MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta ta' l-20 ta' Novembru, 2008

Mandat Numru. 1652/2008/1

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1652/2008 fl-ismijiet:-

Ronald Said (ID 0336667M).

vs.

Victor Bonavia u Keith Attard Portughes.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni ta' Ronald Said datat 22 ta' Ottubru 2008 a fol. 1 tal-process fejn talab li din il-Qorti izomm l-intimati milli ihottu jew jiddemolixxu kwalunkwe parti mill-blokk ta' appartamenti

bl-isem "Highway Flats", Valley Road, Birkirkara, u dan ghar-ragunijiet segwenti: -

1. Illi r-rikorrent jikri minghad l-intimati Victor Bonavia l-appartament bin-numru 2, "Highway Flats", Valley Road, Birkirkara; ghalkemm il-partijiet kienu f'negozjati dwar it-terminazzjoni tal-kirja, l-intimat Victor Bonavia mhuwiex qieghed jirrikonoxxi t-titolu tar-rikorrent, izda jirrikonoxxi li r-rikorrent jinsab fil-pussess tal-fond inkwantu interpellah ghad-danni derivanti mill-allegata okkupazzzjoni illegali tal-istess fond (Dok. "RS 1");

2. Illi f'Dicembru 2006, l-intimat Bonavia applika ghal permess in konnessjoni ma' *"Additions and alterations to existing showroom and construction of overlying apartments and penthouse"*, liema permess hareg fil-21 ta' Mejju 2007 (Dok. "RS 2"); sussegwentement l-intimat Keith Attard Portughes applika ghal permess in konnessjoni ma' *"Demolition of existing building and construction of overlying commercial space, apartment block and penthouse level"* fl-14 ta' April 2008, liema applikazzjoni ghadha pendenti ("RS 3");

3. Illi wara ghalkemm l-ahhar applikazzjoni ghad-demolizzjoni ghadha pendenti, l-intimati bdew ihejju sabiex jibdew bid-demolizzjoni u verbalment l-intimat Bonavia sostna li ser iwaqqa' partijiet ohra mill-istess blokka ta' appartamenti u mhux l-appartament fejn jghix ir-rikorrent, imma bhala fatt, l-imsemmija blokka hija antika u ma tiflahx demolizzjoni parzjali; *inoltre*, l-istess intimat Bonavia hedded lir-rikorrent li ser iwaqqa' anke jekk ir-rikorrent ma johrogx, illi jekk l-appartament tar-rikorrent ukoll jara jekk huwiex obbligat li jipprovdi akkomodazzjoni alternattiva, u li jekk ir-rikorrent jibqa' fl-appartament waqt id-demolizzjoni ser jaghmel hekk a riskju tieghu;

4. Illi r-rikorrent ghandu suspett fondat illi l-intimati ghandhom il-hsieb illi jiddemolixxu l-blokka kollha, anke ghaliex talbu hekk fl-applikazzjoni taghhom u ghaliex l-istess applikazzjonijiet ma jipprovdux ghal demolizzjoni parzjali; u specjalment *in vista* tal-fatt li l-intimat Bonavia

mhux qieghed jirrikonoxxi l-kirja tar-rikorrent u ghaliex diga` akkuzah b'okkupazzjoni illegali tal-fond;

5. Illi madanakollu, anke jekk l-intimati behsiebhom, kif qeghdin isostnu verbalment, iwaqqghu partijiet biss mill-imsemmija blokka, anke f'dak il-kaz jirrizulta (i) illi jkunu qed jiksru l-kundizzjonijiet tal-permess ottenut mill-intimati Bonavia fl-2007; u (ii) xorta wahda l-intimati *in vista* tal-perikolu li tali progett jikkompra ghandu d-dritt illi jzomm lill-intimati milli jissuktaw bil-progett imniedi minnhom sakemm jinghataw il-garanzija prevista mill-**artikolu 538 Kap 16**.

Illi ghaldaqstant il-hrug ta' dan il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrenti, illi l-jeddijiet tar-rikorrenti jirrizultaw *prima facie* mill-premessi esposti u mid-dokumenti esebiti, u li jekk dan il-mandat ma jinharigx il-pregudizzju li jista' jinholoq ghar-rikorrenti jista' ma jkunx hemm rimedju ghalih.

Illi l-istess rikorrenti talab li *a tenur* tal-**artikolu 873 (7) Kap 12** li l-hrug ta' dan il-mandat jigi milqugh immedjatament fuq bazi provizorja sakemm din il-Qorti jkollha l-opportunita` li okkorrendo taghti smigh lill-partijiet, u jitolbu *inoltre* li jigi notifikat u esegwit b'urgenza b'dan li r-rikorrenti sostna li l-intimat jigi ppregudikat jekk l-intimati ma jigux inibiti kif inghad u ghalhekk talab il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni sabiex izomm lill-intimati milli jkompli jaghmlu l-hwejjeg hawn fuq imsemmija.

Rat id-digriet datat 22 ta' Ottubru 2008 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghas-seduta tal-11 ta' Novembru 2008, u wkoll ordnat in-notifika ta' l-istess rikors lill-kontro-parti b'erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta, kif jidher a fol. 3 tal-process.

Rat ir-risposta ta' l-intimat Victor Bonavia datat 27 ta' Ottubru 2008 a fol. 12 tal-process fejn sostna li din it-talba hija irragjonevoli u ghal kollox infondata u ser tikkawza dannu rremedjabbli lill-intimat jekk jigi akkolt l-mandat definittavament kontrih *stante* li huwa ser jigi effettivament

mizmum milli jaghmel xoghlijiet fil-blokka f'dik il-parti tal-blokka li m'ghandhiex x'taqsam mal-appartament okkupat mir-rikorrent;

Illi l-mandat ghalhekk kif intavolat huwa vessatorju intiz kif inhu sabiex ifixkel lill-esponent milli jezercita d-drittijiet tieghu.

Rat li l-intimat l-iehor baqa' mhux notifikat.

Rat ir-rikors datat 4 ta' Novembru 2008 ghall-kjamata fil-kawza tas-socjeta' IVN Holdings Limited, liema talba giet irtirata minn Dr. Gianfranco Gauci fil-verbal tal-11 ta' Novembru 2008.

Rat ir-rikors datat 11 ta' Novembru 2008, ir-risposta datata 7 ta' Novembru 2008 u digriet datat 11 ta' Novembru 2008 fejn it-talba giet michuda.

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta' Novembru 2008 fejn ir-rikors gie differit ghan-notifika tal-intimat Keith Attard Portuges; u l-verbal tas-seduta tat-18 ta' Novembru 2008 fejn Dr. Gianfranco Gauci ghar-rikorrenti pprezenta nota ta' cessjoni fil-konfront tal-intimat Keith Attard Portughes. L-intimat Victor Bonavia ddikjara bil-gurament tieghu li l-ebda parti mill-fond numru 2 "Highway Flats", Valley Road, Birkirkara ma ser tintmess mill-kostruzzjonijiet li ser isiru. Id-difensuri trattaw ir-rikors u r-rikors gie differit ghal digriet *in camera*.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET.</u>

Illi dan ir-rikors gie mahrug a bazi ta' l-**artikolu 873 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta** li jiddisponi li:-

"(1) L-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat."

“(2) Il-Qorti m’ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrenti, u li dak ir-rikorrent prima facie jidher li ghandu dawk il-jeddijiet”.

Illi r-rikorrenti originarjament talab li l-intimati jigu mizmuma milli jhottu jew jiddemolixxu kwalunkwe parti mill-blokk ta’ appartamenti bl-isem “Highway Flats”, Valley Road, Birkirkara u dan peress li qed isostni li huwa ghandu titolu ta’ kera fuq il-*flat* numru 2, “Highway Flats”, Valley Road, B’kara, ghalkemm tali titolu mhux rikonoxxut mis-sid Victor Bonavia u qed isostni li l-intimat Victor Bonavia kien applika ghall-permess sabiex jaghmel tibdiliet fis-*showroom* ezistenti u l-bini ta’ appartamenti u *penthouse* (Dok. “RS 2”) u wara l-intimat l-iehor applika ghall-permess sabiex iwaqqa’ l-bini ezistenti u jigi mibni bini kummercjali u appartamenti u *penthouse* (Dok. “RS 3”) u minhabba f’hekk qed jallega li ghalkemm tali demolizzjoni tirreferi ghall-partijiet ohra fl-istess blokka, bix-xoghol li ser ssir din ser taffetwa l-appartament fejn jghix huwa ghaliex il-blokka ma tiflahx ghal demolizzjoni parzjali; qed jghid ukoll li peress li l-intimat Bonavia ma rrikonoxxhiex bhala kerrej, jista’ jaqa’ jew jitwaqqa’ l-istess appartament li huwa okkupat minnu u allura bid-distruzzjoni ta’ l-istess jispicca d-dritt ta’ kirja tar-rikorrenti fuq0 l-istess fond.

Illi l-istess rikorrenti jallega li anke jekk titwaqqa’ biss parti mill-blokka, dan ifisser li l-istess intimati jkunu qed jiksru l-kondizzjonijiet tal-permess ottenut minn Bonavia fis-sena 2007 u wkoll li minhabba l-perikolu tal-istess progett huwa ghandu dritt li jzomm lill-intimati milli jkomplu bl-istess progett qabel ma jaghtu l-garanzija a bazi tal-**artikolu 538 tal-Kap 16.**

Illi din il-Qorti thoss li fl-ewwel lok mill-istess rikors ma jirrizultax car jekk l-istess rikorrenti huwiex qed jagixxi bhala kerrej tal-fond numru 2, “Highway Flats”, Valley Road, B’kara jew bhala okkupant tal-istess, ghaliex ghalkemm huwa jghid li huwa kerrej tal-istess, mill-kontenut tar-rikors innifsu ma jirrizultax ghaliex qed

jafferma dan, anzi r-riferenza li saret mill-istess rikorrenti ghall-ittra mibghuta lilu mis-sid tal-istess *flat*, l-intimat Victor Bonavia, (fejn dan qed jallega li l-istess rikorrenti qed jokkupa l-fond b'mod illegali (Dok. "RS1")), certament li ma tistax tintuza mill-istess rikorrenti bhala prova tat-titolu ta' kera allegat minnu. F'dan is-sens jidher li l-osservazzjoni maghmula fit-tielet paragrafu tar-risposta tal-intimat Victor Bonavia hija korretta.

Illi minbarra dan jirrizulta li l-istess rikorrenti qed jitlob li l-intimat Victor Bonavia ma jhott jew jiddemolixxi l-ebda parti mill-blokk ta' appartamenti bl-isem "Highway Flats", Valley Road, B'Kara, u dan meta jirrizulta li l-izvilupp propost jikkoncerna t-twaqqiegh u l-kostruzzjoni mill-gdid ta' *showroom* u l-*flats* sovrastanti numri 3 u 4, u b'dan li l-izvilupp propost bl-ebda mod ma jinvolvi l-imsemmi *flat* numru 2, li fuqu r-rikorrenti jista' jew qed ivanta d-drittijiet tieghu. Dan jinsab konfermat kemm mic-certifikat tal-Perit Ruben Sciortino anness mar-risposta tal-intimat Victor Bonavia (Dok. "VB 1" – li bl-ebda mod ma' giet kontradetta) u wkoll mill-intimat Victor Bonavia li bil-gurament tieghu fis-seduta tat-18 ta' Novembru 2008 iddikjara li l-ebda parti mill-fond numru 2, "Highway Flats", Valley Road, B'kara ma hija ser tintmess bix-xoghlijiet li ser isiru.

Illi jinghad ukoll li d-dokument esebit mir-rikorrenti konsistenti *f'outline development permit* datat 21 ta' Mejju 2006 (Dok. "RS 2") mahrug favur l-intimat Victor Bonavia bl-ebda mod ma jindika jew juri li ser isir xi xoghol fl-appartament tar-rikorrenti – anzi din il-Qorti thoss li dak li jirrizulta mill-proceduri odjerni huwa li l-izvilupp propost jikkoncerna l-*flats* numru 3 u 4 u mhux il-*flat* okkupat mir-rikorrenti (Dok. "VB1" li jaghmel riferenza ghall-applikazzjoni Numru 1860/08 minn Keith Attard Portughes esebita mir-rikorrenti bhala Dok. "RS3") . Fuq kollox din il-Qorti tinnota li l-izvilupp propost ma jidhirx li qed issir fuq bazi ta' *outline development permit.*

Illi saret allegazzjoni mir-rikorrenti li anke jekk issir demolizzjoni u bini ta' parti mill-blokka, din tista' taffetwa l-*flat* li attwalment qed jigi okkupat mir-rikorrenti, haga li bl-

ebda mod ma giet ipprovata f'dawn il-proceduri, u wisq inqas ma gie ppruvat li l-istess rikorrenti ser isofri xi pregudizzju rrimedjabbli; jidher li fil-fatt ix-xoghol li ser isir wara applikazzjoni ghall-permess ta' zvilupp fuq Keith Attard Portughes (Dok. "RS 3"), - li l-proceduri gew ceduti kontrih - ser isiru taht id-direzzjoni ta' perit arkitett professjonali (Dok. "VB1' u dokument a fol. 15) u wara li saret polza ta' assigurazzjoni; u wkoll jirrizulta li lanqas gie b'xi mod ippruvat dak li r-rikorrenti allega li l-intimat Victor Bonavia behsiebu b'xi mod jiddemolixxi l-blokka kollha – anzi jirrizulta proprju l-kuntrarju.

Illi dwar l-allegazzjoni li anke jekk l-intimati iwaqqghu biss parti mill-blokka, dawn ikunu qed jiksru l-kondizzjonijiet tal-permess ottenut mill-intimat Bonavia fis-sena 2007, din ukoll ma gietx sostanzjata fil-grad ta' *prima facie.*

Illi l-istess rikorrenti sostna li minhabba li tali progett johloq perikolu ghall-fond minnu okkupat huwa ghandu dritt li jzomm lill-intimati milli jkomplu bl-istess progett qabel ma jaghtu l-garanziji mehtiega skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 538 tal-Kap 16.**

Illi pero' l-procedura odjerna hija dik ta' Mandat ta' Inibizzjoni u mhux l-procedura taht id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 538 tal-Kap 538** fejn tali artikolu jipprospetta li fejn persuna tibza' bir-ragun li tista' ssir xi hsara f'immobbli fil-pussess taghha, din tista' titlob lill-Qorti li x-xoghol jigi mwaqqaf permezz ta' kawza *ad hoc,* b'dan skond ix-xorta ta' ordni li taghti l-Qorti. Hemm zewg tipi ta' garanziji prospettati, wahda mill-attur innifsu li jhallas id-danni fil-kaz ix-xoghol jigi mwaqqaf mill-Qorti u jinstab li ma kienx hemm raguni tajba ghaliex saret din it-talba, u f'kaz li x-xoghol ma jitwaqqafx, dik li ghandha tigi provduta mill-konvenut, sabiex jinhatt ix-xoghol jew parti minnu u l-hlas ta' danni lill-attur, f'kaz ta' sentenza definittiva favur min ikun ghamel it-talba. B'hekk din il-Qorti thoss li din il-procedura odjerna hija distinta minn dik kontemplata fl-imsemmi artikolu u ghalhekk it-talba odjerna ma tistax tigi milqugha a bazi ta' dik il-premessa. Fl-istess waqt ma hemm xejn x'izomm lir-rikorrenti milli jsegwi tali procedura jekk jhoss li jezistu l-elementi necessarji ghall-istituzzjoni

tal-istess kawza – azzjoni li tipprospetta l-ghoti ta’ garanzija minnu jekk ix-xoghol jitwaqqaf mill-Qorti skont dak provdut fl-**artikolu 538 (3) tal-Kap. 16** u din l-azzjoni hija separata u distinta mill-procedura odjerna.

Illi jigi nnutat ukoll li originarjament r-rikors sar ukoll kontra l-intimat Keith Attard Portughes, il-persuna li attwalment applikat ghall-permess fl-14 ta’ April 2008 (Dok. “RS 3”) u jidher li allura li x-xoghol li ser issir a bazi ta’ permess li jista’ jinhareg, jekk mhux mahrug, fuq l-istess Keith Attard Portughes, (li llum mhux izjed parti minn dawn il-proceduri peress li r-rikors gie cedut fil-konfront tieghu minhabba nuqqas ta’ notifika ta’ l-istess), u *in vista* tal-fatt li jidher li l-istess rikors huwa indirizzat lejn iz-zewg intimati, meta allura x-xoghol prospettat huwa dak fuq l-applikazzjoni ta’ zvilupp ta’ Keith Attard Portughes, jimmilita wkoll li t-talba odjerna tigi milqugha fil-konfront tal-intimat Victor Bonavia.

Illi fl-ahharnett din il-Qorti thoss li tali talba kif imposta mir-rikorrenti ma tistax tintlaqa’ anke meta jirrizulta li hija diretta b’mod daqshekk estensiv u generali tant li hija intiza u mmirata sabiex tolqot <u>kwalunkwe parti</u> mill-blokk ta’ appartamenti bl-isem “Highway Flats”, Valley Road, B’Kara, u dan meta jidher li r-rikorrenti qed jokkupa biss il-*flat* numru 2 fl-istess blokk, *flat* li jidher li huwa eskluz mill-izvilupp permess u prospettat u dan kif indikat fl-atti ta’ din il-procedura u kif indikat fir-risposta tal-intimat Victor Bonavia u d-dokumenti esebiti.

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li abbazi ta’ dak premess li l-istess rikorrenti *prima facie* ma ppruvax l-allegazzjonijiet tieghu u lanqas li l-hrug tal-istess mandat hija mehtiega sabiex jitharsu d-drittijiet tieghu b’dan li huwa jista’ jsofri pregudizzju rremedjabbli.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi,** billi filwaqt li **tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-talba tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimat Keith Attard Portughes** peress li l-istess atti gew ceduti fil-konfront tieghu b’nota datata 18 ta’ Novembru 2008, u fil-

waqt li tilqa’ r-risposta tal-intimat Victor Bonavia datata 27 ta’ Ottubru 2008 in kwantu l-istess hija konsistenti ma’ dak hawn deciz, u fil-waqt li tirrevoka *contrario imperio* d-digriet taghha datat 22 ta’ Ottubru 2008 inkwantu laqghet it-talba kontra l-intimati b’mod provizorju, **tichad it-talba tar-rikorrenti Ronald Said fir-rikors tieghu datat 22 ta’ Ottubru 2008 ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni kontra l-intimat Victor Bonavia** peress li tali talba hija nfondata fil-fatt u fid-dritt kif hawn deciz.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti Ronald Said.

Degretat

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------