PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

ILLUM, L-4 TA' NOVEMBRU, 2022

Mandat ta' Inibizzjoni nru 1295/2022

Ivan Emilio Grech u Edwina Grech

Vs

Dr Justin Fenech

Il-Qorti,

1. Dan huwa digriet finali dwar rikors ta' Ivan Emilio Grech et. fejn qed jintalab il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat Dr Justin Fench ai termini tal-**artikolu 873 tal-Kapitolu 12** tal-Liġijiet t'a Malta.
2. Permezz tar-rikors tagħhom tal-4 ta' Ottubru 2022 ir-rikorrenti ppremettew illi huma sidien tal-fond numru 157, Triq il-Qasam Swieqi konsistenti f'maisonette fil-livell ta' *first floor* filwaqt li l-intimat Fenech huwa l-iżviluppatur tal-fond sottostanti numru 159, Triq il-Qasam, Swieqi.

3. Qed jitolbu lill-Qorti :

   Iżżomm lill-intimat:

   1. ***Milli jkompli jagħmel kwalsiasi xogħolijiet ta' ebda natura fuq is-saqaf gdid li bnew fil-fond 159, Triq il-Qasam, Swieqi.***
   2. ***Milli jagħmel xogħolijiet ta' ebda natura illi jaffettwaw b'mod ħażin l-istruttura tal-binja tar-rikorrenti u cioe' 157, Triq il-Qasam, Swieqi.***

4. Ir-raġunijiet imressqa mir-rikorrenti in sostenn tat-talba tagħhom huma s-segwenti:

   i. L-intimat għamel żvilupp fil-bitħa/ġnien fil-fond tiegħu konsistenti f'estensjoni għal ġol-ġnien retropost il-binja liema estensjoni hija msaqqfa. Jgħidu r-rikorrenti illi meta l-intimat saqqaf l-estensjoni, is-saqaf tal-estensjoni ġie fl-istess livell tal-gallarija tar-rikorrenti li huma għandhom fuq in-naħa ta' wara tal-fond tagħhom fl-ewwel sular li tagħti għal fuq il-ġnien tal-intimat. Iqisu għalhekk illi din il-kostruzzjoni hija bi ksur tad-drittijiet tagħhom skond l-Artikoli 419 (b), 435, u 445 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll li skond ir-rikorrenti ġie serjament aggravat is-servitu' ta' prospett illi jgawdu fuq il-proprjeta' sottostanti.

   ii. Is-saqaf tal-estensjoni ma jirrispettax il-permessi maħruġa mill-awtorita' tal-ippjanar u li fil-pjanti annessi mal-applikazzjonijiet ippreżentati mill-intimat għall-permessi imsemmija ma kienux jirriflettu r-realta' fuq is-sit.

   iii. Ix-xogħolijiet li qed isiru mill-intimat fil-fond sottostanti għal dak tar-rikorrenti ma humiex skond l-arti u s-sengħa oltre li tneħħa ħajt fil-fond sottostanti li skond il-pjanti approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar ma kellux jitneħħa. Jgħidu r-rikorrenti li konsegwenza ta' hekk ġew kaġunati konsenturi kbar fil-proprjeta' tagħhom "li qed jitfgħu dubju fuq l-istabbilita' strutturali tal-binja fil-preżent."

5. B'digriet tal-4 ta' Ottubru 2022 il-Qorti laqgħet provviżorjament it-talba bis-saħħa tal-Artikolu 875 (2) tal-Kap. 12, ordnat in-notifika lill-intimat u appuntat ir-rikors għas-smiegħ għall-24 ta' Ottubru 2022.
6. L-intimat ippreżenta risposta fl-14 ta' Ottubru 2022 fejn qed jilqa' għat-talba kontra tiegħu għal diversi raġunijiet prinċipalment:
   i. Illi ma hux il-leġittimu kontradittur;
   ii. Il-Mandat huwa tardiv in kwantu x-xogħoljiet saru kollha u kull ma jonqos huwa biss il-mebrane;
   iii. Illi l-estensjoni inbniet fil-proprjeta' tal-intimat u bl-ebda mod ma tnaqqas il-prospett li r-rikorrenti jgawdu fuq il-fond servjenti;
   iv. Illi l-artikoli tal-Kap 16 ċitati mir-rikorrenti fir-rikors promotur ma humiex applikabbli għall-fattispecie tal-każ;
   v. Illi qabel ma ġie intavolat ir-rikors promotur l-intimat kien diġa inkariga lill-periti tal-proġett tiegħu flimkien mal-bennej sabiex jaċċedi fil-fond tar-rikorrenti ħalli jiġu nvestigati l-konsenturi li tfaċċaw f'dak il-fond. **Il-Perit James Bonnici Camilleri** irrilaxxja ċertifikat datat 10 ta' Ottubru 2022 li permezz tiegħu jiċċertifika illi x-xogħolijiet ta' natura strutturali fil-fond tal-intimat huma kollha lesti u kull ma jonqos huwa l-membrane; illi l-installazzjoni ta' travu tal-ħadid minflok ħajt fin-naħa ta' wara tal-binja sottostanti huwa "HEB 300 steel beam" kapaċi jiflaħ sew il-piżijiet sovrastanti eżistenti llum kif ukoll żviluppi futuri; jikkonkludi r-rapport billi jiċċertifika li "All structural interventions have been complete, and the building is safe and structurally sound. The cracks which have showed up at first floor are due to the movement on the insertion of the steel beam. The cracks have been monitored and have not increased further in size since the steel beam has been placed."
7. Il-Qorti semgħat it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet fis-seduta tal-24 ta' Ottubru 2022 u ħalliet ir-rikors għal digriet in camera.

Konsiderazzjonijiet.

8. Ir-rikorrenti qed jitolbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bis-saħħa ta' l-Artikolu 873 tal-Kap. 16. Mandat ta' inibizzjoni taħt dan l-artikolu huwa intiż sabiex persuna tiġi miżmuma milli tagħmel kull ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għal min jitlob il-ħruġ tal-mandat

L-Elementi Meħtieġa għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni taħt l-Artikolu 873 tal-Kap 16.

9. Il-Qorti m'għandiex tilqa' talba għall-ħruġ tal-mandat taħt l-imsemmi artikolu qabel ma jinstab li ġew sodisfatti r-rekwiziti kollha li jirrikjedi dan l-artikolu tal-liġi 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.***

10. Jeħtieġ għalhekk li jigu sodisfatti r-rekwiżiti segwenti sabiex min jitlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni taħt l-Artikolu 873 ikollu t-talba tiegħu milqugħa:

(a) irid juri li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*), dawk il-jeddijiet li jgħid li għandu;

(b) irid juri li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarrsu l-jeddijiet li *prima facie* jidher li għandu;

(c) irid juri illi dak li qed jitlob li jiġi miżum milli jseħħ ikun ta' preġudizzju għalih jekk ma jinżammx milli jseħħ.

11. Dawn l-elementi huma kumulattivi u mhux alternattivi. Jonqos wieħed minnhom u l-mandat m'għandux jinħareġ.
12. Ġie miżmum illi l-jedd li jeħtieġ jitħares mhux biżżejjed li jkun sempliċi tħassib jew skumdita. Il-jedd pretiż irid 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;(ara **Malta Union of Teachers vs The University of Malta Academic Staff Association (U.M.A.S.A.) et**." (Rik. Inib. 1066/20) – Prim' Awla - 25.09.2020);
13. Peress li mandat ta' inibizzjoni huwa meqjus li huwa mezz proċedurali eċċezzjonali għandu jirċevi interpretazzjoni dejqa u ristrettiva (ara **Pancontinental Oil & Gas NL et vs. Il-Prim Ministru** - Prim' Awla - digriet mogħti 15 ta' Diċembru 2011);
14. Hija ġurisprudenza kostanti li żżomm illi l-ħarsien li l-liġi timmira għalih huwa dak li mingħajr il-ħruġ tal-mandat, il-jedd li *prima facie* jidher li għandu r-rikorrent jista' jintilef darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Għalhekk inżamm f'ġurisprudenza kostanti li t-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa jekk bl-għemil li jrid jitwaqqaf, il-jedd *prima facie* tar-rikorrenti jistax jintilef darba għal dejjem.

> *Tqis ukoll li, għal dak li jirrigwarda l-element tal-"ħtieġa" tal-ħruġ tal-Mandat, dan jintrabat sewwa mal-fatt jekk il-ħsara li minnha l-parti rikorrenti tilminta tistax tkun waħda li ma tistax tissewwa mod ieħor. Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat;*
>
> *Tqis li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ illi l-Qorti għandha quddiemha llum, ir-rikorrenti ma seħħilhomx juru lanqas li tassew hemm il-ħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat minnhom mitlub. Dan jingħad għaliex ma wrewx bl-ebda mod li huma jġarrbu ħsara li ma tistax*

titreġġa' lura jekk kemm-il darba t-talba tagħhom ma tintlaqax. Minbarra dan, fil-każ ta' dak il-ġid li llum huwa mwiegħed fiż-żewġ atti ta' konvenju, din il-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat tonqos ukoll għaliex l-intimati huma diġà kundizzjonati bir-rabtiet li t-testatur għamel dwarhom matul ħajtu;

(**Neilsen Pulis et. vs. Rudolph Mallia et** (Inib. 1068/22) - Prim' Awla - 31.08.22)

15. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva illi **bejn is-sena 1995**[1] **u s-sena 2006**[2] **artikolu 873** tal-Kap 16 kellu **sub inċiż 6** li kien jaqra kif ġej:

Il-Qorti m'għandiex toħroġ mandat bħal dak 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 ghandu dawk il-jeddijiet u li jekk dak il-mandat ma jinħariġx il-preġudizzju li jinħoloq ma jkollu ebda rimedju għalih.(sottolinear tal-Qorti).

16. Bl-**Att XIV tal-2006** Artikolu 873 ġie sostitwit u l-frazi "jekk il-mandat ma jinħariġx il-preġudizzju li jinħoloq ma jkollu ebda rimedju għalih" m'għadix tifforma parti mil-liġi.
17. L-ewwel osservazzjoni li tagħmel il-Qorti f'dan ir-rigward hi fis-sens illi huwa evidenti li bis-sostituzzjoni tal-Artikolu 873 bis-saħħa tal-Att XIV tas-sena 2006 il-Leġislatur ried jagħmel bidla fil-mod kif il-qrati għandhom jitrattaw it-talbiet għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni. Qabel is-sostituzzjoni bis-saħħa tal-Att XIV tas-sena 2006 għall-artikolu kif inhu llum, il-qrati kienu marbuta illi joħorġu mandat ta' inibizzjoni biss jekk jirriżulta illi l-preġudizzju li ser isofri min jagħmel it-talba jekk il-mandat ma jinħariġx ma jista' jiġi rimedjat qatt. Tragward għoli ħafna jekk tqis illi huma ftit iċ-ċirkostanzi fejn preġudizzju ma jistax ikollu rimedju;

[1] Emendi għall-artikolu 873 Kap 12 introdotti bl-Att XXIV tal-1995
[2] Sostituzzjoni tal-artikolu 873 tal-Kap 12 bis-saħħa tl-Att XIV tal-2006

18. Bil-fatt li l-Leġislatur neħħa mill-Artikolu 873 tal-Kap. 16 il-frażi : *li jekk dak il-mandat ma jinħariġx il-preġudizzju li jinħoloq ma jkollu ebda rimedju għalih* din il-Qorti tqis illi m'għadux aktar meħtieġ li sabiex rikorrent li jinvoka Artikolu 873 ikollu suċċess jeħtieġlu juri illi l-preġduzzju li ser isofri fin-nuqqas tal-mandat huwa preġudizzju irrimedjabbli u irriversibbli. Din il-kondizzjoni li kienet imposta bis-sub inċiż numru 6 għall-Artikolu 873 pre-Att XIV tal-2006 li fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti kellha mill-assolut u mill-inflessibbli, m'għadiex tifforma parti mil-liġi tagħna. Huwa evidenti, almenu għal din il-Qorti, illi fis-sena 2006 il-Leġislatur intenzjonalment wessa' d-diskrezzjoni tal-qorti meta tiġi sabiex tikkonsidra talbiet taħt l-Artikolu 873 tal-Kap. 12.

19. In konklużżjoni fuq dan l-aspett tal-vertenza, l-Qorti tqis illi llum il-ġurnata, u cioe' mis-sena 2006 'il quddiem, sabiex jinħareġ mandat ta' inibizzjoni bis-saħħa tal-Artikolu 873 ir-rikorrenti, iva jrid juri illi fin-nuqqas tal-mandat ser isofri preġudizzju fil-jedd *prima facie* tiegħu; pero' mhux ukoll meħtieġ illi r-rikorrent juri illi tali preġudizzju ma jista' bl-ebda mod ieħor jiġi rimedjat jekk jitħalla jseħħ jekk mhux biss bis-saħħa ta' mandat ta' inibizzjoni. Dan it-tragward estrem fil-fehma ta' din il-Qorti l-liġi ma timponihx jew aħjar intenzjonalment tneħħa u m'għandiex tkun il-Qorti li terġa tintroduċih mingħajr emenda leġislattiva f'dik id-direzzjoni.

20. Irid jingħad ukoll għall-kompletezza tal-konsiderazzjoni hawn magħmula illi artikoli 838 u 838A tal-Kap 16 jagħtu l-jedd lil min jintlaqat minn mandat kawtelatorju bħal dak in eżami li jadixxi l-qorti sabiex timponi fuq ir-rikorrent fil-mandat, garanzija sabiex tagħmel tajjeb għall-penali u għad-danni fiċ-ċirkostanzi kontemplati mil-liġi kif ukoll jingħataw ordnijiet intiżi għall-protezzjoni u għall-preservazzjoni tal-ħwejjeġ milquta bil-mandat.

21. Lura għall-każ in meritu.

22. L-intimat iressaq eċċezzjon preliminari fis-sens li huwa ma hux il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri għaliex il-fond sottostanti ma hux proprjeta' tiegħu iżda proprjeta' ta' kumpanija bl-isem EJF Holdings Limited.

23. Fi proċeduri ta' din in-natura ma hux meħtieġ li jiġi ppruvat li l-azzjoni tittieħed kontra s-sid imma huwa biżżejjed li tittieħed kontra min ikun qed jagħmel l-iżvilupp kontestat. Ir-rikorrenti urew illi l-applikazzjoni għall-iżvilupp in kwistjoni saret mill-intimat personalment u mhux mill-kumpanija minnu msemmija.[3] Dan ma ġiex kontestat mill-intimat. Il-Qorti ssib din l-eċċezzjoni bħala infondata u għalhekk qed tiċħadha.

24. Kif rajna ir-rikorrenti isejsu r-rikors tagħhom fuq il-premessa illi l-jedd li jridu jipproteġu bil-ħruġ tal-mandat mitlub huwa d-dritt li għandhom qua proprjetarji tal-fond fl-ewwel sular li l-iżvilupp sottostanti ma jirrekalhomx ħsara.

25. Mhux kontestat li l-iżvilupp sottostanti ġia kkaġuna lir-rikkorrenti ħsara konsistenti f'numru ta' konsenturi b'mod partikolari f'dik il-parti tal-fond tagħhom li tiġi sovrastanti l-parti tal-fond sottostanti fejn tneħħa ħajt u ġie sostitwit bi travu.

26. Permezz tal-mandat mitlub ir-rikorrenti jridu jwaqqfu lill-intimat (i) milli jkompli jagħmel kwalsiasi xogħolijiet ta' ebda natura fuq is-saqaf ġdid formanti parti mill-estensjoni fil-fond fil-pjant terran; kif ukoll (ii) milli jagħmlu xogħolijiet ta' ebda natura illi jaffettwaw b'mod ħażin l-istruttura tal-binja tar-rikorrenti.

27. Fir-rigward tas-saqaf de quo irriżulta illi x-xogħolijiet huma lesti.[4] Kif ċertifikat mill-perit inkarigat mill-intimat kull ma jonqos huwa li jsir il-membrane. Jekk dan is-saqaf inbeniex skond il-pjanti approvati mill-awtorita' kompetenti jew le ma hiex materja li tista' tiġi investita f'dawn il-proċeduri ta' natura sommarja. Lanqas ma huwa hawn rilevanti l-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-intimat għamel rappreżentazzjonijiet skorretti lill-Awtorita' tal-Ippjanar.

28. Apparti li jirriżulta li fil-kors ta' dik l-applikazzjoni ir-rikorrenti deherilhom li m'għandhom jippreżentaw l-ebda objezzjoni kif issa qegħdin hawn jagħmlu, bil-fatt li s-saqaf huwa llum mibni jsegwi li l-kwistjoni bejn il-partijiet dwar jekk is-saqaf inbeniex skond il-pjanti

---

[3] Permessi numri PA 10774/18 u PA 00652/20.

[4] Il-Perit Arkitett James Bonnici Camilleri ħareġ ċertifikat ġuramentat datata 24 ta' Ottubru 2022 fejn iċċertifika illi x-xogħolijiet stutturali fil-fond sottostanti għal dak tar-rikorrenti huma kollha lesti.

approvati mill-awtorita' kompetenti ma hiex materja li tista' tiġi trattata u deċiża f'rikors għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni ġialadarba qed jirriżulta li s-saqaf huwa kostruwit fl-intier tiegħu u kull ma jonqos huwa t-tqegħid ta' mebrane sabiex jiġi evitat ingress ta' ilma tax-xita.

29. Għalhekk il-Qorti qed tiddeċiedi illi fir-rigward tas-saqaf, ir-rikorrenti naqsu milli juru li għandhom xi jedd prima facie li jeħtieġ il-protezzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni.

30. Fir-rigward tat-tieni parti tat-talba fejn ir-rikorrenti qed jitolbu li l-intimat jiġi inibit milli jagħmel "xogħolijiet ta' ebda natura illi jaffettwaw b'mod hazin l-istruttura tal-binja tar-rikorrenti"; anke hawn ir-rikorrenti naqsu milli juru illi l-intimat kien beħsiebu jagħmel xi xogħolijiet li ser jeffettwaw l-istruttura tal-binja tagħhom.

31. Kif rajna, il-Perit Bonnici Camilleri inkarigat mill-iżvilupp fil-fond sottostanti iċċertifika illi "*All structural interventions have been complete, and the building is safe and structurally sound. The cracks which have showed up at first floor are due to the movement on the insertion of the steal beam. The cracks have been monitored and have not increased further in size since the steel beam has been placed.*"

32. Dan iċ-ċertifikat datat 10 ta' Ottubru 2022 anness mar-risposta tal-intimat ma ġie bl-ebda mod kontradett mir-rikorrenti.

33. Isegwi illi anke fir-rigward tat-tieni parti tat-talba tar-rikorrenti, huma naqsu milli juru illi għandhom jedd *prima facie* li jirrikjedi l-protezzjoni ta' mandat ta' inibizzjoni.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed tiddeċiedi kif ġej:

1. **Tiċħad it-talba** tar-rikorrenti tal-4 ta' Ottubru, 2022 għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat għaliex ma wrewx li jeżistu l-elementi mitluba mil-liġi għall-ħruġ tiegħu;

2. **Tħassar *contrario imperio*** d-digriet tagħha tal-4 ta' Ottubru, 2022 safejn kienet laqgħet it-talba b'mod provviżorju; u

3. **Tordna li l-ispejjeż** ta' din il-proċedura għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

Mogħti kameralment illum l-4 ta' Novembru 2022.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef