- mandat t'inibizzjoni
- alzament ta' ħajt diviżorju
- periculum in mora

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 31 TA' JANNAR 2023

Mandat Nru. 1156/2022/1 GM fl-ismijiet :

Francis Mangion, pensjonant,

detentur tal-karta tal-identita` numru 0752846 (M)

imwieled Ħal-Għaxaq, u residenti 64, Triq San Albert, il-Gzira.

vs

Stephen Mifsud,

residenti 800, Triq il-Kbira San Ġużepp, Ħamrun, ĦMR 1014.

Il-Qorti,

Rat l-atti tal-mandat.

Semgħet is-sottomissjonijiet bil-fomm tal-abbli avukati difensuri tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrent u l-intimat għandhom dar ta' żewġ sulari kull wieħed maġenb xulxin. Iż-żewġt idjar jidher li ilhom mibnijin iktar minn 50 sena. L-intimat irid jibni erba' sulari oħra fuq id-dar tiegħu u għalhekk jgħolli l-ħajt diviżorju ta' bejn iż-żewġt idjar. Ir-rikorrent permezz ta' dan il-mandat t'inibizzjoni talab li l-intimat jitwaqqaf milli jiskava f'distanza inqas mill-minimu legali u milli jagħmel kwalunkwe xogħol ta' kostruzzjoni qabel ma jsiru l-istudji ġeoloġiċi meħtieġa u jkun hemm qbil dwar il-metodu ta' xogħol. Jallega li hemm diskrepanzi bejn il-permessi tal-iżvilupp u d-dokumentazzjoni sottomessa lill-Building Construction Agency. Li meta l-perit tar-rikorrent kiteb lill-perit tal-intimat, dan kien ferm evażiv fit-tweġibiet tiegħu.

Ir-rikorrent esebixxa ittra elettronika mibgħuta mill-avukat tiegħu datata 10 t'Awwissu 2022 li permezz tagħha ġibed l-attenzjoni tal-avukat tal-intimat li filwaqt li fil-*method statement* jindika li sejjer itella' qoxra għalih, fil-pjanti approvati mill-Awtorita` tal-Ippjanar hemm indikat li ser iqabbad mal-ħajt tal-appoġġ eżistenti. Saħaq li l-ħajt diviżorju ma jiflaħx għal iktar piż. Talbu jaċċertah li sejra tittella' l-qoxra. U talbu li ssir analiżi ġeo-teknika qabel isir kwalsiasi skavar biex l-intimat jagħmel pedamenti ġodda.

L-avukat tal-intimat wieġeb b'ittra elettronika oħra tat-22 t'Awwissu 2022. Qallu li ma ġieb l-ebda prova li l-ħajt diviżorju ma jiflaħx iktar piż. Billi l-pedamenti kienu għadhom ma nkixfux, ma setax jiġi aċċertat kemm jifilħu, u allura kellhiex

issir qoxra oħra. Dan seta' jiġi deċiż wara li ssir l-iskavazzjoni għar-riżevwar tal-ilma.

Bi qbil bejn l-avukati, u bi sforz biex tinstab soluzzjoni amikevoli, t-terminu għall-għoti tad-digriet finali ġie estiż oltre dak permezz mil-liġi. Saru testijiet ġeoloġiċi mill-kumpannija *Terracore* li hija magħrufa għal dan it-tip ta' testijiet. Mit-testijiet irriżulta li l-ħajt ġie mibni fil-parti l-kbira tiegħu fuq saff ta' blat u li taħtu hemm materjal maħlul (*loose material*).

Il-Perit tar-rikorrent ippreżenta rapport,[1] datat 24 ta' Jannar 2023, minnu maħluf, li permezz tiegħu jsostni li:

(i) Il-ħajt ġie mibni biex jiflaħ għal żewġ sulari u saqaf fuq kull naħa, *"without any footing to spread the loads accordingly"*.

(ii) Minn tnejn mit-tliet *boreholes* li saru għat-testijiet ġeoloġiċi, irriżulta li l-ħajt inbena fuq "*loose stones which means that the load would not be transferred directly to the rock face. Clarification on how this issue is to be rectified was not provided in the reports prepared and submitted on PA/03161/21"*.

(iii) Mit-testijiet irriżulta li taħt il-ħajt diviżjorju m'hemm l-ebda *footing* li jfisser li l-piż kollu jiġi trasferit permezz tal-wisa' tal-ħajt (madwar 230 mm) "*to the underlying loose material/rock*".

[1] Fol 116 et seq.

(iv) Fl-opinjoni tal-istess perit, it-*total load* fil-każ ta' bini fuq iż-żewġ naħat tkun ta' 558.25 KN/m li teċċedi l-kapaċita` kkwotata mill-perit tal-intimat fir-rapport tiegħu tat-12 ta' Diċembru 2022.

Fil-25 ta' Jannar 2023, l-intimat ippreżenta t-tweġiba tiegħu. Jiċċita l-fehma tal-Perit tiegħu li skont kalkoli li għamel, il-ħajt kien jiflaħ għall-piż żejjed. Jgħid li anke r-rapport tat-Terracore huwa fl-istess sens. Fil-fehma tal-Qorti, iżda dan mhuwiex minnu. Ir-rapport tat-Terracore huwa limitat għal kemm t-terren naturali jiflaħ piż fuqu. U Saħansitra anke hawn it-Terracore fir-rapport tagħha tagħmel twissija: "*No foundation details of the proposed development have been provided. Therefore, having no information on the loads, levels, shapes and sizes of the foundations, an estimate of the presumed allowable bearing pressure for foundations placed* ***at the top of the bedrock****,*[2] <u>*directly on the encountered rock*</u>[3] *is provided for the following assumed cases.....*"[4] Kif fuq indikat, il-biża' tal-Perit tar-rikorrent huwa appuntu li l-ħajt ma jserraħx direttament fuq il-blat, imma huwa mpoġġi fuq ġebel *"loose"* u mingħajr *footing.*

L-intimat, fir-risposta tiegħu jallega li r-rikorrent mhux veru qiegħed jibża' minn xi periklu imma qiegħed jagħmel il-mandat b'mod malizzjuż biex ifixklu milli jibni. Il-mala fede mhix preżunta. Il-Qorti ma ssib ebda prova ta' din l-allegazzjoni.

---

[2] l-enfasi hija tat-Terracore.
[3] sottolinear tal-Qorti.
[4] Fol 86.

Waqt l-udjenza tas-26 ta' Jannar 2023, xehed il-Perit tal-intimat, Brian Ebejer, li jallega li għall-bini propost mhux sejjer ikun hemm il-*load* kif ipproġettata mill-Perit tar-rikorrent.

Kif inhuwa sewwa magħruf, għall-ħruġ ta' mandat kawtelatorju jinħtieġ li jseħħu żewġ presupposti: l-ewwel li mad-daqqa t'għajn ir-rikorrent ikollu dritt x'jipproteġi (fumus boni iuris), u t-tieni li jista' jbati preġudizzju irrimedjabbli fil-mori tas-smigħ tal-kawża fil-mertu (periculum in mora).

Qajla hemm għalfejn jingħad li r-rikorrent għandu dritt *prima facie* li jgawdi daru mingħajr ma ssir ħsara lill-bini u/jew lil saħħtu jew persuntu, u dik tal-familja tiegħu li tista' tkun tgħix hemmhekk. Għalhekk l-ewwel rekwiżit huwa sodisfatt.

Il-Periti rispettivi tal-partijiet qegħdin jagħtu verżjonijiet differenti dwar jekk il-bini proġettat jikkawżax periklu jew le. Il-Perit tar-rikorrent isostni li l-ħajt diviżorju ma jiflaħx għall-piż żejjed filwaqt li l-Perit tal-intimat isostni bil-kontra. Ma jaqblux la fuq kemm jiflaħ il-ħajt u lanqas kemm sejjer ikun il-piż żejjed.

Din hija proċedura sommarja li fiha ma jistax isir eżami approfondit jew li jitressqu provi eżawrjenti. M'huwiex kompitu ta' din il-Qorti, f'din il-proċedura ta' natura kawtelatorja, li tiddeċiedi min mill-periti għandu raġun. Is-sede opportuna għas-soluzzjoni ta' din il-kontroversja hija kawża fil-mertu. Jekk tiddikjara liema perit għandu raġun tkun qiegħdha tinġerixxi ruħha fil-mertu, li f'dan l-istadju għandu jibqa' impreġudikat. F'dan l-istadju l-konstatazzjoni li trid tagħmel il-Qorti hija waħda ibbażata fuq mera ipotesi: jekk tassew jiġi aċċertat fl-eventwali ġudizzju fil-mertu li l-iżvilupp propost jikser id-drittijiet tar-

rikorrenti, hemm periklu li sakemm dan jiġi stabbilit ir-rikorrent isofri ħsara li ma tissewwiex? M'hemmx dubju li t-tweġiba f'każijiet bħal dawn għandha tkun waħda affermattiva.

Għal dawn il-motivi, l-Qorti tilqa' t-talba u żżomm lill-intimat milli jagħmel ix-xogħol ta' kostruzzjoni msemmi fil-mandat.

Spejjeż a kariku tal-intimat.

Mogħti kameralment.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA