QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM IL-ĦAMIS, 21 TA' FRAR 2019

Rik. Nru. 90/2019/1 RGM

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni
Numru 90/2019/1 fl-ismijiet:

Boris Arcidiacono Ltd

vs

John Paul Calleja
Edward Sullivan
Stephanie Sullivan nee Calleja

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors ta' Boris Arcidiacono Limited imressaq fl-24 ta' Jannar 2019, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, ir-rikorrenti talbet li din il-Qorti toħroġ Mandat ta' Inibizzjoni biex iżżomm lill-intimati milli

Jkomplu jaghmlu xogholijiet fil-fond 232, Belgravia Court, Flat 1, Triq it-Torri, Sliema peress li x-xogholijiet gia` maghmula fit-tali fond gia`

kkawzaw diversi hsarat fix-'Showroom' tas-socjeta` esponenti, illi l-esponenti gew konxji mill-fatt li l-modus operandi hekk uzati u li qeghdin jigu attwalment uzati mill-intimati, mhumiex skont l-arti u s-sengha. Li barra gia` kawza diversi danni, hu previst li ser jikkawzaw aktar danni fil-futur:

(ara (a) Dok BA1, BA2, BA3, BA4, BA5, BA6 u BA7.
(b) Police Report BA8, BA9, BA10.
(c) Insurance Claim BA10, BA11, BA12.
(d) E-mails minn Edward Sullivan Ecc BA13, BA14.
(e) E-mails minn Adrian Farrugia Ecc BA15, Ba16, BA17.
(f) E-mails minn Adrian Farrugia Ecc BA18, BA19.
(g) E-mails minn Adrian Farrugia Ecc BA20.
(h) E-mails minn Adrian Farrugia Ecc BA21.
(i) E-mails minn Adrian Farrugia Ecc BA22.

Illi l-esponenti qed jitlob ukoll lil din l-Onorabbli Qorti tqabbad lill-perit nominandi, biex jaghmel spezzjoni fil-fond ta' l-intimati u li jaghmel rapport tekniku flimkien ma' rakkommandazzjonijiet. Illi l-esponenti innutaw li ma jidirx li twahhlu l-permessi moghtija mill-Awtoritajiet kompetenti.

Rat id-digriet tagħha tal-24 ta' Jannar 2019, li bih laqgħet it-talba b'mod provviżorju, ordnat in-notifika tar-rikors u dan id-digriet lill-konvenuta b'għaxart ijiem għar-risposta u appuntat ir-rikors għas-smigħ għat-13 ta' Frar 2019;

Rat ir-risposta mressqa mill-intimati fl-1 ta' Frar 2019, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħu għat-talba tar-rikorrenti li taqra kif ġej:

Illi filwaqt illi kienu qeghdin jirrinovaw l-appartament numru 232/1 Tower Road tas-Sliema u cioe` jibdlu l-kmamar tal-banju, l-kcina u jizbghu l-istess appartament sabiex ikunu jistghu jikruh b'kera kummercjali skond is-suq,

inqasam pipe tal-ilma ghal gewwa ix-showroom ta' Boris Arcidiacono Limited li hija parzjalment sottoposta ghall-appartament taghhom imsemmi.

Illi permezz tat-tali dhul ta' ilma saret hsara ta' natura irrizorja fil-fond tal-imsemmija socjeta` u dana fl-ammont ta' elf mija u wiehed u sebghin euro (EUR1,671) li jirrizulta mill-istima professjonali maghmula minn James Magri, il-Loss Adjustor innominat mis-socjeta` assikuratrici tal-esponenti - Citadel Insurance Plc. Kopja tar-rapport dettaljat in kwistjoni qieghed jigi hawn anness bhala dokument 'A'.

Illi dakinhar tal-incident in kwistjoni il-partijiet Edward Sullivan u Boris Arcidiacono, fil-presenza tal-haddiema tal-esponenti accedew fiz-zewg postijiet in kwistjoni u cioe` fl-appartament kif ukoll fix-showroom u qablu illi il-'leakage' kien waqaf u raw ukoll l-entita` tax-xoghol li kien qieghed isir u, naturalment, tad-danni pretizi mis-socjeta` Arcidiacono. Ftit jiem wara dan l-inkontru s-socjeta` Arcidiacono infurmat lill-esponenti illi huwa kien qieghed jippretendi l-hlas ta' erbat elef tlett mija u seba' euro (EUR4,307) bhala danni. L-esponenti ghalhekk ghaddew il-kaz f'idejn is-socjeta` tal-assikurazzjoni taghhom imsemmija u saret l-istima tal-Loss Adjustor fl-ammont fuq imsemmi.

Illi, minkejja il-buona volonta` tal-esponenti u minkejja il-fatt illi – kif jirrizulta wkoll mic-certifikat hawn anness tal-Perit Arkitett Nicholas Sammut Tagliaferro Dokument B - illi, kif kien jaf ben tajjeb is-Sur Arcidiacono, ma kienu ser isiru ebda xogholijiet ta' natura strutturali u ghalhekk – a kuntrarju ta' dak allegat bil-gurament minn Arcidiacono – ma kienet tezisti l-ebda htiega ta' applikazzjoni tal-MEPA jew ta' Awtorita` ohra kompetenti, xorta wahda l-istess Arcidiacono adixxa f'din il-Qorti u talab il-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni in kwistjoni b'mod intempestiv, frivolu u vessatorju.

Illi kif jirrizulta mill-imsemmi dokument B, ix-xogholijiet li qeghdin jaghmlu l-esponenti qeghdin isiru permezz ta' haddiema kompetenti u skond

l-ahjar arti u sengha u ghalhekk, anki hawn, l-allegazzjoni tas-socjeta` Arcidiacono f'dan is-sens mhijiex veritiera.

Illi, il-mandat ta' inibizzjoni in kwistoni gie bhala sorpriza kbira ghall-esponenti li kienu mill-bidu disposti li jaghmlu tajjeb ghad-dannu kollu li gie kkagunat minnhom u fil-fatt illum huma disposti illi ihallsu l-ammont ta' danni likwidati fit-30 ta' Jannar 2019 fl-ammont ta' elf sitt mija u wiehed u sebghin euro (EUR1,671) u dan ghas-saldu ta' kull pretensjoni ta' Boris Arcidiacono Limited.

Illi l-pretensjoni ta' Arcidiacono hija ghal kollox eccessiva u hija unikament maghmula sabiex huwa japprofitta ruhu mill-esponenti, li fil-frattemp qeghdin isofru danni enormi konsistenti fi hlasijiet zejda lill-impjegati taghhom minhabba illi gew imwaqqfin bil-mod in kwistjoni u specjalment fl-ammonti sostanzjali ta' kera illi huma qeghdin jitilfu minhabba illi x-xoghol fl-appartament kellu jigi imwaqqaf.

Ghaldaqstant, in forza tal-premess u, filwaqt illi jirriservaw id-dritt li jipproduci kull prova ohra li tkun mehtiega f'dan il-kaz, il-mandat fuq imsemmi mahrug provizorjament m'ghandux jigi kkonfermat.

Bl-ispejjez kollha kontra Boris Arcidiacono Limited u b'riserva ghal kull azzjoni ta' danni spettanti lill-esponenti skont il-ligi kontra l-istess socjeta` u anke kontra Boris Arcidiacono fil-vesti tieghu personali.

Semgħet ix-xhieda;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Rat il-verbal tas-seduta tat-13 ta' Frar 2019, fejn ħalliet ir-rikors għall-provvediment finali in camera.

Ikkunsidrat

Illi s-soċjeta rikorrenti b'dan il-mandat trid iżżomm lill-konvenuti milli jkomplu bix-xogħlijiet fil-fond 232, Belgravia Court, Fl 1, Triq it-Torri, Sliema u dan peress li x-xogħlijiet magħmula ġia kkawżaw diversi ħsarat fis-*showroom*. Is-soċjeta rikorrenti tgħid li x-xogħol mhux qiegħed isir skont is-sengħa u l-arti u hu previst li ser jikkawża aktar danni fil-futur.

Illi min-naħa tagħhom l-intimati jispjegaw li fost ix-xogħlijiet li huma qegħdin jagħmlu fil-fond imsemmi hemm it-tibdil tal-kmamar tal-banju. Ġara li inqasam pajp tal-ilma f'waħda mill-kmamar tal-banju u sakemm twaqqaf l-ilma, laħaq ipperkola l-ilma għal ġewwa x-*showroom* tas-soċjeta rikorrenti. Kemm Edward Sullivan kif ukoll Boris Arcidiacono aċċedew fiż-żewġ postijiet u qablu illi l-ipperkular tal-ilma kien waqaf. Għalkemm il-partijiet mhux qed jablu fuq il-valur tad-dannu, l-intimati huma lesti li jħallsu s-somma ta' elf, sitt mija u wieħed u sebgħin ewro (€1671) u dan skont l-istima magħmula mil-*Loss Adjustor* tas-soċjeta assiguratriċi Citadel Insurance plc.

Ikkunsidrat

Illi l-mandat interpost mir-rikorrenti huwa wieħed ġenerali maħsub taħt l-Artikolu 873 tal-Kapitolu 12. Huwa ben saput li l-iskop tal-mandat ta' inibizzjoni hu dak li jżomm persuna milli tagħmel kwalunkwe ħaġa li tista' tkun ta' preġudizzju għall-persuna li qed titlob il-mandat.[1]

Illi bil-liġi r-rikorrenti trid tissodisfa żewġ elementi sabiex jistħoqqilha tikseb il-ħruġ tal-mandat: (a) trid turi li l-mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu jeddijiet li tippretendi li għandha, u (b) ir-rikorrenti tkun tidher li għandha, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*), dawk il-jeddijiet.[2]

[1] Artikolu 873 (1) tal-Kapitolu 12.
[2] Artikolu 873 (2) tal-Kapitolu 12.

Illi l-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 suġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant. Ġie ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tal-14 ta' Lulju 1988 fil-kawża **Sonia Grech pro et noe vs Stephanie Manfrè** li *'huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-ġudikant. Jew il-jeddijiet jidhru prima facie, ma' l-ewwel daqqa t'għajn, jew ma jidhru xejn, għall-finijiet tal-ħruġ tal-mandat.'*

Illi bl-użu tal-kelma 'u' fit-tieni sub-artikolu tal-Artikolu 873, il-leġislatur ried li ż-żewġ elementi ikunu kumulattivi u mhux alternattivi. B'dan ifisser għalhekk illi jekk wieħed minn dawn iż-żewġ elementi jkun nieqes, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak. Tajjeb jingħad ukoll li l-proċedura tal-mandat huwa wieħed sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smiegħ tal-kawża dwar l-istess jedd, huwa għalhekk li r-rikorrenti trid turi mad-daqqa t'għajn li hija għandha jedd.

Illi jeħtieġ lill-Qorti wkoll li flimkien maż-żewġ elementi surreferiti, tikkonsidra l-element tal-preġudizzju. 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.[3] B'irrimedjabbli wiehed ghandu jfisser li *'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'.* Il-preġudizzju li l-parti rikorrenti tkun trid twaqqaf irid ikun wieħed li ma jkunx hemm rimedju ieħor għalih jekk mhux bil-ħruġ tal-Mandat, tant li jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, mqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-

[3] **Muriel Thake vs Lars Olav Valdemar Grill et** (Mand. Inib. Nru 1712/2017) degretat fis-27 ta' Diċembru 2017.

ħrug tal-Mandat. Huwa għalhekk li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali.[4]

Illi bħal diġa ingħad aktar 'l fuq l-għan ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa sabiex jitwaqqaf milli xi ħadd jagħmel xi ħaġa. Għalhekk jekk dak li jkun irid jinżamm milli jsir ikun diġa sar, ma jibqax lok biex it-talba tal-ħruġ tal-istess Mandat tintlaqa'.[5]

Ikkunsidrat

Illi minħabba li l-liġi timponi żmien ristrett ħafna dwar meta qorti trid taqta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni, il-fatt li ma ġiex nominat perit ma jfissirx li l-Qorti ma tistax tgħaddi sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha u tgħaddi sabiex tipprovdi dwar it-talba għall-ħruġ tal-mandat.

Illi mir-rikors għal ħruġ tal-Mandat, is-soċjeta rikorrenti tgħid li x-*showroom* diġa' ġarbet bosta ħsarat bix-xogħlijiet li saru. Jidher ukoll li m'hemmx qbil fuq il-valur ta' dannu li sofriet is-soċjeta rikorrenti għaliex skont Boris Arcidiacono, il-ħsarat fis-soffit għad iridu joħroġu. Madankollu, dan il-fatt, ma jnissilx il-ħtieġa tal-ħruġ tal-Mandat minnu mitlub, għaliex biex jagħmel tajjeb għal ħsarat li diġa seħħew m'hemmx lok għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni.

Illi l-konvenuti min-naħa tagħhom jispjegaw li l-partijiet kienu marru fil-fond li kien qiegħed isir xi tiswijiet fih u kienu qablu illi l-leakage tal-ilma kien waqaf. Boris Arcidiacono jikkonferma li minn dak li ra hu meta mar fil-proprjetà tal-konvenuti, jirriżulta li l-pajpijiet kienu diġa mogħtija bit-torba.[6] Il-legali tas-soċjeta rikorrenti wkoll jaħgti x'jifhem li l-installar tal-

4 **Charles Mugliett vs Saviour Bonnici** (Rik Nru 2086/1997) degretat fil-25 ta' Jannar 2005; **Angelo Xuereb vs Marin Hili** (Rik Nru 3135/94) degretat fit-22 ta' Settembru 1995.
5 **Rachel Mifsud vs. Anthony Fountain et** (Mand. Inib. Nru 431/2009) degretat fit-30 t'April 2009.
6 Xhud: [...] Pero li nista' nikkonferma jiena, malli jibda bis-sistema jahdem ghax **they buried all the pipe work**.

pajpijiet tal-ilma kien fil-fatt tlesta qabel ma ntalab il-ħruġ tal-Mandat.[7] Fid-dawl ta' dan lanqas ma tista' l-Qorti iżżomm xi ħaġa milli ssir jekk dak l-egħmil ikun diġa sar, ġie konkluż u hemm qbil bejn il-partijiet li l-ilma ma baqax jipperkola.

Illi jonqos jiġi eżaminat jekk ix-xogħlijiet li jonqos isir fil-fond 232, Belgravia Crt, Flat 1, Triq it-Torri, Sliema humiex ser jikkawżaw ħsara lis-soċjeta rikorrenti stante li x-xogħlijiet mhux qiegħed isir skont is-sengħa u l-arti. Is-soċjeta' rikorrenti qed titlob f'dawn il-proċeduri illi 'li xi hadd jiċċekja dat-tip ta' pipijiet li qed jintużaw mingħajr l-fittings mingħajr xejn'. Dan ir-raġunament ma jissarrafx f'jedd mad-daqqa ta' għajn. B'din is-sottomissjoni l-Mandat ħa xejra differenti u dan għaliex bħal ma diġa ġie ritenut, talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni ma tagħtix lok li sseħħ xi att speċifiku (*specific performance*).[8] Ġie diversi drabi ikkunsidrat mill-Qrati Maltin li *'l-Mandat ta' inibizzjoni ma jistax ħlief jirrigwarda obbligazzjoni di non fare [...] Ir-rabta ta' Mandat ta' Inibizzjoni m'għandhiex tintuża bħala arma ta' theddid jew ġegħil (arm twisting) lill-parti intimta li, jew tagħmel dak li tixtieq il-parti rikorrenti jew ma tagħmel xejn. B'dan il-mod, il-Mandat ma jibqax għodda li tħares il-jedd prima facie tal-parti rikorrenti, imma ssir sarima li żżomm lill-parti intimata milli tgawdi l-jeddijiet tagħha. Il-Qorti hija tal-fehma li qatt ma kienet ir-rieda tal-liġi li l-Mandat ta' Inibizzjoni jinbidel f'arma bħal din.'*[9]

Illi in vista taċ-ċirkostanzi fuq imsemmija, is-soċjeta rikorrenti ma seħħilix turi li għandha jedd *prima facie* li jistħoqqlu l-ħarsien bil-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Ġialadarba wieħed mill-elementi rikjesti bil-liġi huwa nieqes, ma hemmx ħtieġa sabiex il-Qorti tgħaddi biex tqis l-elementi rimanenti.

Dr Carmel Gatt: Il-pajpijiet tal-ilma jigifieri qeghdin se jmorru taht il-madum jigifieri fl-ghajn int ma int se tara xejn jigifieri l-problema jekk ikun hemm leakage se jkompli jinzel ghal got-torba, mit-torba ghal gos-saqaf ghall-propjeta` tieghu.

[7] Dr Edward Debono:...xoghlijiet saru.
Qorti: Allavolja kien hemm il-mandat?
Dr Carmel Gatt: **Le saru qabel il-mandat** allura ahna waqqafnihom milli jkomplu jaghmlu dak it-tip ta' xoghol

[8] Ara Kumm. 22.9.1994 fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet **Anġelo Xuereb vs Marin Ħili**

[9] Ara fost oħrajn **Flimkien għal Ambjent Aħjar et vs Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u Ippjanar et** (Rik Nru 935/16JRM) degretat fit-22 ta' Lulju 2016.

DECIDE

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt li tirrevoka *contrario imperio* d-digriet tagħha tal-24 ta' Jannar 2019, tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat minnha mitlub u dan għaliex ma jirriżultawx il-kundizzjonijiet mitluba mil-liġi għall-ħruġ tiegħu.

L-ispejjeż jitħallsu minn Boris Arcidiacono Ltd.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion LLD
Imħallef
21 ta' Frar 2019

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur
21 ta' Frar 2019