PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

ILLUM, 16 TA' MEJJU 2022

Fl-atti tar-rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni nru 362/2022/1

Fl-ismijiet:-

Mario Farrugia

Vs

Jean Pierre Barun

Il-Qorti,

Dan huwa digriet finali dwar talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ai termini tal-**artikolu 873 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta**.

Introduzzjoni

Permezz ta' rikors ippreżentat fil-15 ta' Marzu 2022 ir-rikorrent Mario Farrugia qed jitlob, għar-raġunijiet hemm mogħtija, illi l-Qorti iżżomm lill-intimat Jean Pierre Barun milli jeżegwixxi, jagħmel jew iwettaq xogħolijiet jew żvilupp, konsistenti minn aperturi, ftuħ jew tiċrit fil-ħitan interni u diviżorji tal-garaxxijiet internament numerati erbgħa (4), u ħamsa (5) , u li jinsabu sottostanti l-kumpless ta' bini bin-numru wieħed u disgħin (91) u magħruf bħala "Mezzanin" fi Triq il-Munxar kantuniera ma' Triq l-Aħdar, Marsascala.

B'digriet tal-15 ta' Marzu 2022 il-Qorti laqgħet provviżorjament it-talba għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, appuntat ir-rikors għas-smiegħ għall-4 ta' April 2022 u ordnat in-notifika lill-intimat bil-fakolta' li jippreżenta risposta.

Fl-udjenza tal-4 ta' April 2022 l-intimat kien għadu mhux notifikat u għalhekk is-smiegħ ġie differit għat-3 ta' Mejju 2022.

L-intimat ġie notifikat fis-27 ta' April 2022.

Għall-udjenza tat-3 ta' Mejju 2022 deheru r-rikorrent u l-avukat tiegħu filwaqt li deheru wkoll l-avukati tal-intimat li talbu estensjoni tat-terminu għar-risposta. Il-Qorti laqgħet it-talba, estendit it-terminu sas-6 ta' Mejju 2022 u ddifferit is-smiegħ għat-12 ta' Mejju 2022.

Fit-12 ta' Mejju 2022 il-Qorti semgħat it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet u ħalliet ir-rikors għal digriet kamerali.

Ikkunsidrat;

Ir-Rikors Promotur.

Ir-rikorrent jippremetti illi huwa kien xtara żewġ appartamenti ġewwa Marsascala, u tella fuqhom żewġ appartamenti oħra. Jippremetti wkoll illi l-intimat, li għandu żewġ ġaraxxijiet fl-istess blokka fejn hemm l-erba' appartamenti imsemmija, beħsiebu jaqqad iż-żewġ garaxxijiet flimkien billi prinċipalment iċarrat u jneħħġi l-ħajt li jifridhom.

Ir-rikorrent jikkontendi illi dan il-ħajt li l-intimat irid ineħħi huwa "**a load bearing wall"** u li jekk jitneħħa sejjer jeffettwa ħażin l-istabilita' tal-blokka bi preġudizzju serju għall-istruttura tal-erba' appartamenti li huwa għandu. In sostenn ta' din l-allegazzjoni r-rikorrent eżebixxa rapport tekniku ta' perit minnu inkarigat, il-Perit Arkitett Luke Micallef Perconte.[1]

Fir-rapport tiegħu il-Perit Micallef Perconte jagħti rendikont tax-xogħolijiet li qed jippjana l-intimat fil-garaxxijiet tiegħu sottostanti l-appartamenti tar-rikorrent u jgħid illi bil-mod kif propost li jsir ix-xogħol hemm riskju ta' ħsarat strutturali estensivi. Jgħid hekk fir-rigward:

> **Possible consequences of opening a large opening**
>
> **The problem with the project proposed in DN/01335/21 is that even if the beam is designed to allow for the predicted deflections, an incalculable risk is present as works are ongoing in the moment that the beam is being inserted. This is also in consideration of the clear span of 5.75m which is considerably abvoe recommended opening size in cases of such alterations. Such an alteration can potentially result in major cracks in the overlying structure which cannot be re-instated with finishes as normally done with hairline cracks. The crack**

[1] Paġna 15 tal-proċess

openings can be too wide to plaster over satisfactorily. Once the structure deflects by such an amount, it would be very difficult to re-instate the structure to its original position.

Documents submission to PA and BCA

In view of the documents submitted by the architect for the commencement of works, there are also several issues which should be pointed out.

The STO exemption states that the works will not include demolition works. This is a false statement, as the wall being proposed for demolition is in fact a loadbearing wall, supporting 4 floors above. The statement by the architect is therefore a false declaration.

As for the proposed methodology, this also is not deemed satisfactory. It is stated that the temporary propping is to be carried out directly to the garage ceilings, therefore will not be directly supporting the overlying floors as works are ongoing. It is normally considered good practice to prop using steel rebars in the course/s above the zone whre the new beam is to be placed. With this methodology, holes would be drilled in the overlying courses for passage of the mentioned rebars which are then propped adequately from both sides, thus loading would be diverted directly from beneath the wall areas. Notwithstanding this methodology, it still does not guarantee that any of the consequences mentioned in the previous section will not occur, especially when considering the opening of 5.75m."

Fir-risposta tiegħu l-intimat ma jiċħadx dak li qed jiddikajra l-perit inkarigat mir-rikorrent. Jgħid biss illi l-oġġezzjonijiet imresqa mill-perit tar-rikorrent qed jiġu indirizzati f'laqgħat li qed isiru quddiem il-**Building Construction Authority** u li allura mhux meħtieġ il-mandat ta' inibizzjoni mitlub għaliex qabel jiġu fi tmiemhom dawk il-laqgħat ix-xogħol propost mill-intimat mhux ser isir. Jissottometti l-intimat illi ma jirriżultawx l-elementi għall-ħruġ tal-mandat mitlub għaliex skond l-intimat ma jirriżultax li r-rikorrenti għandu jeddijiet li jeħtieġu l-ħruġ tal-mandat sabiex jiġu mħarsa u lanqas jidher *prima facie* li r-rikorrent għandu dawk il-jeddijiet minnu pretiżi.

Ikkonsidrat;

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

L-Elementi Meħtieġa għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni.

Sabiex jinħareg dan it-tip ta' mandat jeħtieġ qabel xejn li l-Qorti issib li ġew sodisfatti r-rekwiziti kollha li tirrikjedi l-ligi, speċifikament dawk indikati taħt l-**Artikolu 873 tal-Kap. 12** li jipprovdi:

"1) L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

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

Jeħtieġ għalhekk li jigu sodisfatti żewg rekwiżiti prinċipali sabiex rikorrent ikun jistħoqqlu jikseb il-ħrug tal-mandat ta' inibizzjoni:

(a) irid juri li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu jeddijiet li jippretendi li għandu, u

(b) jkun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*), dawk il-jeddijiet.

Fumus Boni Iuris; Periculum in Mora.

F'sistemi legali diversi, inkluz dik nostrana, talbiet għall-ordnijiet bħax-xorta ta' mandat ta' inibizzjoni jiġu akkolti jekk jirriżulta fi proċedura sommarja "a credible claim", l-hekk imsejjaħ "fumus boni iuris". Il-**Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem** f'sentenza mogħtija fit-2 ta' Diċembru 2014 fl-ismiijet **"Maria Carmela Maniscalco vs l-Italja"**[2]**,** liema sentenza kienet titratta ordni kawtelatorju maħruġ mill-Qorti Taljan, iddefinit il-frażi "fumus boni iuris" bħala "presumption of sufficient legal basis".

Il-liġi tagħna tuża l-frażi "jidher, mad-daqqa t'għajn". Bil-kliem "mad-daqqa t'għajn" wieħed jifhem illi l-ġudikant hu tenut li jqis dak li jirriżulta *prima facie* u mhux wara xi indaġini approfondita bħalma jsir matul kawża fil-mertu. Filwaqt li l-frażi "jidher" għandha tinftiehem illi l-jedd pretiż, għalkemm mhux ċert li hu fondat,

[2] Applikazzjoni nru. 19440/10

għandu almenu jitqies li għandu l-potenzjal li jiġi rikonoxxut f'kawża fil-mertu, a kuntrarju ta' ċirkostanza fejn mad-daqqa t'għajn tali pretensjoni tidher mill-ewwel li ma hiex fondata.

Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva li ma tiddependiex mid-diskrezzjoni tal-ġudikant. Ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawża **Sonia Grech pro et noe vs. Stephanie Manfrè** li *'huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant. Jew il-jeddijiet jidhru prima facie, ma' l-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat.'*

Bl-użu tal-kelma 'u' fit-tieni sub-artikolu tal-Artikolu 873, il-leġislatur ried li ż-żewġ elementi ikunu kumulattivi u mhux alternattivi. B'dan ifisser għalhekk illi jekk wieħed minn dawn iż-żewġ elementi jkun nieqes, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni.

Tajjeb jingħad ukoll li l-proċedura tal-mandat hija waħda sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża fil-mertu dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li r-rikorrent irid juri mad-daqqa t'għajn li għandu l-jedd pretiż.

Intqal ukoll illi "… l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali. 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 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;

…

l-liġi tħares il-"jedd" prima facie bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Wieħed irid jagħraf li l-jedd li jeħtieġ jitħares mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib. Tagħraf ukoll li jrid ikun jedd li jidher mad-daqqa t'għajn u mhux irid jinstab wara tiftix ta' ċirkostanzi li jitolbu stħarriġ b'reqqa ta' provi jew interpretazzjoni lil hinn minn dak li jidher;"("**Malta Union of Teachers vs The University of Malta Academic Staff Association (U.M.A.S.A.) et**." (Rik. Inib. 1066/20) PA - 25.09.2020);

Ġie ritenut ukoll illi l-proċedura tal-mandat ta' inibizzjoni " .... m'għandhiex tintuża bħala arma ta' theddid jew ġegħil *(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 lill-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." [Ara sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr John Gauci *vs.* Direttur tal-Kuntratti**, P.A., 18.07.2008].

Għandu 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 jezistix. Mhux il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-mandat tara jekk il-jedd pretiz huwiex suxxettibbli għal success fl-azzjoni fil-mertu, izda biss jekk il-jedd pretiz jikkwalifikax bħala tali għall-finijiet oggettivi tal-ligi.

Mhux biżżejjed li r-rikorrent juri li prima facie għandu l-jeddijiet minnu pretiżi izda wkoll li l-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni huwa meħtieġ sabiex jitħarsu dawk il-jeddijiet; l-hekk imsejjah "periculum in mora".

Fi kliem ieħor jeħtieġ li r-rikorrent juri wkoll illi:

1. Dik il-ħaġa li r-rikorrent qed jitlob li tinżamm milli ssir "tista' tkun ta' preġudizzju" għalih; u

2. Li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent.

Il-kelma "tista'" turi illi r-rikorrent ma jeħtiġlux jipprova b'ċertezza li ser isofri preġudizzju. Il-prova sal-livell ta' possibilta' hija suffiċjenti fl-istadju ta' rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

Ġurisprudenza tirritieni illi sabiex il-preġudizzju lamentat jagħti dritt għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni jeħtieġ li tali preġudizzju jkun wieħed irrimedjabbli. Din il-linja ta' ġurisprudenza hi fil-fehma ta' din il-Qorti dibattibbli għaliex il-liġi ma tipprovidix li l-preġudizzju jrid ikun wieħed irrimedjabbli sabiex il-jedd jikwalifika għall-protezzjoni tal-mandat ta' inibizzjoni.

Il-liġi tipprovdi testwalment illi hemm lok għall-mandat ta' inibizzjoni kontra: "**kwalunkwe ħaġa li tkun li tista' tkun ta' preġudizzju".** Fil-fehma tal-Qorti, mhux talli mhux meħtieġ li l-preġudizzju jrid ikun irrimedjabbli; talli għall-kuntrarju il-possibilita', u mhux il-probabilita', ta' preġudizzju hi biżżejjed. Altru milli preġudizzju irrimedjabbli li diffiċli tasal tiddikjarah

b'sempliċi eżami superfiċjali fuq livell ta' *prima facie* kif isir f'dawn il-proċeduri.

F'dan ir-rigward il-Qorti tipprovdi s-salvagwardji opportuni billi min jintlaqa' bil-mandat għandu dritt jitlob il-garanziji kontemplati mil-liġi.

Ikkonsidrat;

Il-Jeddijiet Pretiżi mir-Rikorrenti.

Permezz tar-rikors hawn deċiż ir-rikorrent qed jitlob li l-intimat jiġi miżmum milli jagħmel ftuħ, aperturi jew tiċrit fil-ħajt li jifred garaxx minn ieħor it-tnejn appartenenti lill-intimat.

Sew fir-rapport tiegħu kif ukoll fix-xhieda tiegħu waqt l-udjenza tat-12 ta' Mejju 2022, il-Perit Luke Micallef Perconte kien ċar u konsistenti. Il-mod kif sa issa huwa pjanat li jsir ix-xogħol mill-intimat joħloq riskju serju għall-istabbilita' tal-istruttura tal-blokka li fiha r-rikorrent għandu erba' appartamenti.

Il-kliem fir-rapport: "**Once the structure deflects by such an amount, it would be very difficult to re-instate the structure to its original position"** ma jħallux lok għall-ebda dubju dwar il-perikolu li l-Perit Micallef Perconte qed jiprospetta.

Rinfaċċjat b'dan ir-rapport, l-intimat ma ressaq l-ebda rapport tekniku min-naħa tiegħu sabiex jirribatti dak li qed jiġi allegat fir-rigward tal-proġett minnu propost. Kellu kull opportunita' l-intimat li jippreżenta rapporti tekniċi b'difiża tal-posizzjoni tiegħu.

F'din is-sitwazzjoni fejn min-naħa hemm rapport tekniku kif ukoll testimonjanza ta' perit arkitett li jispjegaw b'dettal il-perikolu serju li l-binja tista' ssofri bil-mod kif qed jipproponi x-xogħol l-intimat; filwaqt li min-naħa l-oħra ma hemm kważi xejn fir-rigward ħlief il-promessa li x-xogħol ma jitkompliex qabel ikun hemm il-*go ahead da* parti tal-Building Construction Authority li quddiemu qed isiru rappreżentazzjonijiet mill-partijiet fir-rigwad tal-objezzjonijiet tar-rikorrent, joħroġ biċ-ċar b'mod oġġettiv il-perikolu prospettat mir-rikorrent fit-termini tar-rapport tekniku tal-perit minnu nkarigat.

Dak li qed jiġi diskuss quddiem l-awtorita' kompetenti ma jinnewtralizzax il-posizzjoni llum ta' bejn il-partijiet.

Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti tqis illi r-rikorrent seħħlu jipprova sodisfaċentement illi jirriżulta *prima facie* li għandu jedd x'jikkawtela konsistenti filli ma jħallix li ssirlu ħsara fil-proprjeta' tiegħu bix-xogħolijiet ippjanati mill-intimat; illi sabiex jitħarrsu l-jeddijiet tar-rikorrent fir-rigward huwa meħtieġ il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni; u li jekk il-mandat ma jinħariġx ix-xogħolijiet imsemmija jistgħu ikunu ta' preġudizzju għar-rikorrent kif fuq spjegat. Kif iċċertifika u xhed il-Perit Micallef Perconte, il-preġudizzju li jista' jsofri r-rikorenti jista' jkun ukoll irrimedjabbli.[3]

Stabbilit illi sa hawn ir-rikorrent ġia seħħlu juri sodisfaċentement li jirriżultaw l-estremi għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kif mitlub, mhux meħtieġ li ssir ukoll deliberazzjoni dwar il-pretensjoni tar-rikorrent li jgawdi minn servitu li taggrava l-fond tal-intimat; pretensjoni din li timmerita li tiġi trattata fil-kawża fil-mertu u mhux fi proċeduri għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

[3] Ara digriet finali Inib. 1725/2018 - PA - Ke**yland Co. Ltd. vs Kevin Zammit et.** - 6 ta' Diċembru 2018

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi billi,

1. **Tilqa' r-rikors ta' Mario Farrugia tal-15 ta' Marzu 2022;**

2. **Tordna l-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni kif mitlub.**

3. **Tordna n-notifiki skond il-liġi.**

Bl-ispejjeż riżervati għas-sentenza fil-kawża fil-mertu.

Mogħti kameralment illum 16 ta' Mejju 2022.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef