Qorti tal-Maġistrati (Għawdex)
Gurisdizzjoni Superjuri
Sezzjoni Generali

Maġistrat Dottor Brigitte Sultana LL.D, LL.M (Cardiff) Adv. Trib. Eccl. Melit.

Mandat ta' Inibizzjoni numru 47/2020 BS

Noemi Said et

-vs-

Joseph Attard et

Digriet kamerali

Illum 26 ta' Ottubru 2020.

Il-Qorti,

PRELIMINARI

Fit-30 ta' Settembru 2020 Noemi Said u Ernesto Farrugia (minn issa 'l quddiem imsejjħa "ir-rikorrenti"), ippreżentaw rikors li permezz tiegħu talbu l-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni kontra Joseph Attard u martu Lucy Attard (minn issa 'l quddiem imsejħa "l-intimati");

Fl-istess ġurnata, ingħata digriet li permezz tiegħu il-Qorti laqgħet ir-rikors proviżorjament u tat lill-intimati hamest ijiem żmien għar-risposta.

Permezz ta' digriet illi jgib id-data 30 ta' Settembru, 2020, il-Qorti talbet lill-partijiet jiddikjaraw jekk is-seduta jridux li ssir b'mezzi remoti u dan in vista ta' l-indispozizzjoni taghha.

Il-partijiet ghazlu li jressqu l-provi permezz ta' dokumenti u t-trattazzjoni tar-rikors issir bil-prezentata tan-noti ta sottomissjonijiet.

Fit-13 ta' Ottubru, 2020 wara li l-partijiet ipprezentaw il-provi dokumentarji taghhom, il-Qorti akkordatilhom gimgha zmien sabiex jipprezentaw in-noti taghhom.

L-intimatu pprezentaw in-nota ta' sottomissjonjiet taghhom fl-20 ta' Ottubru, 2020, fil-waqt li r-rikorrenti pprezentaw in-nota taghhom fil-21 ta' Ottubru, 2020.

Fit-23 ta' Ottubru, 2020, ir-rikors thalla ghal digriet kamerali

Rat l-atti tar-rikors u tal-mandat inklużi d-dokumenti esibiti;

IT-TALBA.

Ir-rikorrenti qed jitlobu lill-Qorti tordna l-Ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni sabiex l-intimati jinżammu milli :

> *"personalment jew permezz tà terzi minnhom inkarigati jkomplu jaghmlu xi xoghol ta kostruzzjoni jew demolizzjoni jew xoghol iehor, fi blokka ta appartamenti Block A, Ta Guzepp Court, Triq Sir Pawlu Boffa, Victoria, Ghawdex.*
>
> *Dan peress illi r-rikorrenti huma sidien tat-tlett appartamenti li jiffurmaw dan il-blokka ta appartamenti . L-intimati qed ikissru l-kontrabejt ta' l-appartament numru 3 li hu propjeta ta Ernesto Farrugia, kif ukoll il-kontrabejt tal-komun li hu propjeta tar-rikorrenti kollha, minghajr il-kunsens tar-rikorrenti.*
>
> *L-intimati ser jghabbu din il-blokka ta bini b'sulari ulterjuri meta l-istess blokka ma tiflahx ghal piz ta dawn is-sulari tant li diga hemm hsarat apparenti u barra minn hekk lanqas qed isiru xogholijiet ta irfid. Dan jista anke johloq perikolu serju ta' kollass.*
>
> *Stante l-urgenza tal-kaz hu mitlub li dan il-mandat jigi milqugh provizorjament sakemm ikun hemm digriet finali ."*

IR- RISPOSTA TA' L-INTIMAT

Skont l-intimati it-talba tar-rikorrentI għandha tiġi miċħuda stante :

"Illi l-Mandat t'Inibizzjoni de quo huwa bbazat fuq premessi zbaljati u ma jissodisfax ir-rekwiziti stipulati mil-ligi. Konsegwentement dan huwa destinat illi jfalli;

Illi jidher illi l-argumenti tar-rikorrenti huwa tnejn, u cioe (a) Illi x-xoghol qed allegatament isir minghajr il-kunsens taghhom; u (b) Illi l-blokka ma tiflahx iz-zieda progettata fl-appartamenti;

Illi fl-ewwel lok issir referenza ghall-kontenut taz-zewg kuntratti illi permezz taghhom ir-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta in kwestjoni. F'dawn il-kuntratti, illi gew ippublikati fl-istess data mill-istess Nutar, jinghad espressament illi:

> *"L-arja tal-blokk u cioe l-arja sovraposta ghall-flat fuq deskritt u ghall-partijiet kommuni ser tibqa' proprjeta assoluta tal-vendituri li jirriservaw id-dritt li*

jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha ta' bini u kostruzzjoni li jidrilhom xierqa fid-diskrezzjoni assolutament taghhom, dejjem, bil-patt li ma tigix rekata hsara lill-proprjeta sottostanti."

Illi l-vendituri fuq dawn il-kuntratti kienu l-esponenti nfushom. Ghandu ghalhekk isegwi illi l-istess esponenti ghandhom kull jedd illi jizviluppaw l-arja sovrastanti l-imsemmi blokk, inkluz billi jkissru l-kontra-bejt relattiv;

Illi ghalhekk ukoll, l-argument da parti tar-rikorrenti illi x-xoghol qed isir minghajr il-kunsens taghhom huwa zopp ghall-ahhar billi huma kienu diga taw il-kunsens relattiv fuq il-kuntratt innifsu illi permezz tieghu huma akkwistaw il-proprjeta rispettiva taghhom. Dan biex wiehed ma jghidx illi strettament sid assolut ta' proprjeta ma ghandu bzonn l-ebda kunsens m'ghand il-girien qabel ma jaghmel xoghol fil-proprjeta tieghu;

Illi kopja taz-zewg kuntratti fuq imsemmija qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala ***dokumenti DB1*** *u* ***DB2*** *rispettivament;*

Illi l-argument da parti tar-rikorrenti illi l-istruttura ma tiflahx ghaz-zieda prevista fin-numru ta' units huwa daqstant iehor zopp;

Illi tajjeb jinghad illi dan l-izvilupp ser isir wara illi gew ottenuti l-permessi kollha relattivi, u wara illi gew ottenuti l-kunsensi kollha da parti tal-awtoritajiet kolha koncernati - ***inkluz dak da parti tal-Building Construction Agency****;*

Illi xoghol din l-agenzija tal-Gvern huwa precizament dak li tassigura li l-izvilupp li jkun previst li jsir, tassew isir b'tali mod illi ma tigix rekata hsara lil terzi. L-esponenti ser ikunu qed irressqu provi f'das-sens fil-mori ta' din il-procedura, liema provi prezentement mhux fil-pussess taghhom;

Illi dan biex wiehed ma jsemmix il-fatt illi kemm l-esponenti kif ukoll l-Perit inkarigat igorru responsabilita f'kaz ta' hsara;

Illi naturalment, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti tippermetti li x-xoghol jitkompla, dan ser isir skont l-arti u s-sengha u skont ir-regoli kollha applikabbli. Wara kollox il-hsara m'hu tajba ghal hadd;

Illi fid-dawl ta' dan kollu huwa evidenti, dejjem fl-umli opinjoni tal-esponenti, illi dan il-Mandat sar biss sabiex jistultifika l-andament tax-xoghol, u mhux ghaliex ir-rikorrenti tassew ghandhom xi dritt x'jikkawtelaw jew xi pregudizzju x'jevitaw. Ghalhekk ukoll dan ghandu jigi michud."

ID-DRITT.

Il-mandat t'inibizzjoni l-liġi tgħoddu bħala wieħed mill-atti kawtelatorji (Artiklu 830(1)(ħ) kodiċi ritwali);

Illi l-liġi tgħid ukoll li "**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 dak ir-rikorrent prima facie jidher li għandu dawk il-jeddijiet"** ;

Għalhekk minn qari akkurat tas-subincizi (1) u (2) tal-Art 873 tal-Kap 12, jirriżulta illi l-Qorti hija prekluża milli tordna l-ħruġ tal-Mandat, sakemm ma jikkonkorrux ir-rekwiżiti li ġejjin :-

a) Il-Mandat huwa meħtieġ sabiex jitħarsu l-jeddijiet tar-rikorrenti – *periculum in mora*;

b) Ir-rikorrenti ghandhom dawk il-jeddijiet sal-livell tal-*prima facie* ;

ĠURISPRUDENZA

Fil-konfront ta' mandat kawtelatorju hekk kif inhu il-mandat ta' inibizzjoni il-gurista taljan Consolo jghid illi "*Sembra perciò doversi concludere che ciò che qualifica la misura cautelare è l'aspetto funzionale rispetto alla tutela ordinaria. La prima, infatti, è concessa al fine di garantire l'effettività della seconda, neutralizzando il pericolo di tardività o infruttuosità che può incombere sul provvedimento finale a cognizione piena in considerazione del tempo resosi necessario per la sua pronuncia. Si tratta, in altri termini, di verificare la sussistenza di un periculum in mora non generico, ossia diverso da quello insito in una qualsiasi situazione di attesa"*[1]

Rigward l-element tal-*prima facie* il-Qorti tal-Appell[2] ikkonkludiet illi dan huwa rekwiżit oġġettiv u mhux soġġettiv. Ma hix kwestjoni ta' diskrezzjoni tal-ġudikant. Fi kliem ieħor il-jedd irid jidher '*prima facie*', jiġifieri ma' l-ewwel daqqa t'għajn. Għalhekk l-eżami tal-Qorti f'dan l-istadju preliminari tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet m'għandhiex tkun waħda approfondita imma limitata għall-apprezzament tal-elementi ġuridiċi u fattwali fuq bażi *prima facie*. Wieħed irid jagħraf ukoll li l-jedd li jeħtieġ jitħares mhux biżżejjed li jkun sempliċi diffikulta`, disaġju jew tħassib[3].

L-elementi li jwasslu għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi u għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti hija obbligata tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' l-Mandat. Barra minn hekk huma kriterji oġġettivi u fl-applikazzjoni tal-liġi dwar kif u meta għandu jinħareġ mandat il-Qorti għandha tuża interpretazzjoni

---

[1] Spiegazioni di diritto processuale civile

[2] Grech pro et noe v Manfre', Qorti ta' l-Appell, deċiża 14 ta' Lulju, 1988.

[3] Fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismjiet Cassar Pullicino noe vs Caruana Curran noe et, Qorti tal-Kummerċ 26-05-1995.

restrittiva. Il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni huwa mandat kawtelatorju li jsir fi żmien meta l-pretensjoni ma tkunx għadha ġiet ġuridikament aċċertata u stabbilita. Għalhekk hija meqjusa proċedura eċċezzjonali u straordinarja[4].

Il-proċedura hija wkoll waħda sommarja. Dan ifisser illi quddiem din il-Qorti ma hux mistenni illi jitressqu dawk il-provi illi għandhom jitressqu waqt il-kawża dwar il-jedd u għalhekk dan ifisser wkoll illi meta tintlaqa it-talba għal ħruġ tal-mandat dan ma jkunx ifisser illi dak il-jedd ġie ippruvat u daqstant ieħor illi il-jedd ma jeżistix meta it-talba għal ħruġ tal-mandat ma tintlaqax. Il-mansjoni ta' din il-Qorti huwa limitat u ċirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv Mandat ta' Inibizzjoni.

RIZULTANZI.

Mill-atti jirrizulta illi r-rikorrenti jridu illi l-intimati jinzammu milli jwettqu xoghol ta' kostruzzjoni fuq il-bejt ta' l-appartament numru tlieta (03) fil-blokka propjeta tar-rikorrenti. Huma jibbazaw l-argument taghhom fuq zewg frieghi – l-ewwel fergha hija li l-intimati bdew ix-xoghol minghajr il-kunsens taghhom. It-tieni fergha ta' l-argument hija li x-xoghol li ser jwettqu l-intimati ser jpoggi f'periklu l-istabbilita tal-blokk ta' l-appartamenti.

Mill-kuntratt esebit mill-intimati u mmarkat Dok DB1, jirrizulta li l-intimati kienu l-persuni illi bieghu lill-intimat Ernestu Farrugia l-arja fejn kellu jinbena garaxx, kif ukoll l-arja li tibda mit-tleta u ghoxrin (23) filata mil-livell tat-Triq Sir Paul Boffa, Victoria, Ghawdex, sa l-oghli ta' erbgha u tletin (34) filata mil-livell tat-triq imsemmija. Dan il-bejgh kien suggett ghal diversi kundizzjonijiet fosthom li l-arja tal-blokk jigifieri l-arja ta' fuq l-appartament appartententi lir-rikorrent Farrugia flimkien ma' l-arja li tigi fuq l-partijiet komuni tibqa tal-vendituri gia l-intimati f'dan ir-rikors, fejn dawn irriservaw id-dritt li jaghmlu x-xoghlijiet kollha ta' bini u kostruzzjoni li jidrilhom fid-diskrezzjoni assoluta taghhom. Il-Qorti tinnota izda li l-klawsola tipprovi proviso ghal din id-diskrezzjoni assoluta cioe' li ma ghandux isir hsara lill-proprjeta' sottostanti.

Min-naha taghhom ir-rikorrenti jilqghu ghal din il-linja ta' argument billi jisqhu li skont il-kuntratti ta' akkwist ta' l-arja u in linea mall-gholi skont in-numru ta' filati msemmija fl-istess kuntratti, it-thaffir li qed isir mill-intimati fuq il-kontrabejt sovrastanti l-appartament numru 3 dan ix-xoghol qed isir entro l-oghli akkwistat mir-rikorrent Ernestu Farrugia, mentri t-thaffir Ii qed isir fuq il-bejt sovrastanti l-parti komuni, dak ix-xoghol qed isir entro l-gholi akkwistat mir-rikorrenti separatament.

Rigward ix-xoghol li qed iwettqu l-intimati, mid-dokumenti pprezentati jirrizulta li l-perit illi ghamel il-*method statement* jaghmel referenza ghal xoghol preparatorju illi jrid

[4] Ulrich Barfuss v Perit John u Mariella konjuġi Gambina, Rik. Nru. : 1103/19, 26 ta' Settembru, 2019

isir qabel ma jibda il-progett. Fost il-lista ta xoghol hemm "*Undertake an assessment to identify the prevention and control measures required for the project*". Dan ir-*risk assessment* suppost illi jsir mill-kuntrattur. Il-Qorti wara li fliet l-atti tal-mandat tinnota li dan ir-*risk assessment* ma giex ipprezentat mill-intimati.

Barra minn hekk l-intimati isawwru l-argument taghhom illi l-progett ma hux ta periklu fuq ic-certifikat mahrug mill-*Building Construction Agency* datat 24 ta' Settembru, 2020. Il-Qorti tinnota izda li l-awtur ta' dik l-ittra, Nicholas Aquilina, ghan-nom ta' l-Agenzija jikteb li dik ittra ma ghandhiex tittiehed bhala approvazzjoni da parti ta' l-Agenzija ghall-kontenut tas-sottomissjonjiet maghmula rigward il-progett, kif ukoll li l-istess Agenzija zzomm ferm id-dritt taghha illi tirtira l-ittra f'kull hin. Fl-opinjoni tal-Qorti tali dikjarazzjonijiet qajla joffru serhan il-mohh.

Ikkunsidrat

a) Jedd *prima facie*

Mill-provi pprezentati precizament il-kuntratt tal-bejgh tal-arja li sar bejn ir-rikorrenti u l-intimati, nhar il-21 ta' Ottubru, 2006, il-Qorti tqis illi l-element tal-jedd *prima facie* huwa sodisfatt.

b)Periculumin mora.

Il-Qorti tqis li fid-dawl li r-*risk assessment* li suppost jaghmel il-kuntrattur qabel il-progett ma giex ipprezentat kif ukoll il-kontenut ta' l-ittra tal-*Building Construction Agency* , dan l-element huwa sodisfatt ukoll.

PROVVEDIMENT

Il-Qorti tqis, għalhekk, li r-rikorrenti rnexxielhom juri lill-Qorti li jeżistu l-elementi kostitutivi meħtieġa għall-ħruġ tal-Mandat;

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

a) Tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni kif dedotta; u
b) Tordna li l-ispejjeż ta' din il-proċedura jkunu a karigu ta' l-intimati.

Mogħti kameralment illum, il-Gimgha 23 ta' Ottubru 2020.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur