FIL-QORTI ĊIVILI – PRIM AWLA

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum, it-Tnejn 14 ta' April 2025

Fl-atti tar-rikors għall-ħruġ ta` **Mandat ta` Inibizzjoni Numru 505/2025 ISB** fl-ismijiet :

Diandra Kate Bonnici (K.I. 278895M), Joseph Bonnici (K.I. 147294M), Joseph Borg Cucciardi (K.I. 130094M), Chiara Borg Cucciardi (K.I. 539694M), Marlon Zammit (K.I. 127400L), Chantelle Azzopardi (K.I. 496796M), Sara Fenech (K.I. 145682M), Dino Borg (K.I. 112178M), Joann Galea Dimech (K.I. 252176M), Pauline Elnasar (K.I. 59086M), Yanica Mizzi Sahan (K.I. 138387M), Aaron Formosa (K.I. 585378M) fil-kwalita` tiegħu ta' amministratur tal-kondominju 310/312, Triq l-Imdina, Qormi, Paul Grech (K.I. 421347M) u Rosaria Grech (K.I. 183649M)

vs

Daniel Zerafa

Il-Qorti:

Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fis-27 ta' Marzu 2025 fejn ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex iżżomm lill-intimat milli :

personalment u/jew tramite` ħaddiema u/jew kuntratturi u/jew terzi persuni nkarigati, jibda, jkompli, jagħmel u/jew jwettaq kwalunkwe xogħol ta' kostruzzjoni, skavar u/jew ta' kwalsiasi natura fis-sit bl-indirizz 314, Triq l-Imdina, Qormi liema fond huwa sottostanti u adjaċenti għall-proprjetajiet tar-rikorrenti;

u dan għar-raġunijiet u l-premessi magħmula fir-rikors promotur:

Illi l-esponenti Paul u Rosaria konjuġi Grech huma s-sidien tal-fond 316, Triq l-Imdina, Qormi. L-esponenti Aaron Formosa huwa l-amministratur tal-kondominju 310/312, Triq l-Imdina Qormi u r-rikorrenti l-oħra, salv għal Paul u Rosaria konjuġi Grech, huma sidien ta' appartamenti fl-imsemmija blokka (wħud mill-atti ta' bejgħ relattivi huma hawn annessi u mmarkat bħala Dok. DB2 sa Dok DB5);

Illi l-intimat huwa s-sid tal-fond bl-indirizz 314, Triq l-Imdina Qormi u dan kif iddikjarat mill-intimat stess mal-Awtorita` tal-Ippjanar. Dan il-fond tal-intimat jinsab fil-ground floor level u huwa sottostanti għall-blokka msemmija bl-indirizz 310/312, Triq l-Imdina, Qormi u adjaċenti għall-fond 316, Triq l-Imdina, Qormi;

Illi għal intendiment aħjar, il-blokka bin-numru 310/312 għandha l-entratura tagħha adjaċenti għall-fond tal-intimat (min-naħa tax-xellug meta wieħed iħares lejn il-proprjetajiet mit-triq), u għalhekk għandha appoġġ komuni mal-istess fond tal-intimat, u hija sovrapposta fuq l-istess fond tal-intimat. Il-fond bin-numru 316 huwa dar li hija wkoll adjaċenti għall-fond tal-intimat (min-naħa tal-lemin meta wieħed iħares lejn il-proprjetajiet mit-triq) u għandha l-appoġġ tagħha tal-ewwel sular komuni mal-fond tal-intimat;

Illi l-intimat kien ottjena permess ta' żvilupp mingħand l-Awtorita` tal-Ippjanar bin-numru PA/03673/19 sabiex isiru xogħolijiet ta' kostruzzjoni fil-fond tiegħu msemmi (kopja tal-permess huwa anness u mmarkat bħala Dok. DB6);

Illi minn dak li jirriżulta mill-pjanti approvati in konnessjoni mal-imsemmi permess ta' żvilupp (kopja ta' liema huma annessi u mmarkati bħala Dok. DB7), jirriżulta li l-intimat bi ħsiebu jiskava żewġ sulari taħt il-livell tal-art tiegħu. Mhux hekk biss, iżda l-intimat bi ħsiebu jiskava sal-ħitan tal-appoġġi;

Illi fl-ewwel lok, parti kbira minn dawn l-appoġġi huma ħitan diviżorji komuni mal-proprjetajiet tal-esponenti, u allura jidher biċ-ċar li mhux ser tiġi rispettata d-distanza minima ta' sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħitan diviżorji kif jipprovdi l-artikolu 439 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi apparti hekk, dan il-fond tal-intimat huwa garaxx illi huwa kkostruwit b'tali mod li huwa miftuħ minn quddiem sa wara u l-blokka ta' appartamenti kollha qed tistrieh fuq il-ħitan tal-ġnub. L-intimat qed jipproponi li jiskava eżattament sa dawn il-ħitan li qed iservu biex tistrieħ il-binja kollha fuqhom kif spjegat;

Illi l-esponenti kienu pprotestaw dwar l-iżvilupp propost mill-intimat meta ħareġ il-permess imsemmi u l-intimat sussegwentement ma pproċediex bl-iżvilupp msemmi. Madanakollu, riċentement, l-esponent reġa applika biex iġedded il-permess msemmi permezz ta' applikazzjoni bin-numru PA/01158/25. Din l-applikazzjoni ġiet approvata nhar it-18 ta' Marzu 2025 (vide Dok. DB8), u għalhekk, ġjaladarba tali permess ta' żvilupp ġie imġedded, jidher biċ-ċar li l-intimat bi ħsiebu jipproċedi bl-iżvilupp msemmi;

Illi minn parir professjonali li ħadu l-esponenti wara li nkarigaw perit tal-fiduċja tagħhom, jidher biċ-ċar li x-xogħol li ser jeżegwixxi l-intimat ser jipperikola l-integrita tal-proprjetajiet tal-esponenti, idgħajef l-istruttura tal-binja li jifforma parti minnha u jqiegħed lill-esponenti fil-periklu;

Illi apparti l-perikolu u l-preġudizzju serju msemmi, hemm ukoll il-ħsarat serji li tali interventi inevitabbilment ikunu qed jikkawżaw lill-proprjetajiet tal-esponenti jekk l-intimat jipproċedi bl-iżvilupp prospettat minnu;

Illi konsegwentement, hija l-umli fehma tal-esponenti illi huwa meħtieġ il-ħruġ ta' dan il-mandat sabiex jiġi salvagwardjat il-jedd tal-esponenti minn preġudizzju serju, gravi u x'aktarx irrimedjabbli illi ser jinkorru l-esponenti jekk l-intimat jitħalla jipproċedi bix-xogħolijiet tiegħu;

Illi fid-dawl tas-suespost, l-esponenti ma fadlilhom l-ebda alternattiva oħra ħlief li jipproċedu bil-preżenti mandat sabiex jissalvagwardjaw il-jeddijiet tagħhom;

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur.

Rat id-**digriet** tagħha tas-27 ta' Marzu 2025, fejn laqgħet it-talba tar-rikorrenti b'mod provviżorju, ordnat in-notifika tal-atti lis-soċjeta' intimata bi żmien prefiss biex twieġeb, u fejn appuntat ir-rikors għat-trattazzjoni għall-udjenza tad-9 ta' April 2025.

Rat ir-**Risposta** tal-intimat ippreżentata fl-4 ta' April 2025, fejn intqal testwalment hekk:

Illi l-esponenti jopponi ghal hrug tal-mandat in kwistjoni u dan ghaliex ma huwiex rikjest fic-cirkostanzi, u dana ghar-ragunijiet segwenti:

Fl-ewwel lok l-esponenti qieghed jikkonferma li ma ghandu l-ebda hsieb jew intenzjoni li jiskava b'mod li ha jesporgi fuq il-propjeta tar-rikorrenti jew b'xi mod jimponi servitujiet godda.

Illi, ghall-ahjar konjizzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti ghandu jigi rilevat li filwaqt li huwa minnu li ricentement l-esponenti applika sabiex jottjeni permess mill-Awtorita` tal-Ippjanar (PA/01158/25) dan sar sabiex il-permess tieghu jibqa' attwali u mhux ghax l-esponenti ghandu l-hsieb illi jiskava imminentement jew b'mod illi jaghmel hsara fil-proprjeta` tar-rikorrenti.

Illi di piu`, jinghad illi d-dokumenti u l-kontenut kollha taghhom illi gew sottomessi lill-Awtorita` tal-Ippjanar gew redatti mill-Perit b'kawtela ghad-drittijiet ta' terzi u ghalhekk id-drittijiet tar-rikorrenti huma diga' kkawtelati f'dan l-istadju preliminari;

Illi fil-fatt kif juru d-dokumenti ezebiti mir-rikorrenti stess bhala Dok DB6 u Dok DB8, il-permess l-antik skada wara hames snin u l-permess ricenti jibqa' validu ghal hames snin;

Illi jigi rilevat illi lanqas il-Commencement Notice ghadha ma giet intavolata mill-Perit u dana stante illi l-esponenti jista' jikkonferma illi fil-fatt lanqas biss ghadu nkariga l-Perit jaghmel dan u ghalhekk ghadu fi stadju bikri ferm.

Illi, in oltre, fir-rigward tal-allegat perikolu tal-integrita` tal-propjretajiet tar-rikorrenti, din mhux talli hija biza infondata, izda hija allegazzjoni ghal kollox fiergha u vessatorja u dan billi, se mai, qabel ma jsiru x-xoghlijiet, il-Perit irid jirredigi rapport fejn jara x'perikoli hemm.

Illi ghalhekk, jirrizulta illi ghar-rikorrenti m'hemm l-ebda pregudizzju irrimedjabbli illi qed isofru jew jistghu isforu f'kaz illi din it-talba ma tintlaqax stante illi ma hemm l-ebda xoghlijiet illi behsiebhom jinbdew fl-immedjat u meta u jekk jinbdew l-istess irid ikun hemm Perit illi jaghti rakkomandazzjoni jekk jistghux isiru dawn ix-xoghlijiet u kif, jara jekk hemmx perikoli u kif ghandhom dawn jigu mxejjna u jara li mhux ser tigi pperikolata l-binja;

Bl-ispejjez u b'riserva ghad-danni kontra l-istess rikorrenti jekk ikun il-kaz;

Rat id-dokumenti ppreżentati.

Rat il-verbal tas-seduta miżmuma.

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet fl-udjenza miżmuma u rat illi r-Rikors tħalla għal provvediment *in camera*, kif qed isir illum.

Ikkunsidrat:

Illi skont l-**Artikolu 873(1) tal-Kap12** tal-Liġijiet ta' Malta, l-iskop ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

Issa skont l-**Artikolu 873(2) tal-Kap 12**, il-Qorti m`għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieg sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent '*prima facie*' jidher li għandu dawk il-jeddijiet.

Fil-fatt mill-Artikolu 873(2), joħorġu żewġ elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa:

1) fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa meħtieg sabiex jitħarsu jeddijiet li qed jippretendi li għandu; u

2) fit-tieni lok, irid jipprova li *prima facie* għandu dawn il-jeddijiet.

Appuntu dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fil-kawża **Grech pro et noe vs Manfre`**[1] qalet hekk:

> *... huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru 'prima facie', ma' l-ewwel daqqa t'ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.*

L-elementi li jwasslu għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi u mhux alternattivi. Li allura jfisser illi jekk xi wieħed mill-elementi ma jirriżultax, il-Qorti hija obbligata tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat mitlub. Huwa ukoll riaffermat li l-proċedura tal-lum hija maħsuba biex tkun waħda sommarja.

Il-fatt illi tintlaqa` talba għall-ħruġ tal-Mandat, m`għandux ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Kif daqstant ieħor m`għandux ifisser li jekk il-ħruġ tal-Mandat ikun miċħud, allura l-jedd pretiż ma jeżistix. 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`ghajn*" għandha tkun propju din il-Qorti li tiddeċiedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-proċedura speċjali u partikolari tal-Mandat ta` Inibizzjoni.

Finalment irid jiġi preċiżat ukoll illi l-Mandat ta` Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali. Għalhekk ma jistax ikun hemm il-ħruġ tal-Mandat jekk il-ħsara li minnha r-rikorrent ikun qiegħed jilmenta tkun tista` tiġi rimedjata mod ieħor.

[1] 14 ta` Lulju 1988, (Kollez. Vol. LXXII.II.290)

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 Mandat ta` Inibizzjoni.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Il-Qorti tqis li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw kontra l-iżvilupp propost mill-intimat għal-żewġ raġunijiet ewlenin (i) nuqqas ta' ħarsien ta' distanzi statutorji kif kontemplat fl-artikolu 439 tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u (ii) periklu ta' ħsarat fil-proprjeta' tagħhom minħabba x-xogħlijiet maħsuba li jsiru mill-intimat.

Tqis ukoll illi b'żieda mar-risposta tiegħu, l-intimat iddikjara waqt is-seduta miżmuma illi ma kienx fi ħsiebu illi jagħti bidu għax-xogħolijiet qabel ma jottjeni l-permessi kollha l-oħra neċessarji minn kull awtorita' kompetenti li tissalvagwardja l-mod kif isir l-iżvilupp.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-ewwel bażi għat-talba tal-ħruġ tal-Mandat odjern illi r-rikorrenti isejjsu t-talba fuqha hija n-nuqqas taż-żamma tad-distanzi kif trid il-liġi fl-Artikolu 439 tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tqis illi l-intimat mkien ma ċaħad dan u ulterjorment tqis illi mill-pjanti approvati mill-Awtorita' tal-Ippjanar hekk jidher illi ser isir, u cioe', illi mhux ser tinżamm id-distanza mil-ħitan diviżorji kif rikjest mil-liġi.

Il-Qrati tagħna ġja kellhom diversi okkażjonijiet jesprimu ruħhom dwar dan, bħal meta fid-digriet għal-Mandat ta' Inibizzjoni 488/2020MH fl-ismijiet **Tal-Karmnu Construction Limited vs Karkanja Developments Limited et** tat-8 ta' Ġunju 2020 ntqal hekk:

Riferibbilment għat-talba li tressqet mir-rikorrenti, il-liġi teżiġi b'mod kategoriku li meta jsir xogħol ta' tħaffir għandha tinżamm distanza ta' 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju. Dan il-provvediment huwa maħsub sabiex iħares is-sigurta' tal-bini eżisteni u ta' dawk in-nies li jkollhom aċċess għalih għalhekk din il-liġi trid tiġi osservata u l-ġar għandu l-jedd li jeżiġi li tinżamm din id-distanza anki jekk ma jippruvax danni.

Ebda ftehim, sew jekk imnaqqax f'kuntratt u aktar u aktar meta jsir b'mod verbali, m'għandu jmur kontra din id-dispozizzjoni. Il-Qorti tgħid mingħajr eżitazzjoni li kull ftehim li jinjora din id-dispozizzjoni huwa llegali u konsegwentement null.

L-għatx għall-ispekulazzjoni qiegħed jissarraf fit-twaqqih ta' diversi binjiet li uħud minnhom ilhom edifikati s-snin. Huwa fatt magħruf li meta jsir xogħol ta' tħaffir id-distanza ta' 76 ċentimetru mill-ħajt diviżorju rarement qegħda tinżamm u dan għaliex l-osservazzjoni ta' din id-dispożizzjoni twassal għal telfien fl-ispazju għall-bini. Ma hemmx dubju illi dan qiegħed issir b'abbuż sfaċċjat tal-liġi. ***L-ebda Awtoritajiet ikkonċernata m'għandha tbierek tali aġir fejn ikun lampanti li d-distanza stipolata mil-liġi mhix sejra tiġi jew mhux qed jiġu osservata****.*

Il-Qorti ma għandha xejn x'iżżid u tqis għalhekk illi, safejn l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda xogħlijiet fis-sit tal-intimat li ma jħarisx id-distanzi mitluba mil-liġi, ir-rikorrenti wrew li għandhom raġuni tajba biżżejjed li jitolbu l-ħarsien li tista' tagħtihom il-liġi qabel ma jitwettqu tali xogħlijiet.

Issa, dwar it-<u>tieni bażi</u>, ossia l-biża' tar-rikorrenti li x-xogħolijiet fil-fond l-intimati se jkunu ta' periklu għall-post rispettiv tagħhom, il-Qorti tqis illi din il-bażi waħedha tista' ma tkunx raġuni biżżejjed biex tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti

għall-ħruġ tal-Mandat, iżda f'dan il-każ din il-bażi hija intrinsikament marbuta mal-ewwel bażi, u għalhekk il-Qorti tqis illi anke hawnhekk, ir-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw dan il-jedd fil-grad li trid il-liġi.

Il-Qorti tqis illi ppruvat kif dikjarat il-jedd prima facie tar-rikorrenti, dan il-Mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu tali jeddijiet.

GĦALDAQSTANT, għar-raġunijiet kollha premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi **tilqa'** t-talba għall-ħruġ tal-Mandat b'mod definittiv.

Spejjeż a karigu tal-intimat.

Mogħti *in camera*, illum, it-Tnejn, 14 ta' April, 2025.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur