QORTI CIVILI
Prim' Awla

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Għoxrin (20) ta' Lulju 2021

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 942/2021 FDP

Fl-ismijiet

Tal-Karmnu Construction Limited
(C 17718)

Vs

Karkanja Developments Limited
(C 34155)

Il-Qorti:-

1. Rat il-Mandat ta' Inibizzjoni ppreżentat fil-25 ta' Ġunju 2021, li permezz tiegħu s-soċjeta' rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex, bil-għan illi jiġu kkawtelati d-drittijiet tagħha, il-Qorti għandha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tas-soċjeta' intimata fejn jiġu inibiti:

   Jeżegwixxu, ikomplu, jillestu jew b'xi mod jew ieħor jagħmlu xi xogħol ta' żvilupp, kostruzzjoni u/jew tlestija, jew kwalunkwe xogħol ieħor ta' kwalunkwe natura fil-proprjetà 'Student House', Triq il-Kappuċċini c/w, Triq l-Isqof Buhagiar, Paola, li tinsab adjaċenti mal-proprjetà numru wieħed u għoxrin (21) ġia bin-numru dsatax (19),

bl-isem ta' 'Petite Rose' ġia bl-isem ta' 'Melraf' Triq l-Isqof Buhagiar, Paola.

Is-soċjetà rikorrenti Tal-Karmnu Construction Limited hija s-sid tal-blokka, ossia l-fond numru wieħed u għoxrin (21) ġia bin-numru dsatax (19), bl-isem ta' 'Petite Rose' ġia bl-isem ta' 'Melraf' Triq l-Isqof Buhagiar, Paola.

L-intimata Karkanja Developments Limited, hija l-proprjetarja tas-sit ossia l-porzjoni diviża ta' art tal-kejl ta' circa elf u mitt metru kwadru (1100mk), f'Paola, Malta, li tinsab biswit il-proprjetà tar-rikorrenti.

Il-partijiet kienu għamlu konvenju biex is-soċjetà intimata tikkostitwixxi favur is-soċjetà rikorrenti servitù konsistenti fid-dritt ta' użu u aċċess favur il-garages/parking space fil-livell tal-basement fil-korp tal-garages/parking spaces mibni fuq is-sit tas-soċjetà rikorrenti. L-idea prattikament kienet din: Id-daħla tal-garaxxijiet tal-proprjetà tar-rikorrenti tinsab mal-ġenb tal-bini tagħha, u tiżbokka għall-arja li tifforma parti mill-proprjetà tas-soċjetà intimata. Is-soċjetà intimata kellha tħalli passaġġ mal-ġenb tal-proprjetà tagħha, biex wieħed ikun jista' jidħol komdu bil-karozza tiegħu minn dan il-passaġġ, u jdur lejn ix-xellug, dritt għal ġol-garaxx li huwa parti mill-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti. Dan il-ftehim kien essenzjali għas-soċjetà esponenti, għaliex hija kellha ftehim mal-Awtorità tad-Djar biex tikrilha l-blokka kollha.

Eventwalment, wara l-iffirmar ta' dan il-konvenju, il-partijiet kellhom litiġju bejniethom meta s-soċjetà intimata għoġobha tibda tħaffer mal-ħajt diviżorju bejn il-proprjetà tagħha u dik tar-rikorrenti, bla ma ħalliet id-distanza ta' 76 ċentimetri mill-ħajt diviżorju kif impost taħt l-Artikolu 439 tal-Kap. 16. Fit-8 ta' Mejju 2020, is-soċjetà rikorrenti kienet intavolat mandat ta' inibizzjoni, li ġie deċiż fit-8 ta' Ġunju 2020 (Dok. TK1).

Eventwalment il-partijiet transiġew il-kwistjoni, u b'kuntratt tat-tnejn (2) ta' Settembru elfejn u għoxrin (2020), is-soċjetà rikorrenti tat id-dritt lis-soċjetà intimata tħaffer fis-76cm, taħt il-kundizzjonijiet hemmhekk miftehma, u bi tpartit, is-soċjetà intimata ikkostitwixxiet favur is-soċjetà rikorrenti "servitu konsistenti fid-dritt ta' użu u aċċess ***ampju, liberu, bla ostaklu u bla ebda restrizzjoni****, u assenjabbli, mogħti, konċess u/jew trasferibbli lil terzi u/jew l-aventi causa tagħha,*

b'mod indiviż jew separatament, tal-partijiet komuni" li jinsabu immarkati fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt. Inoltre, intqal illi "dan id-dritt ta' użu u aċċess qiegħed jiġi kostitwit a favur tal-garages/parking space fil-livell tal-basement fil-korp tal-garages/parking spaces mibni fuq is-sit beni tat-Tieni Kumpannija (ir-rikorrenti) (...) Dan id-dritt qed jingħata esklussivament mir-rampa u driveway sal-ewwel sular sotteranju, liema access għandu jinholoq a spejjez tal-Ewwel Kumpannija (l-intimaa) fil-partijiet li jmissu mad-driveway jew ir-rampa biss, u bi ftehim mal-perit tal-proġett biex tiġi garantita l-isabbilità tal-istruttura." (Dok. TK2).

Ġara iżda illi minkejja dan il-ftehim, meta s-soċjetà intimata bdiet tibni u tagħlaq il-livelli, bniethom b'tali mod illi l-livell tal-art tal-proprjetà tas-soċjetà intimata ġie metru taħt il-livell tal-art tal-garaxx tal-proprjetà tas-soċjetà rikorrenti, bir-riżultat illi l-garaxx tas-soċjetà esponenti ġie fl-arja, u mhux aċessibbli b'karozza. Ta' min jafferma illi meta beda l-bini tas-soċjetà esponenti, l-apertura tal-garaxx kienet diġà hemm u s-soċjetà intimata kienet taf <u>eżattament</u> fejn kienet l-art tal-garaxx. Ir-ritratti annessi jitkellmu weħidhom (Dok. TK3). Ara wkoll ir-rapport tal-Perit (Dok. TK4).

*Dan l-aġir mhux huwa bi ksur flagranti tal-kuntratt tat-2 ta' Settembru 2020, fejn is-soċjetà intimata wegħdet li tagħti aċċess '**<u>ampju, liberu, bla ostaklu u bla ebda restrizzjoni</u>**'. Kif inhu il-garaxx ma huwiex aċċessibbli b'karozza għax huwa maqtugħ mil-livell tal-passaġġ. Saħansitra iżda, dan l-aġir huwa wkoll preġudizzjevoli ferm fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti, issa li mill-1 ta' Lulju 2021, suppost ġabet fis-seħħ il-kuntratt li hija għandha mal-Awtorità tad-Djar, biex tikrilha l-appartamenti fil-blokka tagħha. Ara Dokument 'TK5'*

Apparti hekk, bil-livelli kif inhuma, peress li l-garaxx mhux aċċessibbli, is-soċjetà rikorrenti ma tistax iġġib il-Compliance Certificate mill-Awtorità tal-Ippjanar, u allura ma tistax iġġib il-meters tad-dawl u l-ilma, u konsegwentement, ma tistax tikri l-proprjetà lill-Awtorità tad-Djar kif obbligat ruħha li tagħmel. Dan joħloq preġudizzju <u>ieħor</u> kbir fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti.

Is-soċjetà esponenti pruvat titkellem mas-soċjetà intimata tramite l-perit u l-avukat tagħha, iżda s-soċjetà intimata baqgħet tinsisti fil-ksur tagħha, u allura l-esponenti ma kellhiex għażla għajr li tagħmel il-

mandat, għaliex jekk is-soċjetà intimata tkompli ttella' u tlesti l-binja, ma jibqax soluzzjoni għall-aġir illegali tagħha u bi ksur tal-kuntratt. L-esponenti tinsab ċerta illi dan l-aġir tas-soċjetà intimata sar bi tpattija għall-fatt illi l-kuntratt tat-2 ta' Settembru 2020 kien sar bi transazzjoni għal litiġju l-ieħor li kellhom il-partijiet bejniethom.

2. Rat illi fil-25 ta' Ġunju 2020, il-Qorti laqgħet il-Mandat ta' Inibizzjoni provizzorjament filwaqt illi ordnat in-notifika lill-intimati b'għaxart ijiem għar-risposta w appuntat il-Mandat għat-trattazzjoni finali għat-8 ta' Lulju 2021.

3. Rat illi fl-1 ta' Lulju 2021 ġiet ippreżentata, mis-soċjeta' intimata, "Nota tas-soċjeta' Tal-Karmnu Constructions Limited u tas-soċjetajiet Karkanja Developments Limited" iffirmata mill-konsulent legali tas-soċjeta' intimata u kontenenti affidavit ta' Eucharist Joseph sive Euchar Vella.

4. Rat illi fit-2 ta' Lulju 2021, ġiet ippreżentata, mis-soċjeta' intimata, Rikors Urġenti fejn talab lill-Qorti sabiex tawtorizza lis-soċjeta' intimata tkompli bix-xogħolijiet f'parti mill-propjeta' minnha indikata kif ukoll tiddikjara l-Mandat frivolu u vessatorju – dana r-rikors ma ġiex ikkunsidrat minn dina l-Qorti.

5. Rat illi, eventwalment, fil-5 ta' Lulju 2021, is-soċjeta' intimata ppreżentat ir-risposta tagħha, fejn laqgħet għal dak mitlub billi qalet is-segwenti:

Illi qabel xejn dan il-mandat mhuwiex prima facie ġustifikat għar-raġuni li fil-kuntratt tat-tnejn (2) ta' Settembru 2020 pubblikat fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono – liema kuntratt jifforma l-bażi li fuqu sar il-mandat odjern – is-soċjeta' rikorrenti stess ***kienet obbligat ruħha u effettivament irrinunzjat*** *għad-dritt tagħha li hija titlob il-ħruġ ta' mandati li jkollhom effett li direttament jew indirettament jwaqqfu x-xogħlijiet fis-sit tas-soċjeta' intimata. Bil-mandat odjern is-soċjeta' rikorrenti kisret din il-kundizzjoni għax il-mandat wassal sabiex twaqqfu x-xogħlijiet. Dan meta fl-istess ħin fl-istess kuntratt is-soċjeta' intimata intrabtet a favur tas-soċjeta' rikorrenti li tlesti x-xogħol kollu relatat mal-aċċess sal-aħħar ta' Marzu 2022 u dan taħt penali ta' ħamsa u għoxrin (€ 25) kuljum għal kull ġurnata ta' nuqqas;*

Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess minn qari tal-mandat ta' inibizzjoni huwa ċar li dan il-mandat sar unikament u esklussivament fuq il-kwistjoni tal-aċċess li sejjer ikun hemm minn fuq is-sit tas-soċjeta' intimata għall-propjeta' tas-soċjeta' rikorrenti u li għalhekk jolqot biss parti mis-sit u mhux is-sit intier. Madanakollu l-mandat sar biex jitwaqqaf ix-xogħol fis-sit kollu kemm hu meta ma kien l-ebda ħtieġa li jsir dan biex is-soċjeta' rikorrenti tissalvagwardja d-drittijiet tagħha. Is-soċjeta' rikorrenti m'hija sejra issofri l-ebda preġudizzju bit-tkomplija tax-xogħol fuq il-kumplament tas-sit. Dwar dan il-punt is-soċjeta' esponenti ippreżentat rikors separat u a skans tar-

ripetizzjonijiet tagħmel riferenza għal dak sottomess minnha fl-istess rikors inkluż wkoll għad-dikjarazzjoni ġuramentata tal-Perit Lauran Dimech preżentata mal-istess rikors. Għalhekk u mingħajr preġudizzju għal dak sollevat f'din ir-risposta anke jekk din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li fiċ-ċirkostanzi l-ordni provviżorja mogħtija għandha tiġi konfermata, l-effetti tal-mandat għandu jkun limitat biss għal dawk il-partijiet mis-sit li ***mhumiex murija*** *bil-kulur blu, aħdar u aħmar fir-rapport tal-Perit Lauran Dimech;*

Illi in oltre u dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, is-soċjeta' rikorrenti tramite d-direttur tagħha Euchar Vella ġia għamlet dikjarazzjoni preżentata fl-atti ta' dan il-mandat u liema dikjarazzjoni qegħda terġa' tikkonfermaha issa f'din ir-risposta fis-sens li s-soċjeta' intimata sejra tieħu ħsieb li a spejjeż tagħha tagħmel ix-xogħlijiet neċessarji fil-propjeta' ta' Tal-Karmnu Construction Limited inkluż xogħlijiet strutturali biex tassikura li jkun hemm entratura mill-fond propjeta' tal-kumpanija Karkanja Developments Limited għall-fond propjeta' tal-Karmnu Constructions b'headroom ta' tnejn punt wieħed metri (2.1m) kif wkoll ir-rampa neċessarja bi gradient adegwat sabiex l-aċċess maqbul fil-kuntratt tat-tnejn (2) ta' Settembru 2020 jkun jista' jiġi eżerċitat. Dan skont is-section drawing hawn annessa u mmarkata bħala ***Dokument EV 1****.* ***Dan minkejja li skont il-kuntratt oriġinali iffirmat bejn il-partijiet is-soċjetà esponenti ma kienet taħt l-ebda obbligu li tagħmel ix-xogħolijiet hi. Minkejja dan però aċċettat li taqbad u obbligat ruħha li tagħmel ix-xogħolijiet hi****;*

Għalhekk in vista tal-premess s-soċjetà esponenti umilment tissottometti li m'hemmx lok li dan il-mandat ta' inibizzjoni jibqa' fis-seħħ.

6. Rat illi fis-7 ta' Lulju 2021, is-soċjetà rikorrenti ippreżentat relazzjoni tal-Perit Roderick Camilleri, minnha imqabbad.

7. Rat illi, fit-8 ta' Lulju 2021, meta ssejjħet il-kawża, dehru l-partijiet debitament assistiti u, filwaqt illi ttrattaw il-meritu tal-Mandat w il-vertenzi bejn il-partijiet, il-Qorti ħasset illi kienu ikun aktar opportun lill-partijiet sabiex jiltaqgħu madwar mejda u jiddiskutu d-differenzi ta' bejniethom qabel ma dina l-Qorti tasal għal deċiżjoni finali.

8. Rat ili fit-12 ta' Lulju 2021, is-soċjetà intimata ppreżentat nota fejn iddikjarat illi kienet disposta tidħol għal obbligi oħra a favur tas-soċjeta' rikorrenti bil-għan illi l-pendenza li wassal għall-Mandat odjern jiġi riżolt.

9. Rat illi fil-15 ta' Lulju 2021, dehru l-partijiet debitament assistiti u, wara li l-Qorti ġiet mgħarrfa illi l-pendenzi ta' bejn il-partijiet ma kinux ġew riżolti, l-abbli difensuri tal-partijiet ittrattaw ir-rikors li ġie differit għal-lum għal deċiżjoni.

Konsiderazzjonijiet legali

10. Jirriżulta 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.

11. 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.

12. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għall-konsiderazzjonijiet magħmula minn dina l-Qorti, diversament ppresjeduta, fil-Mandat ta' Inibizzjoni Nru 1710/16 LM fl-ismijiet "**Mary Grace D'Amato vs Raymond Micallef et**" deċiż fis-16 ta' Diċembru 2016, fejn, dwar l-elementi rikjest għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni, 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 jkunx jista' jiġi irrimedjat". Irid jingħad ukoll jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa, imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ l-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 ċioè 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) <u>ikun jidher prima facie li r-rikorrent għandu dak il-jedd</u>: 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 minn 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) <u>Il-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali</u>. 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.

Fatti

13. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi s-soċjeta' rikorrenti għandha propjeta' illi tinstab adjaċenti għal dik tas-soċjetà intimata, ossija biċċa art ġewwa Raħal Ġdid.

14. Jirriżulta illi is-soċjetà rikorrenti reċentement żviluppat l-art tagħha fi blokk ta' appartamenti filwaqt illi s-soċjetà intimata qiegħda fil-preżent tiżviluppa l-art tagħha fi blokk ta' appartamenti wkoll.

15. Jirriżulta illi bejn il-partijiet kien hemm ġia Mandat ta' Inibizzjoni preċedenti, 488/2020, inizzjat wkoll mis-soċjetà rikorrenti, milqugħ fit-8 ta' Ġunju 2020, fejn bħala riżultat il-partijiet daħlu f'kuntratt pubbliku ta' Kostituzzjoni ta' Servitu' reċiproku bejn is-soċjetà intimata u s-soċjetà rikorrenti, fejn ġie mifiehem is-segwenti

(5) Illi l-partijiet waslu fi ftehim fejn l-Ewwel Kumpanija (is-soċjeta' intimata Karkanja Developments Limited) *bħala propretarja tal-Ewwel Propjeta' ser tikkostitwixxi a favur tat-Tieni Kumpanija* (is-soċjeta' rkorrenti Tal-Karmnu Construction Limited) *aċċettanti servitu' konsistenti fid-dritt ta' użu u aċċess għaż-żmien li fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja kif fuq deskritta, ampju, liberu, bla ostaklu, u bla ebda restrizzjonijiet, u assenjabbli, mogħti, konċess, u/jew trasferibbli lil terzi*

u/jew l-aventi causa tagħha, b'mod sħiħ, indiviżament, jew separatament, esklussivament għal sular wieħed sotteranju ta' garaxxijiet taħt l-art/beni kollha diġa' akkwistati tat-Tieni Kumpanija deskritta hawn fuq u in kontrokambju t-Tieni Kumpanija qiegħda tagħti l-kunsens irrevokabbli tagħha ossia tikkositwixxi servitu' sabiex l-Ewwel Kumpanija tkun tista' tqatta' l-blat mingħajr il-bżonn illi titħalla ebda distanza mill-imsemmi ħajt, b'dan illi l-qtugħ għandu jsir skond is-sengħa u l-arti, u dejjem taħt id-direzzjoni ta' Perit;

16. Jirriżulta illi s-soċjetà rikorrenti, permezz tal-proċeduri odjerni, tikkontendi illi bix-xogħolijiet illi saru u li huma ppjanati li jsiru da parte tas-soċjetà intimata, tali aċċess ampju, liberu u bla ostakolu li ġiet lilha mogħti ser jiġi serjament preġudikati, jekk mhux totalment ostruwit minħabba fid-differenza ta' livelli bejn il-propjetà ġia mibnija tas-soċjetà rikorrenti u dik ppjanata u fi stadju ta' żvilupp tas-soċjetà intimata.

17. Jirriżulta illi fir-rapport tal-Perit tas-soċjeta' rikorrenti, il-Perit Roderick Camilleri kellu dan xi jgħid:

    I, the undersigned Architect & Civil Engineer noticed that the level of the garages being built at Student House, Triq il-Kappuċċini c/w, Trlq l-lsqof Buhagiar, Paola is circa 1.2m below the finished floor level of garages level at 21, Triq l-Isqof Buhagiar, Paola and hence these garages cannot be accessed as approved in PA/00148/20.

    It should be noted that since the access cannot be provided, PA cannot issue a compliance certificate which implies no water and electricity meters for the whole block of apartments. The Issue is not a matter of time, but when the ramp / driveway are constructed, the access through the existing garage's door cannot be provided.

18. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi s-soċjeta' intimata, tikkontendi illi l-aċċess kellu jingħata sal-aħħar ta' Marzu 2022, a tenur tal-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet, u saħqet illi l-Mandat ta' Inibizzjoni kien qed iwaqqaf l-iżvilupp tal-propjeta' kollha, inkluż partijiet tal-propjeta' illi ma għandhom ebda konnessjoni mal-aċċess tas-soċjeta' rikorrenti.

19. Jirriżulta, di fatti, illi flimkien mar-rikors urġenti ippreżentat mis-soċjeta' intimata, li dina l-Qorti ma hijex ser tikkonsidra stante illi l-Qorti kienet ordnat lis-soċjeta' intimata tippreżenta risposta u mhux rikors urġenti, l-istess soċjeta' intimata kienet ippreżentat dikjarazzjoni tal-Perit tagħha, l-Perit Lauran Dimech, illi stqarr is-segwenti:

    Reference is made to the development works currently being carried out at Student House, Triq l-Kappuċċini c/w Triq L-Isqof Buhagiar, Paola covered by Planning Authority permit PA4378/17.

    This declaration is being made to request a concession to carry out

construction works despite the warrant of the prohibitory injunction in the name of **Tal-Karmnu Construction** *vs* **Karkanja Limited.**

The request is being made to carry out construction works along the below mentioned areas:

- *Intermediate Basement - area marked in blue In Annex A*
- *Upper Basement - area marked in red in Annex B*
- *Ground, First, Second, Third Floor and Fourth Floor - area marked in green in Annex C*

I am making this request since the construction works in the aforementioned areas will not impinge the car access from Student House to the development of Tal-Karmnu Constructions covered by PA 8035/18, if allowed to proceed.

I, the undersigned, architect and civil engineer, hereby affirm that the construction works in the above mentioned areas can proceed as these works will not impede the car access from Student House to the development of Tal-Karmnu Constructions covered by PA 8035/18.

Ikkunsidrat

20. Jirriżulta, mill-assjem tal-fatti, illi jidher li l-livell tal-art tal-aċċess illi s-soċjeta' intimata qiegħda tippjana illi tikkonċedi lis-soċjeta' rikorrenti abbażi tal-ftehim minnha milħuq huwa tali illi, skond il-Perit Camilleri, hemm dislivell ta' 1.2 metri li jfisser illi aċċess għall-garages tas-soċjeta' rikorrenti mill-aċċess ipprovdut mis-soċjeta' intimata ma huwiex possibbli.

21. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi għalkemm is-soċjeta' intimata tikkontendi illi l-vertenza bejn il-partijiet tirrigwarda l-aċċess għall-garages u mhux il-binja kollha, bir-riżultat illi partijiet oħra tal-bini jistgħu jitkomplew mingħajr ma jiġi preġudikat id-dritt tas-soċjeta' rikorrenti illi, tali assersjoni ma jsibx konfort fid-dikjarazzjoni illi saru fil-mori tal-proċeduri odjerni da' parte tas-soċjeta' rikorrenti.

22. Il-Qorti tirrileva illi għalkemm huma minnu illi s-soċjeta' intimata obbligat ruħha oriġinalment fil-kuntratt iffirmat bejn il-partijiet, illi tipprovdi tali aċċess sa mhux aktar tard mill-31 ta' Marzu 2022 u, fil-proċeduri odjerni, obbligat ruħha ulterjorment tlesti tali xogħolijiet sa mhux aktar tard mill-25 ta' Awissu 2021, jirriżulta, madanakollu, illi t-tkomplija tax-xogħolijiet mingħajr ftehim bejn il-partijiet jista' eventwalment jippreġudika l-posizzjoni tas-soċjeta' rikorrenti b'mod irrimedjabbli fejn jirrigwarda l-aċċess għall-garages tagħha minn fuq il-passaġġ lilha mogħti mis-soċjeta' intimata.

23. Jirriżulta, għalhekk, illi l-element ta' preġudizzju irrimedjabbli tas-soċjeta' rikorrenti huwa tali li dina l-Qorti tqis illi jirrikorru l-elementi meħtieġa biex tilqa' b'mod definittivament it-talba kif redatta.

Deċiżjoni finali

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti ppreżentati quddiemha u s-sottomissjonijiet ta' l-abbli difensuri tal-partijiet u wara illi għamlet il-konsiderazzjonijiet fuq premessi,

Tiddeċiedi t-talba magħmula fil-25 ta' Ġunju 2021 billi:

Tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni kif redatt b'mod definittiv.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni jkunu a kariku tas-soċjeta' intimata.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur