QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum, it-Tlieta,
Sbatax (17) ta' Ġunju 2025

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 813/2025

Carole Ana Khosla (K.I. 400902L), Nowell Khosla (K.I. 98782M), Josephine Buhagiar (K.I. 490352M), Chantelle Polidano (K.I. 22081M), Matthew Polidano (K.I. 362880M) f'ismu personali u fil-kwalita tiegħu ta' amministratur tal-kondominju Marie Court Triq il-Gummar, Birkirkara, Helen Agius (K.I. 165953M) u Doreen Micallef (K.I. 221675M)

Vs

(1) Jean Claude Pace (ID 301199M) u
(2) George Grech (ID 38670M)

Il-Qorti:-

1. Rat il-Mandat ta' Inibizzjoni ppreżentat permezz ta' rikors fl-20 ta' Mejju 2025 fejn ir-rikorrenti talbu lill-Qorti twaqqaf lill-intimati milli:

   Personalment u/jew tramite ħaddiema u/jew kuntratturi u/jew terzi persuni nkarigati, jibdew, ikomplu, jagħmlu u/jew iwettqu kwalunkwe xogħol ta' kostruzzjoni, demolizzjoni u/jew ta' kwalsiasi natura fis-sit, ossia fl-arja tal-blokka bl-indirizz Marie Court, Triq il-Gummar, Birkirkara liema arja hija sovrastanti għall-proprjetajiet tar-rikorrenti;

2. Rat id-dokumentazzjoni kollha eżebita mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promotur.

3. Rat illi fl-20 ta' Mejju 2025, il-Qorti laqgħet il-Mandat provviżorjament u appuntatu għas-smigħ għal-11 ta' Ġunju 2025.

4. Rat ir-risposta ta' l-intimat George Grech, datat 29 ta' Mejju 2025, fejn għarraf lill-Qorti illi ma kienx il-leġittimu kontradittur, peress illi s-soċjeta' Tricolor Limited, li kienet propjeta' tiegħu u ta' ċertu Noel Grech, kienet biegħet l-arja lill-intimat Jean Claude Pace fis-7 ta' Marzu 2025. Fil-meritu, madanakollu, huwa nsista illi r-rikorrenti

lkoll kienu akkwistaw il-fond tagħhom bid-dritt tas-soċjeta' Tricolor Limited biex tiżviluppa l-arja u tiftaħ twieqi. Insista wkoll illi l-iżviluppatur, Jean Claude Pace, kien obbligat jimxi mal-Liġi, u jekk huwa għamel dak illi tirrikjedi minnu l-liġi, allura ma setax jitwaqqaf milli jiżviluppa.

5. Rat ir-risposta ta' l-intimat Jean Claude Pace, datata 3 ta' Ġunju 2025, fejn oġġezzjona għall-ħruġ tal-Mandat u saħaq illi huwa ottempera ruħu mar-rikjesti kollha fuqu imposti mil-Liġi u l-Awtoritajiet kompetenti, u għamel l-aċċertamenti kollha neċessarji, u għalhekk ma kien hemm ebda raġuni 'l għaliex il-Mandat kellu jintalab, għajr il-pretiża da parte tar-rikorrenti, għal xi kumpens finanzjarju, mhux dovut.

6. Rat illi fis-seduta tal-11 ta' Ġunju 2025, ir-rikorrenti ppreżentaw rapport, mhux maħluf, tal-perit tagħhom, il-Perit Paul Dalli.

7. Semgħet it-trattazzjoni fit-tul ta' l-abbli difensuri tal-partijiet fil-11 ta' Ġunju 2025, wara liema trattazzjoni l-Mandat ġie differit għal-lum għal digriet finali.

<u>Konsiderazzjonijiet Legali</u>

8. Il-Qorti tqis illi qabel ma tinoltra ruħha aktar fil-meritu tal-Mandat, fuq bażi *prima facie*, ikun opportun illi jiġu meqjusa l-aspetti legali li jirrigwardaw l-azzjoni odjerna.

9. Jirriżulta, di fatti, illi a tenur ta' l-Artikolu 873(1) tal-Kap.12, l-iskop ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak illi jżomm persuna jew entita' milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.

10. Jirriżulta wkoll illi, a tenur ta' l-Artikolu 873(2) tal-Kap. 12, il-Qorti m'għandhiex toħroġ tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li r-rikorrent *prima facie* jidher li għandu dawk il-jeddijiet.

11. Jirriżulta illi fil-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 1710/16LM fl-ismijiet "**Mary Grace D'Amato vs Raymond Micallef et**" deċiż fis-16 ta' Diċembru 2016, fejn, dwar l-elementi rikjesti għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili għamlet is-segwenti osservazzjonijiet eruditi:

> *Illi jirriżultaw minn dan l-artikolu tliet presupposti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni:*
>
> *(1) <u>ikun sejjer isir xi att li jista' jkun ta' preġudizzju ta' xi jedd tar-rikorrenti</u>: il-periklu jkun għad-dritt fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, l-hekk imsejjaħ periculum in mora.*
>
> *(2) <u>iż-żamma tal-imsemmi att tkun meħtieġa biex jiġi mħares dan il-jedd</u>: tenut kont tal-fatt illi s-subinċiż (2) huwa marbut mas-subinċiż (1) tal-Artikolu 873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-grad ta' preġudizzju. Rikonoxxut il-jedd prima facie tar-rikorrenti, l-grad ta' preġudizzju rikjest bħala bażi ta' akkordar ta' ħruġ ta' mandat, hu preġudizzju "li ma jkun jista' jiġi irrimedjat". Irid jingħad ukoll jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat*

jista' jitneħħa, imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ il-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat.

Apparti minn dan, ħsara jew preġudizzju ma titqiesx bħala irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju ċjoè telf ta' qligħ jew flus. Di fatti, skont l-insenjament mogħti fid-digriet finali fl-ismijiet **Francis Barbara et vs. Carmelo Barbara et** *deċiża fit-13 ta' Mejju, 2014, per Onor. Imħallef J.R.Micallef:*

> *"Tqis illi huwa wkoll miżmum li il-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma jingħatax fejn il-pretensjoni ta' min jitolbu tkun waħda li tirreferi għal kumpens kwantifikabbli u ħlas ta' danni meta dan jista' jitħares b'rimedju proċedurali kawtelatorju ieħor skont il-liġi".*

(3) ikun jidher prima facie li r-rikorrent għandu dak il-jedd: il-liġi tħares il-jedd prima facie bħala rekwiżit meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat. Irid għalhekk, ikun jedd, anke jekk prima facie, biex jimmerita ħarsien. Mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikultà, disaġju jew tħassib. Dwar il-prova tal-jedd prima facie, l-Qorti tal-Appell, fis-sentenza tagħha tal-14 ta' Lulju, 1988 fil-kawża Sonia Grech pro et noe vs. Stephanie Manfré (Kollez. Vol. LXXII.II.295) irriteniet is-segwenti:

> *"... huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant, jew il-jeddijiet jidhru prima facie, mal-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat."*

Illi 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 jeżistix. Mhux il-kompitu tal-Qorti fl-atti tal-Mandat tara jekk il-jedd pretiż hux suxxettibbli għal suċċess fl-azzjoni fil-mertu, iżda biss jekk il-jedd pretiż jikkwalifikax bħala tali għall-finijet oġġettivi tal-liġi.

Illi kulma hu meħtieġ, u fl-istess ħin huwa biżżejjed, għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, li jkun hemm fumus boni iuris. Huwa loġiku li billi l-mandat ta' inibizzjoni huwa att kawtelatorju li jrid jinħareġ qabel ma jiġi aċċertat min għandu raġun, il-mandat jinħareġ favur dak li "jidher" (fi kliem l-istess liġi) mal-ewwel daqqa t'għajn li għandu raġun. Iġifieri b'mod verosimili jew plawsibbli, fi kliem ieħor b'mod li jitwemmen jew ikun kredibbli. Dan min-naħa l-waħda jeskludi pretenzjonijiet li huma frivoli jew assurdi, jew saħansitra fejn hemm mera possibbiltà u min-naħa l-oħra jeskludi l-ħtieġa li l-pretenzjoni jkollha probbabilità kbira li tintlaqa'. Dan hu konformi maċ-ċirkostanza li proċedura ta' din ix-xorta hija intiża sabiex tkun sommarja, billi mhuwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smigħ tal-kawża dwar il-jedd. Dan billi fil-proċess dwar il-mertu, l-iskop hu li jiġi aċċertat x'inhu d-dritt fil-każ konkret, filwaqt li l-iskop tal-proċess għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni għandu biss il-funzjoni strumentali li jikkawtela pretenzjoni ta' dritt, anke

jekk din tista' ma tkunx fondata, sakemm ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju dwar jekk hix tabilħaqq fondata fid-dritt jew le.

Mal-imsemmija tliet elementi espliċitament imsemmija mil-liġi, jistgħu jiżdiedu oħrajn, bosta minnhom elaborati mill-ġurisprudenza:

(4) Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali. Ara **Charles Mugliett vs. Saviour Bonnici** *mogħti fil-25 ta' Jannar, 2005 per Imħallef Joseph R. Micallef :*

> *"il-ħarsien li l-liġi qiegħda timmira għalih bi proċediment bħal dak tal-lum huwa li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent 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 iffisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma ntlaqax 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 filwaqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat."*

(5) "Ir-rabta ta' Mandat ta' Inibizzjoni m'għandhiex tintuża bħala arma ta' theddid jew ġegħiel (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 jibqgħax għodda li tħares il-jedd prima facie tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li żżomm lil 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 **Avukat Dr John Gauci vs. Direttur tal-Kuntratti**, *Prim' Awla, 18 ta' Lulju, 2008.*

(6) Ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.

Konsiderazzjonijiet Fattwali

12. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi l-ilment mressaq quddiem dina l-Qorti, u li wassal għat-talba tal-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni, hija permess PA/ 3659/23 maħruġ fis-6 ta' Mejju 2024 għall-iżvilupp ta' sular u bini ta' washrooms fuq tali sular, liema washrooms huma propjeta' tar-rikorrenti.

13. Jirriżulta illi r-rikorrenti qed jilmentaw illi, minkejja li l-intimati għamlu dak kollu illi tirrikjedi l-Liġi, madanakollu huma naqsu milli jikkonsultaw mal-Perit illi bena l-binja, ossija l-Perit Christian Spiteri, sabiex jiġi verifikat jekk il-binja tiflaħx għal sulari oħra, u straħu biss fuq dikjarazzjoni tal-perit ta' l-intimati, ossija l-Perit Karl Cutajar, w verifiki ġeoloġiċi illi għamel l-istess Perit, mingħajr ma għamel ebda verifika ulterjuri fuq l-istruttura innifisha sabiex jara jekk il-ħitan u soqfa jifilħu għall-bini addizzjonali.

14. Jirriżulta illi, da parte tiegħu, George Grech iddikjara illi ma kienx il-leġittimu kontradittur peress illi l-fond kien ġie mibjugħ lil Jean Claude Pace f'Marzu tas-sena 2025.

15. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi Jean Claude Pace, stqarr illi huwa qabbad lill-Perit Karl Cutajar, illi għamel il-verifiki u rapporti kollha, kif rikjesti mill-Awtorita' għall-Bini u Kostruzzjoni, u kkonkluda illi l-binja tiflaħ għal bini addizzjonali. Saħaq ukoll illi huwa ħareġ l-poloz tal-assikurazzjonijiet kollha meħtieġa mill-istess awtorita' kif ukoll għal *Condition Reports* kollha rikjesti sabiex jottempera ruħu mal-obbligi imposti fuqu. Huwa għalhekk saħaq illi mexa mad-dettam tal-Liġi u ottjena l-permessi u '*clearances*' kollha meħtieġa qabel ma jibda bix-xogħolijiet, bir-riżultat illi ma teżisti ebda raġuni 'l għaliex il-Mandat għandu jiġi milqugħ b'mod definittiv.

Ikkunsidrat

16. Jirriżulta illi r-rikorrent jidhru illi qed jibbażaw l-azzjoni tagħhom fuq rapport, mhux maħluf, tal-perit Paul Dalli, fejn jelenka erbgħa "*BCA shortfalls*", kif jgħidilhom hu. Dawna huma s-segwenti:

> *a) Neither the client nor the other neighbours received a copy of the condition reports in a manner none of the adjacent property owners know for which damages they can claim refund. This shortfall is averse LN136 of 2019 Article 7. Submission of a method statement and condition report (4) stating that;*
>
> > *The developer shall also be required to submit to the Director, the report on the condition of the property which is located opposite, overlying or underlying any site, on which construction works are going to be carried out, and in the case of excavation, the properties which fall within the affected zone of excavation, on a website prescribed by the Director, by not later than two (2) weeks before the works are commenced. A copy of the report must be sent to the owners or the respective occupants of the relative property by means of a registered letter.*
>
> *b) Whilst the Architect in charge uploaded as. Doc. 124a a ground investigation report, clearly outlining which tests were carried out in order to declare that the underlying bedrock withstands both the existing and proposed loads, it was not specified which tests or calculations based on readily available structural information were carried out for the project Architect to be able to declare that the existing structure can support the proposed loads. The BCA is just relying on the project Architect's declaration based on assumed calculations.*
>
> *c) The building method statement uploaded as Doc. 122a, states at point 2b. that:*
>
> > *New beams will be designed by the Perit in Charge of the project, which shall be used to reinforce the existing structure and to take loads from proposed walls and new additions. These shall be installed to transfer the loads resulting from the topmost floors to other load bearing points*

> *of the structure. These beams will be designed in line with established codes and are to be installed as directed by the architect in charge of the project.*

It shall be further elaborated how the proposed beams shall be inserted and whether and how the underlying properties' roof shall be altered to accommodate such interventions.

d) Having a more civil concern, the method statements shall outline how the carting away of resultant debris and material shall be taken to and out of site, whether the common areas access shall be affected and any other affected civil amenity which require consent from the underlying property owners.

17. Il-Qorti hawnhekk tibda billi tosserva illi, a differenza ta' dak kkonstat mill-Perit Paul Dalli, jidher illi *Condition Report* għal kull wieħed mill-erbgħa appartamenti kien sar u dana kif jidher mill-atti ppreżentati, liema rapporti iġibu d-data tas-17 ta' Novembru 2024 – għalhekk l-ewwel ilment imqajjem mill-Perit Dalli ma jirriżultax.

18. Tosserva wkoll illi dwar it-tieni u tielet ilment imqajjem mill-perit Dalli, jidher illi huwa qiegħed jikkontesta w qiegħed in diskussjoni l-pariri u dikjarazzjonijiet tal-perit kollega tiegħu Karl Cutajar, liema kollega, a differenza tiegħu, qiegħed jikkonferma mal-Awtoritajiet kompetenti dawk il-kostatazzjonijiet minnu magħmula w il-konklużjonijiet minnu milħuqa u qiegħed jobbliga ruħu b'dak illi huwa ddikjara, bir-riżultat illi jekk xi ħaġa minnu dikjarat m'huwiex minnu, huwa ser jerfa' personalment ir-responsabbilta' ta' dak minnu dikjarat – a differenza tal-osservazzjonijiet magħmula mill-Perit Dalli.

19. Finalment, tirrileva illi l-aħħar ilment jirrigwarda l-ġarr tal-materjal użat għall-bini tal-fond, liema ġarr ċertament ma huwiex qiegħed iqiegħed fil-perikolu xi drittijiet tar-rikorrenti – jaf jikkrea inkonvenjent, iżda ċertament mhux xi preġudizzju gravi u irrimedjabbli.

20. Dawna l-osservazzjonijiet kollha qed isiru, peress illi, filwaqt illi huwa minnu illi l-inkolumita' tar-rikorrenti hija importanti meta wieħed iqis xogħol ta' kostruzzjoni li ser isir fil-kumpless ta' bini illi fihom huma stess jirrisjedu, madanakollu, tali dritt ma għandhiex tiġi interpretata b'mod illi timpedixxi lil min għandu dritt jiżviluppa l-arja tiegħu, sabiex jagħmel dan.

21. L-ilmenti kollha mqajjma mir-rikorrenti ma humiex riżultat ta' nuqqasijiet da' parte tal-intimati, peress illi jidher ċar illi l-intimat Jean Claude Pace, illi qiegħed jagħmel l-iżvilupp, tramite il-Perit tiegħu l-Perit Karl Cutajar, ottempera ruħu ma' kull obbligu legali illi timponi fuqu l-liġi odjerna severa tal-kostruzzjoni, iżda huwa riżultat ta' żelu esaġerat da' parte ta' l-istess rikorrenti, illi jista' jiġi interpretat, bħalma jikkontendi l-intimat Dalli, "arms twisting" sabiex jottjeni kumpens finanzjarju, iżda din il-Qorti trid tinterpretaha bħala tħassib għall-żvilupp li ser iseħħ fuqhom, liema tħassib, madanakollu, minnu nnifsu, ma jagħti ebda indikazzjoni illi r-rikorrenti ser isofru preġudizzju serju gravi u x'aktarx irrimedjabbli jekk l-intimat Jean Claude Pace jitħalla jagħmel l-iżvilupp illi huwa għandu kull dritt illi jagħmel.

22. Għalhekk, il-Mandat odjern ma jimmeritax illi jiġi milqugħ.

Deċiżjoni Finali

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti ppreżentati quddiemha u semgħet is-sottomissjonijiet orali ta' l-abbli difensuri tal-partijiet;

Wara illi għamlet il-konsiderazzjonijiet fuq premessi;

Tiddeċiedi t-talba magħmula fl-20 ta' Mejju 2025 billi:

Tirrevoka, *contrario imperio*, id-digriet tagħha tal-20 ta' Mejju 2025, u qiegħda:

Tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni kif redatt mir-rikorrenti.

Spejjeż għandhom ikunu a kariku tar-rikorrenti.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur