FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

Rik. Nru. 1450/23JRM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1450/23 fl-ismijiet:

Michael u Carmen konjuġi **ĊINI** u Prof Michael u Rita konjuġi Borġ

vs

Martin u Irene konjuġi **AĠIUS**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fit-8 ta' Awwissu, 2023, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti talbu li l-Qorti żżomm lill-intimati milli "personalment, jew tramite ħaddiema jew kuntratturi nkarigati, jagħmlu, jibdew u/jew iwettqu kwalunkwe xogħol ta' kostruzzjoni, demolizzjoni, skavar, tħaffir u/jew xort'oħra ta' tqattiegħ ġewwa s-sit 1, Triq il-Monsinjur Alan Fenech, il-Mosta (is-"Sit") u/jew li b'xi mod jeżegwixxu l-permess Numru PA/00430/22 maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar rigward l-istess sit";

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Awwissu, 2023, li bih ordnat in-notifika lill-intimati bi żmien għat-tweġiba, qiegħdet ir-rikors għas-smigħ tad-29 ta' Awwissu, 2023, u laqgħet provviżorjament it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimati fis-17 ta' Awwissu, 2023, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, qalu li l-Qorti m'għandhiex tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat għaliex ma jeżistux il-kundizzjonijiet mitluba mil-liġi għall-ħruġ tiegħu u li x-xogħlijiet li fi ħsiebhom jagħmlu fi ħwejjiġhom mhu se jġibu l-ebda ħsara għall-ġid tar-rikorrenti;

Semgħet ix-xhud imressaq mir-rikorrenti;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti tar-Rikors;

Rat id-degriet tagħha tad-29 ta' Awwissu, 2023, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

Illi tqis li r-rikorrenti qegħdin jilmintaw li sejrin iġarrbu ħsara kbira, ksur tal-jeddijiet tagħhom u perikolu għal saħħithom u ġidhom, minħabba xogħlijiet ta' twaqqigħ ta' bini li jmiss ma' tagħhom u t-titligħ ta' binja ġdida minflokha fl-istess sit fil-Mosta li huwa proprjetà tal-intimati. Jgħidu li, għalkemm inħarġu l-permessi għall-iżvilupp mill-Awtorità kompetenti, għad hemm pendenti appell imressaq minnhom quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (minn issa 'l hemm imsejjaħ "it-Tribunal") u li jekk kemm-il darba l-intimati jibdew bix-xogħlijiet li talbu, il-ħsara li ssir ma tkunx tista' terġa' titreġġa' lura. Jiġbru l-ilmenti tagħhom kontra l-iżvilupp propost mill-intimati taħt tlitt irjus: (i) nuqqas ta' ħarsien ta' distanzi u servitujiet statutorji; (ii) ksur ta' *policies* li jwassal għal ksur ta' servitù u (iii) periklu ta' ħsarat fil-ġid tagħhom minħabba x-xogħlijiet maħsuba approvati. Iridu li l-Qorti twaqqaf dawn ix-xogħlijiet qabel jinbdew;

Tqis li l-intimati jwarrbu l-ilmenti tar-rikorrenti u jisħqu li, b'dak li se jsir, la se jinkisru xi jeddijiet tal-istess rikorrenti u lanqas se jinħolqu perikli għalihom jew ġidhom. Jgħidu wkoll li dak li jridu jagħmlu huwa fi ħwejjiġhom u bi dritt;

Tqis li l-ġid tar-rikorrenti huwa rispettivament id-dar fejn jgħixu u li jmissu min-naħa u minn oħra mal-post bin-numru wieħed (1) fi Triq Monsinjur Fenech, Mosta, li l-intimati fi ħsiebhom iwaqqgħu biex, minfloku, tittella' binja ta' erba' (4) postijiet ta' residenza bil-parkeġġ rispettiv tagħhom fil-livell tat-triq u taħt l-art u tħaffir ta' ġibjun għall-ilqugħ tal-ilma u *lift* għall-vetturi. Dwar dan l-iżvilupp, inħareġ permess (PA 00430/22) fis-17 ta' Ottubru, 2022[1];

Tqis li f'Novembru, 2022[2], ir-rikorrenti ressqu appell motivat mill-ħruġ tal-imsemmi permess quddiem it-Tribunal, biex jitolbuh iħassar il-permess maħruġ. Il-proċess tal-appell għadu ma ntemmx;

Tqis li f'dak iż-żmien ukoll, ir-rikorrenti bagħtu ittra uffiċjali lill-intimati[3] biex iwiddbuhom kontra l-iżvilupp propost, u ressqu talba quddiem it-Tribunal[4] biex joħroġ ordni għas-sospensjoni tal-permess maħruġ favur l-intimat, sakemm jinqata' l-appell tagħhom, għall-finijiet tal-artikolu 33 tal-Kapitolu 551 tal-Liġijiet ta' Malta;

Tqis li b'deċiżjoni preliminari mogħtija fil-15 ta' Diċembru, 2022[5], it-Tribunal ċaħad it-talba tar-rikorrenti għas-sospensjoni tal-permess;

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli li tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-Mandat[6];

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*) dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[7]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi m'huwiex mistenni li

[1] Dok "MC2", f'paġġ. 21 – 7 tal-atti
[2] Dok "MC3", f'paġġ. 28 sa 36 tal-atti
[3] Dok "MC4", f'paġġ. 37 sa 40 tal-atti
[4] Dok "MC5", f'paġġ. 41 – 2 tal-atti
[5] Dok "MC6", f'paġġ. 43 – 5 tal-atti
[6] Art. 873(1) tal-Kap 12
[7] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)

jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li llum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda[8];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meżż proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[9]. 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 ppruvat. 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;

Tqis li, għal dak li jirrigwarda l-jeddijiet mad-daqqa t'għajn tagħhom, ir-rikorrenti jsemmu tliet ċirkostanzi jiġifieri (a) nuqqas ta' tħaris ta' distanzi mitluba mil-liġi u l-ħolqien ta' servitujiet ġodda ta' introspezzjoni u tagħbija mal-ħitan li jifirdu ta' meded tal-katusi tad-drenaġġ u tal-ilma tax-xita; (b) l-impatt fuq l-għajn li l-iżvilupp approvat iħalli fuq ix-xeħta ta' binjiet fl-imsemmija triq; u (ċ) il-biżgħa li, sa mill-waqt li jsir it-twaqqigħ tal-binja tal-intimati, il-ġid tagħhom se jkun miftuħ għal possibilità ta' tiġrif minħabba l-għamla ta' art fl-inħawi;

Tqis li, mill-mod kif hija mfassla t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat, l-intimati ma għandhom imissu xejn minn dak li hemm illum;

Tqis li, safejn it-talba tar-rikorrenti xxejjen il-jedd tal-intimati li, bħala sidien, igawdu jew jinqdew minn ħwejjiġhom bil-mod l-aktar assolut sakemm mhux ipprojbit mil-liġi[10], ma tistax tintlaqa' għaliex il-ħarsien tal-jeddijiet tar-rikorrenti ma għandux jissarraf fit-tneħħija tal-jeddijiet tal-intimati;

Tqis li, safejn l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda xogħlijiet fis-sit tal-intimati li ma jħarisx id-distanzi mitluba mil-liġi[11], ir-rikorrenti wrew li għandhom raġuni tajba biżżejjed li jitolbu l-ħarsien li tista' tagħtihom il-liġi qabel ma jitwettqu tali xogħlijiet;

Tqis li l-istess ħaġa tista' tingħad dwar jekk jinbeda l-bini l-ġdid waqt li jkun għadu qiegħed jinstema' l-appell imressaq mir-rikorrenti;

---

[8] Art. 875(3) tal-Kap 12
[9] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***
[10] Art. 320 tal-Kap 16
[11] Art. 439 tal-Kap 16

Tqis li dwar il-biżgħa tar-rikorrenti li l-proġett ta' twaqqigħ tal-binja eżistenti tal-intimati u t-titligħ tal-binja l-ġdida se jkunu ta' periklu għall-post rispettiv tagħhom, m'huwiex waħdu raġuni biżżejjed biex tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat. F'dan ir-rigward, ix-xhieda mressqa mir-rikorrenti dwar dan l-aspett[12] turi li, filwaqt li kien hemm kwistjonijiet li l-perit tal-intimati indirizzahom, it-tħassib dwar l-għamla ta' terren fl-inħawi u dwar "*lateral abatement*" huma fatturi li dwarhom jistgħu jittieħdu l-miżuri preventivi xierqa bla ma hemm bżonn jitwaqqaf l-iżvilupp f'każ li l-permess jibqa' fis-seħħ;

Tqis li t-tfittxija tal-jedd mad-daqqa t'għajn trid issir b'mod pożittiv fl-identifikazzjoni ta' jedd li l-parti rikorrenti tista' tinvoka b'azzjoni u li tista' tinforza kontra l-parti intimata, u mhux sempliċement billi tressaq 'il quddiem il-konsegwenzi negattivi li jistgħu jinħalqu li kieku t-talba għall-ħruġ tal-Mandat ma tintlaqax;

Tqis li l-ħtieġa għall-ħruġ ta' Mandat bħal dan tintrabat 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, imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu[13], jiġi nieqes it-tieni element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat[14];

Tqis li, fir-rigward tal-ilment dwar il-ħolqien ta' servitù li jgħabbu l-ġid tar-rikorrenti jew ta' min minnhom, ir-rikorrenti għandhom rimedji alternativi proċedurali f'waqthom u fejjieda f'każ li tirriżulta xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija minnhom biex jiġġustifikaw it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis għalhekk li, ħlief għal dak li ngħad aktar qabel, ma jirriżultax li l-ħsara li r-rikorrenti jgħidu li 'l quddiem għad iġarrbu tidher li hija waħda tabilħaqq irrimedjabbli jekk kemm-il darba t-talba tagħhom għall-ħruġ tal-Mandat ma tintlaqax;

Tqis li għalhekk il-Qorti jidhrilha li għandha tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat mitlub b'mod limitat kif fuq ingħad;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi:

Tilqa' limitatament it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat minnhom mitlub u dan billi żżomm lill-intimati milli jibdew jew iqabbdu lil min jibda x-xogħlijiet (magħdud dak tat-twaqqigħ tal-binja tagħhom eżistenti)

---

[12] Ara x-xhieda tal-A.I.Ċ. Tano Żammit f'paġġ. 77 – 8 tal-proċess
[13] P.A. AM **2.1.1993** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Avukat Victor Borġ Grech vs Joseph Gasan et noe***
[14] Ara. P.A. JZM **16.6.2015** fl-atti tar-Rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet ***Anthony Vassallo vs Manuel Baldacchino***

sakemm jinqata' l-appell pendenti quddiem it-Tribunal, u safejn ma għandhomx isiru xogħlijiet ta' tħaffir u tqattigħ f'anqas mid-distanzi maħsuba fl-artikolu 439 tal-Kodiċi Ċivili, f'każ li l-permess jibqa' fis-seħħ, u tiċħad it-talba dwar il-bqija, bla ħsara ta' kull rimedju ieħor spettanti lir-rikorrenti fir-rigward; u

Tordna li l-intimati jħallsu l-**ispejjeż ta' din il-proċedura**.

Mogħti kameralment illum, it-Tlieta, 5 ta' Settembru, 2023.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef