jista' jiġi arrekat: li kieku l-Qorti tasal tilqa' l-mandat, kien ser jiġi arrekat preġudizzju mod, għaliex il-bini jibqa' miftuħ għall-elementi sakemm tiġi sorvolata l-kwestjoni fil-mertu; filwaqt illi jekk il-Qorti tiċħad il-mandat, jaf jiġi arrekat preġudizzju mod ieħor fil-każ illi jingħataw ir-raġun ir-rikorrenti f'kawża fil-mertu;

40. Il-Qorti hija tal-opinjoni illi, fid-dawl tal-fatt illi jissussistu miżuri rimedjali illi jistgħu jittieħdu sabiex jiġi evitat illi jkun hemm potenzjalita' li jiġi arrekat preġudizzju lir-rikorrenti per kawża ta' piż żejjed fuq il-ħajt diviżorju, il-

preġudizzju lamentat mir-rikorrenti huwa *the lesser of two evils*. Għaldaqstant, anke li kieku, għall-grazzja tal-argument, kienu jissussistu l-ewwel żewġ elementi rikjesti sabiex tiġi milqugħa t-talba odjerna, il-waqfien tax-xogħol mis-soċjeta' intimata fi stadju meta l-bini diġa' nbeda u huwa miftuħ għall-elementi, ser jikkawża preġudizzju bil-wisq ikbar (u irrimedjabbli) milli jekk jitkompla x-xogħol skont ir-rakkomandazzjonijiet mogħtija mill-Perit Thompson;

41. In oltre, il-Qorti ma tistax tinjora l-konklużjoni tal-Perit Sapiano fir-rapport tagħha: *"This precludes any possibility of an equal enjoyment of the potential of the capacity of the party wall and its foundations by the current and future owners of 'Id-Dwejra' and subjects the latter to financial and spatial losses and loss of potential of the property."* Jidher minn din il-konklużjoni illi r-rikorrenti għandhom tħassib fuq l-effett fuq l-valur u l-potenzjal tal-proprjeta' tagħhom fil-każ illi l-iżvilupp tas-soċjeta' intimata jeċċedi l-piż illi jiflaħ il-ħajt diviżorju. Il-Qorti ma tistax tqis illi dan jinkwadra fid-definizzjoni stabbilita ta' *preġudizzju irrimedjabbli*. Hekk kif qal tajjeb il-legali tas-soċjeta' intimata fit-trattazzjoni tiegħu, l-oneru illi jaraw illi l-ħajt ikun jiflaħ għal piż addizzjonali jaqa' fuq iż-żewġ naħat. Għaldaqstant, fil-każ illi jkunu jridu jestendu wkoll il-proprjeta' tagħhom ir-rikorrenti, dan, ir-rikorrenti, xorta waħda jkunu jistgħu jagħmluh, iżda huma wkoll fid-dmir illi jaraw illi jagħmlu dak ix-xogħol kollu neċessarju sabiex il-ħajt diviżorju jiġi msaħħaħ, u l-istabilita' tiegħu ma tiġix preġudikata;

42. Konsegwentement, fid-dawl tal-ġurisprudenza suċitata, **jirriżulta nieqes ukoll it-tielet rekwiżit**.

Spejjeż tal-Proċeduri Odjerni

43. F'dak illi jirrigwarda l-ispejjeż tal-proċedura odjerna, il-Qorti tinnota illi minn **Dok D** anness mar-rikors jirriżulta illi r-rikorrenti kienu ilhom jitolbu xi forma ta' gwida u/jew risposta dwar kif ser isir ix-xogħol mis-soċjeta' intimata sa mill-inqas minn Jannar 2021. Is-soċjeta' intimata ma kkontestatx il-fatt illi għal tali interpellazzjonijiet hija ma tat lir-rikorrenti l-ebda risposta. Wara illi

rat ir-rapport tal-Perit Thompson, din il-Qorti hija tal-fehma illi li kieku s-soċjeta' intimata ltaqgħet mar-rikorrenti, u tat lir-rikorrenti t-tweġibiet illi eventwalment tat fir-rapport tal-Perit Thompson, setgħet faċilment tinstab soluzzjoni għall-vertenzi bejn il-partijiet mingħajr ma kien ikollhom għalfejn ir-rikorrenti jaslu s'hawn;

44. Għal din ir-raġuni, il-Qorti tħoss illi minkejja illi hija sejra tgħaddi sabiex tiċħad it-talba odjerna, is-soċjeta' intimata għandha tbati hija wkoll nofs l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni, u dan stante illi kienet l-inadempjenza tagħha illi wasslet sabiex ir-rikorrenti jirrikorru għal din il-Qorti;

Decide

45. Għal dawn il-motivi, billi l-Qorti hija tal-fehma illi ma jikkonkorrux l-elementi kollha meħtieġa għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni kif mitlub, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

   i. **<u>Tirrevoka</u>** *contrario imperio* id-digriet tagħha tat-tnax (12) ta' Lulju 2021;

   ii. **<u>Tiċħad</u>** it-talba kif dedotta għall-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni fil-konfront tal-intimat.

Tordna illi l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu in kwantu għal nofs mir-rikorrenti u in kwantu għal nofs mis-soċjeta' intimata.

Digriet kamerali mogħti llum, it-Tnejn, 9 t'Awwissu 2021.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Graziella Abela
Deputat Reġistratur