FIL-QORTI ĊIVILI – PRIM AWLA

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum il-Gimgha 17 ta' Gunju 2022

Mandat Numru. **746/2022ISB**

Fl-atti tar-rikors ghall-hrug ta` **Mandat ta` Inibizzjoni Numru 746/2022ISB** fl-ismijiet :

Pierre Spiteri (ID 432071M), John Spiteri (ID 151443M) u Antonia Spiteri (ID 1055746M).

Vs

Michael Stivala (ID 499374M) u Carmelo Stivala Group Ltd. (C 62625)

Il-Qorti :

Rat ir-**rikors** prezentat mir-rikorrenti fl-1 ta' Gunju 2022 fejn, ghar-ragunijiet hemm indikati, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex izzomm lill-intimati milli:

> *Jibnu, jikkonstruwixxu, jiżviluppaw u b'kull mod ieħor jagħmlu xi tip ta' xogħol, inkluż iżda mhux b'mod limitat, xogħol ta' kostruzzjoni u/jew demolizzjoni fis-sit u fl-arja ta' dik li kienet il-bitħa tal-fond numru erbatax (14), Triq Sir Frederick C. Ponsonby, Gżira u dan stante illi tali xogholijiet ser jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti.*

u dan ghar-ragunijiet u l-premessi hemmek maghmula, ossia:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru tlettax (13), Triq Sir Frederick C. Ponsonby, Gzira, konsistenti fi tlett appartamenti u penthouse, hekk kif jirrizulta mill-kuntratti annessi u mmarkati bħala ***Dokument PS 1 sa PS 5****. Skont il-kuntratt* ***Dokument PS 1****, il-fond numru tlettax (13) ghandu s-servitu ta' sovrapposizzjoni fuq beni ta' haddiehor.*

Illi l-fond numru tlettax (13), Triq Sir Frederick C. Ponsonby, Gzira, huwa mibni fuq il-fond numru erbatax (14), proprjeta' tal-intimati. Is-servitu ta' sovrapposizzjoni fuq il-beni ta' ħaddieħor, jikkonsisti f'tieqa fil-loġġa li tinsab fl-ewwel sular tal-fond proprjetà tal-esponenti, li tati ghal fuq il-bitħa tal-fond numru erbatax (14), proprjeta' tal-intimati. Minn din it-tieqa, l-esponenti jottjenu d-dawl u l-ventilazzjoni meħtieġa għall-proprjeta' tagħhom.

Illi permezz tal-permess PA 105/17 relattiv ghall-fondi 15, 16, 17 u 18, Triq Ponsonby, Gzira, l-intimati gew awtorizzati "to demolish part of existing building, consisting of six residential units and class 4b shop (shop on the right hand side to be retained) construction of hotel (class 3b) & language school (class 2c) including ancillary facilities". Permezz ta' PA 664/18 l-izvilupp gie jinkludi wkoll id-demolizzjoni tal-"existing class 4B shop at ground floor, previously excluded from approved development permission PA 00105/17 & redevelop same including excavation for basement level to be used for ancillary facilities to approved class 3B Hotel & class 2C language school. Proposal also includes the conversion of approved penthouse into a full floor at seventh floor, construction of additional floors at eight, ninth & overlying penthouse levels, minor alternations to apertures, balconies & layout plus other additions & alterations".

Illi fl-ahharnett permezz tal-PA 8834/20 mall-iżvilupp żdiedu wkoll il-fondi numru 19, 20, 21 u 22, Triq Sir Frederick C. Ponsonby, Gzira, b'mod li l-intimati ġew awtorizzati "to demolish 2 dwellings and redevelop whole site including excavation for a lower basement level to be used for ancillary facilities to an approved Class 3B hotel and a Class 2C school. Proposal includes alterations to site configuration and internal layouts to result in an additional 7 guestrooms; making a total of 82 guestrooms plus other additions and alternations."

Illi fl-ebda stadju l-intimati ma ottjenew il-permess biex jiddemolixxu, jiżviluppaw jew b'xi mod jaghmlu xi xogħolijiet fil-fond numru erbatax (14) jew xi ambjenti f'dan il-fond.

Illi minkejja dan, malli bdew ix-xogħolijiet ta' demolizzjoni tal-fondi numri 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 u 22, Triq Sir Frederick C. Ponsonby, Gzira, l-intimati kisru u skavaw ukoll il-bitħa tal-fond numru erbatax (14) hekk kif jirrizulta mir-ritratti annessi u mmarkati bħala ***Dokument PS 6 u PS 7.*** *Fuq Dokument PS 6, il-bitha tal-fond numru erbatax (14), hija delinjata bl-oranġjo. Fuq Dokument PS 7, tidher il-bitħa demolita u skavata mall-*

kumplament tas-sit u mingħajr lanqas biss ma tħalla ż-żewġ piedi u nofs stabbiliti mil-Liġi bħala distanza ta' skavar mill-proprjeta' tal-esponenti.

Illi l-esponenti oġġezzjonaw ghal dawn ix-xogħolijiet bla permess, sija mall-Awtorita' tal-Ippjanar, kif ukoll mall-Building and Construction Agency (BCA), pero' l-ilmenti tagħhom waqgħu fuq widnejn torox.

*Illi l-intimati issa qed jibnu fuq is-sit fejn kien hemm il-bitħa tal-fond numru erbatax (14), b'mod li hemm indikazzjoni li ser jiżviluppaw din il-bitħa flimkien mall-kumplament tas-sit adġjaċenti, tant li ser jostakolaw is-servitu' tat-tieqa tal-proprjeta' tal-esponenti fil-fond numru tlettax (13) u dan kif jidher mid-dikjarazzjoni li saret mill-perit tal-esponenti AIC Allen Griscti-Soler (**Dokument PS 8)** u kif jirriżulta mir-ritratti annessi u mmarkati bħala **Dokument PS 9 sa PS 14. It-tieqa tal-esponenti hija mmarkata bl-ahdar f'dawn ir-ritratti u kif jidher mill-istess ritratti, l-izvilupp wasal fil-livell tal-proprjeta' tal-esponenti bl-ebda ndikazzjoni li ser jieqaf.***

Illi f'kaz li l-intimati ma jitwaqqfux mill-izvilupp tas-sit li qabel kien il-bitħa tal-fond numru erbatax (14), Triq Sir Frederick C. Ponsonby, Gżira, dawn ser jispiċċaw jagħlqu kompletament it-tieqa tal-esponenti u jċaħħduhom mit-tgawdija tas-servitu' ta' sovrapposizzjoni li għandhom fuq is-sit tal-intimati.

Illi dan l-iżvilupp qed issir b'mod illegali u abbużiv u bl-intenzjoni ewlenija li jipprovaw idejqu lill-esponenti peress li l-esponenti kienu l-uniċi li ma ċedewx għat-tattiċi ta' bulliżmu da parti tal-intimati u ma aċċettawx li jbiegħu l-proprjeta' tagħhom lill-intimati.

Illi f'dan ir-rigward l-esponenti jagħmlu riferenza għall-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1713/2012 JPG maħruġ minn din l-Onorabbli Qorti fis-26 ta' Novembru, 2012 fl-ismijiet: ***Joseph Debono et vs Michael Stivala f'ismu proprju u għan-nom tas-soċjetajiet C. Stivala & Sons Limited, Stivala Properties Limited u Stivala Operations Limited****, permezz ta' liema mandat, ir-rikorrenti li dak iż-żmien kienu sidien tal-fond 17, Triq Sir Frederick C. Ponsonby, Gzira, talbu u ntlaqgħet it-talba tagħhom biex l-intimati ma jibnux l-arja tal-proprejta' tar-rikorrenti kif pretendew li kellhom id-dritt li jagħmlu!*

Illi għalhekk hu meħtieġ li l-intimati jiġu mwaqqfa milli jibnu, jikkonstruwixxu, jiżviluppaw u b'kull mod ieħor jagħmlu xi tip ta' xogħol fis-sit u fl-arja ta' dik li kienet il-bitħa tal-fond numru erbatax (14), Triq Sir Frederick C. Ponsonby, Gżira.

Illi r-rikorrenti ma kellhomx triq oħra għajr illi jippreżentaw il-proċedura odjerna u dan sabiex din l-Onorabbli Qorti tissalvagwardja d-drittijiet ta' servitu' tagħhom fuq l-istess fond stante li x-xogħol li l-intimati qegħdin jagħmlu ser jilledi d-dritt tagħhom ta' servitu'.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tinibixxi lill-intimati permezz ta' dan il-mandat milli jkomplu jibnu,

jikkonstruwixxu, jiżviluppaw u b'kull mod ieħor jagħmlu xi tip ta' xogħol, inkluż iżda mhux b'mod limitat, xogħol ta' kostruzzjoni u/jew demolizzjoni fis-sit u fl-arja ta' dik li kienet il-bitħa tal-fond numru erbatax (14), Triq Sir Frederick C. Ponsonby, Gżira.

Illi r-rikorrenti ser jiġu rrimedjabilment ippreġudikati jekk l-intimati ma jiġux inibiti kif ingħad.

Illi sabiex Mandat ta' Inibizzjoni jiġi akkordat ai termini tal-Artikolu 873 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onor Qorti għandha tqis żewġ fatturi ewlenin: "L-ewwel ħaġa li jrid juri hu li l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrenti tant li bin-nuqqas ta' ħruġ tieghu ir-rikorrenti ser isofri preġudizzju; It-tieni ħaġa hi li r-rikorrenti ikun jidher li għandu prima facie dawk il-jeddijiet"[1]

Illi r-rikorrenti jissodisfaw dawn iż-żewġ elementi għal ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iżommu lill-intimati milli jkomplu jagħmlu l-ħwejjeġ hawn fuq imsemmija u dan anke b'mod proviżorju sakemm jiġi ttrattat il-Mandat.

Rat id-dokumenti pprezentati mar-rikors promotur.

Rat id-**digriet** taghha tal-1 ta' Gunju 2022 fejn laqghet it-talba tar- rikorrenti provvizorjament, ordnat in-notifika tal-atti lill-intimati bi zmien prefiss biex iwiegbu, u fejn appuntat ir-rikors ghas-smigh ghall-udjenza tal-14 ta' Gunju 2022.

Rat li l-intimati kienu debitament notifikati fl-1 ta' Gunju 2022 stess .

Rat ir-**risposta** tal-intimati pprezentata fit-13 ta' Gunju 2022 fejn, talbu lil din il-Qorti sabiex tichad it-talbiet tar-rikorrenti ghas-segwenti ragunijiet:

1. L-esponenti ġie notifikat bir-rikors fl-ewwel ta' Ġunju 2022 bi żmien għaxart' ijiem għar-risposta;

2. It-talba hija msejsa fuq servitu' deskritt f'kuntratt ta' begħ lill-Attur John Spiteri insinwat fid-19 ta' Mejju tas-sena 1980[2]*. Hemm, jiġi msemmi appeżar ta' servitu' ta' sovrapposizzjoni fuq beni ta' ħaddieħor. Madanakollhu, il-formalitajiet kuntrattwali skont id-dettami tal-liġi*[3] *sabiex tiġi ppruvata l-konċessjoni ta' sid-il fond serventi, a favur is-sid tal-fond dominanti hija nieqsa. Is-servitu għalhekk, mhuwiex wieħed imnissel minn titolu iżda bil-preskrizzjoni.*

[1] Vide Blye Engineering Co. Ltd. vs Visa Investments Ltd. (deċiża 17/05/2012 – Imhallef Mark Chetcuti).

[2] anness mal-imessmi mandat bħala Dokument PS1

[3] artikolu 457 subinċiż a, tal-kap 16

3. Is-servitu' in kwistjoni hija waħda kontinwa[4], tidher[5], u affermattiva[6], fejn il-fond serventi jrid jagħti dawl u ventilazzjoni li jitgawda mill-fond dominanti permezz tal-istess tieqa. Tali ventilazzjoni u dawl, skont il-liġi, għandha tingħata permezz ta' shaft, liema shaft għandu jara li jirrispetta l-mettraġġ tal-wisa u tul skont l-użu tal-kamra tal-fond dominanti. F'dan il-każ, il-kamra tal-fond domminanti hija kamra tal-banju u għalhekk, is-servitu' ta' dawl u ventilazzjoni mill-fond serventi lill-fond dominanti għandu jsir permezz ta' service shaft, hekk kif jidher mill-istess ritratti li qed jiġi mibni.

4. L-Atturi pero' mhux qed jgħidu hekk. L-Atturi jikkontendu li la teżisti servitu' li qabel kienet tforni dawl u ventilazzjoni permezz ta' bitħa, mela allura, is-servitu hija waħda prinċipalment negattiva u li allura l-arja u ventilazzjoni għandha tibqa' tiġi provduta permezz ta' bitħa. Wieħed jifhem għalxix l-atturi preferew t-tnissil tas-servitu tagħhom li kienet permezz tal-kuntratt milli għall-verita tal-preskrizzjoni. Fil-każ ta' servitu negattiva il-liġi titlob li il-pusses ta' impediment tal-użu tal-bitħa jibda minn meta sid il-fond dominanti, b'ittra uffiċjali, protest, jew att ġudizzjarju ieħor, ma jkunx ħalla lis-sid il-fond serventi jinqeda bih kif irid[7] ! (esklamazzjoni miżjuda mill-konvenuti).

5. Ġaladarba il-preżenti azzjoni ma tiswiex għat-trapass tat-tlettin sena, l-Atturi jistgħu biss jistrieħu fuq deskrizzjoni li hemm f'kuntratt mill-bejjiegħ, għall-Attur John Spiteri, li fl-istess kuntratt jiġi dikjarat li l-beni milquta mis-servitu (il-fond serventi) la huma la tal-bejjiegħ u lanqas tal-Attur John Spiteri.

6. L-għan ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jitwaqqaf xi ħadd milli jagħmel xi ħaġa. Meta t-talba tintlaq' il-Qorti timponi l-obbligu "di non fare". Issa jekk jintwera li l-ħaġa li r-rikorrenti irid li jżomm tkun diġa saret, ma jibqax lok biex it-talba tal-ħruġ tal-istess mandat tintlaqa'[8]. F'dan il-każ, is-servitu deskritta bħala sovraposizzjoni fuq beni ta' ħaddieħor, jekk għall-grazzja tal-argument datum ma non concessum il-Qorti tabbraċja li is-servitu tnissel minn dak il-kuntratt, it-tieqa kienet tagħti għal fuq bitħa, liema bitħa diġa' mbniet. IL-Qorti għalhekk ma tistax tinibixxi bini ta' bitħa li effettivament diġa mbniet.

7. Issa l-Qorti trid tiżen il-jedd prima facie hux pruvat, li fl-umili fhema tal-konvenuti kif ġie spjegat preċedentement, altru milli ġie pruvat. Il-liġi madanakollhu ma tieqafx hemm. Il-ħarsien tal-liġi bil-mandat ta'

[4] 455(2)

[5] 455 (4)

[6] 456(3) li skont l-artikolu 470 jeżisti servitu negattiv sekiondarju li ma jippermettix bini ta' li jagħlaq l-arja u ventilazzjoni.

[7] A. 463(2) kap 16

[8] Michael Farrugia u martu loreta Farrugia v Omar Ellul 531/2020, 19 ta' Ġunju 2020

inibizzjoni huwa intiż li ma jippermettix li ssir xi ħaġa li toħloq sitwazzjoni lill-atturi li dak il-jhedd jintilef darba għal dejjem.

8. Illi kif intqal diversi drabi minn din l-Onorabbli Qorti inkluż fil-provediment tagħha fl-ismijiet ***AJD Tuna Limited (C26300) vs Direttur Ġenerali Sajd u Akwakultura u Avukat tal-Istat*** *[Mandat Nru 49/2020 RGM], deċiża fis-7 ta' Frar 2020 "l-ħtieġa għall-ħrug ta' Mandat bħal dan tintrabat sewwa mal-fatt jew il-ħsara li minnha l-parti tar-rikorrenti tilmenta tistax tkun waħda li ma tistax tissewwa mod iehor.* ***Jekk l-inkonvenjent jew in-nuqqas lamentat jista' jitneħħa imqar b'deċiżjoni wara li jiġi mistħarreġ il-każ fil-mertu jiġi nieqes it-tieni element għall-ħruġ tal-mandat.****". (emfasi mizjuda) Jekk il-jedd ma jintilifx darba għal dejjem, u permezz ta' deċiżjoni, tali għemil li jimpedixxi dak il-jedd lamentat mill-atturi li jeżisti u ġie leż, jista' jinbidel, mela l-ħruġ tal-mandat ikun nieqes mill-element meħtieġ għall-ħruġ tal-mandat. Huwa għalhekk li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa meqjus bħala mezz proċedurali ta' natura eċċezzjonali*[9]

9. Illi kif intqal ukoll fid-digriet mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet ***Computime Limited vs. Malta Information Tecnology Agency et*** *deċiż fl-14 ta' Diċembru 2012, "Ħsara jew preġudizzju ma titqiesx bħala irrimedjabbli meta si tratta ta' telf pekunjarju ċioè telf ta' qliegħ jew flus".*

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti isostnu li ma jissussistux l-elementi preskritti mill-Artikolu 873 tal-KAP. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk ma hemm ebda raġuni valida fil-Liġi għala dina l-Onorabbli Qorti għandha tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-mandat t'inibizzjoni b'mod definittiv u għalhekk l-esponenti jiltolbu li għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess socjeta rikorrenti.

Rat id-dokumenti kollha esebiti u l-atti kollha.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet fl-udjenza mizmuma u rat illi r-Rikors thalla ghal provvediment *in camera*, kif qed isir illum.

Ikkunsidrat:

Qabel xejn, il-Qorti semghet, waqt l-udjenza mizmuma, id-dikjarazzjoni guramentata tal-intimat Michael Stivala minn fejn jirrizulta illi <u>minkejja</u> il-hrug tal-Mandat b'mod provvizorju u <u>minkejja</u> illi kien debitament notifikat, saru xogholijiet hekk deskritti "*l-unici xogholijiet illi saru fil-parti tal-bitha mertu tal-Mandat kienet it-tqieghed tax-xibka*" u rat illi r-rikorrenti pproducew sett ta' ritratti illi fi kliem id-difensur taghhom juru "*bl-aktar mod car ix-xogholijiet li saru huma ferm aktar*

[9] Charles Mugliette v Saviour Bonnici 2086/1997, 25 ta' Jannar 2005

minn sempliciment tqeghid ta' xibka kif stqarr bil-gurament tieghu stess l-intimat Michael Stivala".

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti qed taghmilha cara illi hija mhux ser tidhol fil-mertu dwar jekk sarux ftit jew hafna xogholijiet – ghaliex dak jaf ikun mertu ta' proceduri ohra. Imma din il-Qorti ma tistax thalli inosservat il-fatt illi **<u>quddiemha</u>**, l-intimat Michael Stivala, (li l-Qorti tippretendi illi jifhem il-portata ta' Mandat ta' Inibizzjoni li jigi servut bih u tifhem ukoll illi l-ligi trid dejjem tigi osservata u l-ordnijiet tal-Qorti jridu jkunu obduti), jiehu l-pendana tax-xhieda biex jispjega illi <u>minkejja</u> l-hrug tal-mandat provvizorju notifikat lilu, dehrlu illi kellu jibqa' ghaddej b'xi xoghol.

Kif il-Qorti wissietu waqt l-udjenza, din hija attitudini inaccettabbli u l-Qorti tonqos jekk ma tirrimarkax anke fid-digriet taghha, illi **hija ma tittollerax l-attitudini ta' "*xejn mhu xejn*" jew l-agir ta' min jahseb illi huwa l-fuq mill-ligi**.

Irid jigi pprecizat u maghmul car illi dan l-incident b'ebda mod mhu qed jincidi fuq id-determinazzjoni ta' dan il-Mandat, li qed jigi deciz biss kif u ghar-ragunijiet hawn isfel maghmula.

Izda l-Qorti tkun qed tonqos mir-rispett lejn l-amministrazzjoni tal-gustizzja stess jekk ma tirrimarkax illi mhux accettabbli ghaliha dak, fuq kollox mistqarr mir-rikorrent bil-gurament tieghu stess, ossia, illi minkejja illi kien notifikat bil-mandat biex jieqaf minn "*xi tip ta' xoghol*", huwa pproceda b'xogholijiet, ftit jew hafna, zghar jew kbar.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru tlettax (13), Triq Sir Frederick C. Ponsonby, Gzira, konsistenti fi tlett appartamenti u penthouse, liema fond ghandu s-servitu` ta' sovrapposizzjoni fuq beni ta' haddiehor.

Huma jsostnu illi l-fond taghhom huwa mibni fuq il-fond numru erbatax (14), proprjeta' tal-intimati u li s-servitu` ta' sovrapposizzjoni fuq il-beni ta' ħaddieħor, jikkonsisti f'tieqa fil-loġġa li tinsab fl-ewwel sular tal-fond proprjetà tal-esponenti, li taghti ghal fuq il-bitħa tal-fond tal-intimati. Jsostnu illi minn din it-tieqa, l-esponenti jottjenu d-dawl u l-ventilazzjoni meħtieġa għall-proprjeta' tagħhom.

Jghidu illi permezz tal-permess PA 105/17 relattiv ghall-fondi 15, 16, 17 u 18, Triq Ponsonby, Gzira, l-intimati gew awtorizzati "*to demolish part of existing building, consisting of six residential units and class 4b shop (shop on the right hand side to be retained) construction of hotel (class 3b) & language school (class 2c) including ancillary facilities*".

Imbaghad, permezz ta' applikazzjoni u permess PA 664/18, l-izvilupp gie jinkludi wkoll id-demolizzjoni tal-"*existing class 4B shop at ground floor, previously excluded from approved development permission PA 00105/17 & redevelop*

same including excavation for basement level to be used for ancillary facilities to approved class 3B Hotel & class 2C language school. Proposal also includes the conversion of approved penthouse into a full floor at seventh floor, construction of additional floors at eight, ninth & overlying penthouse levels, minor alternations to apertures, balconies & layout plus other additions & alterations".

Ukoll, illi permezz tal-applikazzjoni u permess PA 8834/20, mal-iżvilupp gja msemmi, żdiedu wkoll il-fondi numru 19, 20, 21 u 22, Triq Sir Frederick C. Ponsonby, Gzira, b'mod li l-intimati ġew awtorizzati "*to demolish 2 dwellings and redevelop whole site including excavation for a lower basement level to be used for ancillary facilities to an approved Class 3B hotel and a Class 2C school. Proposal includes alterations to site configuration and internal layouts to result in an additional 7 guestrooms; making a total of 82 guestrooms plus other additions and alternations.*"

Jghidu illi fl-ebda stadju ma l-intimati ottenew il-permess biex jiddemolixxu, jiżviluppaw jew b'xi mod jaghmlu xi xogħolijiet fil-fond numru erbatax (14) jew xi ambjenti f'dan il-fond.

Ir-rikorrenti jsostnu illi malli bdew ix-xogħolijiet ta' demolizzjoni tal-fondi numri 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 u 22, Triq Sir Frederick C. Ponsonby, Gzira, l-intimati kisru u skavaw ukoll il-bitħa tal-fond numru erbatax (14) u esebew serje ta' ritratti in sostenn ta' dak minnhom premess.

Illi l-intimati issa qed jibnu fuq is-sit fejn kien hemm il-bitħa tal-fond numru erbatax (14), b'mod li hemm indikazzjoni li ser jiżviluppaw din il-bitħa flimkien mal-kumplament tas-sit adjaċenti, tant li ser jostakolaw is-servitu' tat-tieqa tal-proprjeta' tal-esponenti fil-fond numru tlettax (13). Jghidu illi f'kaz li l-intimati ma jitwaqqfux mill-izvilupp tas-sit li qabel kien il-bitħa tal-fond numru erbatax (14), Triq Sir Frederick C. Ponsonby, Gżira, dawn ser jispiċċaw jagħlqu kompletament it-tieqa tal-esponenti u jċaħħduhom mit-tgawdija tas-servitu' ta' sovrapposizzjoni li għandhom fuq is-sit tal-intimati.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi minn naha taghhom, l-intimati jghidu fost ohrajn illi:

It-talba hija msejjsa fuq servitu' deskritt f'kuntratt ta' bejgħ lil John Spiteri, madanakollhu, jinsistu illi l-formalitajiet kuntrattwali skont id-dettami tal-liġi sabiex tiġi ppruvata l-konċessjoni ta' sid-il fond serventi hija nieqsa.

Jsostnu illi s-servitu' in kwistjoni hija waħda kontinwa, tidher, u affermattiva, fejn il-fond tal-intimati jrid jagħti dawl u ventilazzjoni li jitgawda mill-fond tar-rikorrenti, permezz tal-istess tieqa. Jsostnu illi tali ventilazzjoni u dawl, skond il-liġi, għandha tingħata permezz ta' shaft, liema shaft għandu jara li jirrispetta l-

mettraġġ tal-wisa u tul skont l-użu tal-kamra tal-fond tar-rikorrenti. F'dan il-każ, il-kamra tal-fond dominanti hija kamra tal-banju u għalhekk jabbasta service shaft li qed jiġi mibni.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi ma jirrizultax illi l-intimati qeghdin jichdu x-xogholijiet deskritti fir-rikors ghall-hrug tal-Mandat, anzi, irid jinghad illi fl-udjenza mizmuma gie verbalizzat **<u>qbil</u>** f'dan is-sens meta ntqal :

> *Id-difensuri tal-partijiet jiddikjaraw illi b'mod fattwali m'hemmx kontestazzjoni dwar l-izvilupp kif deskritt fir-rikors ghal hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni u d-difensur tal-intimat jiddikjara illi salv ghall-oggezzjonijiet l-ohra ghal talba tal-hrug tal-Mandat, huwa jikkonferma illi l-hsieb tal-patrocinati tieghu hu li jaghmlu tali zvilupp.*

Il-Qorti tqis ukoll illi jirrizulta <u>inkontestat</u> dak premess mir-rikorrenti, ossia, illi tali zvilupp huwa kopert bi tlett permessi tal-izvilupp, ossia, PA105/17, PA664/18 u PA8834/20, mill-liema tlett permessi ma jirrizultax illi l-arja tal-fond numru erbatax (14) hija inkluza u koperta fil-permessi mahruga.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi skond l-**Artikolu 873(1) tal-Kap.12** – L-iskop tal-Mandat ta' Inibizzjoni huwa li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista' tkun ta' pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

Illi skond l-**Artikolu 873(2) tal-Kap.12** – Il-Qorti m`ghandhiex tohrog tali mandat jekk ma tkunx sodisfatta li dak il-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet tar-rikorrent, u li dak ir-rikorrent '*prima facie*' jidher li ghandu dawk il-jeddijiet.

Mill-Artikolu 873(2) johorgu zewg elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa:

1) fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu jeddijiet li qed jippretendi li ghandu; u

2) fit-tieni lok, irid jipprova li *prima facie* ghandu dawn il-jeddijiet.

Appuntu dwar il-prova *prima facie* tal-jeddijiet, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`**[10] qalet hekk:

[10] 14 ta` Lulju 1988, (Kollez. Vol. LXXII.II.290)

... huwa rekwizit oggettiv u mhux soggettiv, ma jiddependix mill-element diskrezzjonali tal-gudikant, jew il-jeddijiet jidhru ‘prima facie’, ma’ l-ewwel daqqa t’ghajn, jew ma jidhru xejn, ghall-finijiet tal-hrug tal-mandat.

L-elementi li jwasslu ghall-hrug tal-Mandat huma kumulativi u mhux alternativi.

Li allura jfisser illi jekk xi wiehed mill-elementi ma jirrizultax, il-Qorti hija obbligata tichad it-talba ghall-hrug tal-Mandat mitlub. Huwa ukoll riaffermat li l-procedura tal-lum hija mahsuba biex wahda sommarja.

Il-fatt illi tintlaqa` talba ghall-hrug tal-Mandat, m`ghandux ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Kif daqstant iehor m`ghandux ifisser li jekk il-hrug tal-Mandat ikun michud allura l-jedd pretiz ma jezistix. Unikament ghall-fini tal-akkoljiment o meno tat-talba, mhux kompitu ta` din il-Qorti li tqis il-pretensjonijiet tal-partijiet fil-mertu.

Hadd mill-partijiet ma jista` jew m`ghandu jippretendi li mad-“*daqqa t`ghajn*” ghandha tkun propju din il-Qorti li tiddeciedi hi l-mertu tal-kwistjoni bejn il-partijiet bil-procedura specjali u partikolari tal-Mandat ta` Inibizzjoni.

Finalment irid jigi precizat ukoll illi l-Mandat ta` Inibizzjoni huwa mezz procedurali eccezzjonali.

Ghalhekk ma jistax ikun hemm il-hrug tal-Mandat jekk il-hsara li minnha r-rikorrent ikun qieghed jilmenta tkun tista` tigi rimedjata mod iehor.

Dan kollu qed jinghad sabiex il-kontendenti jifhmu li l-mansjoni ta’ din il-Qorti mhuwiex li tiddeciedi finalment dwar il-pretensjonijiet taghhom fil-mertu izda huwa limitat u cirkoskritt biex tara jekk huwiex sodisfatt dak li trid il-ligi sabiex ikun operattiv Mandat ta` Inibizzjoni.

Dan kollu maghdud, il-Qorti **ikkunsidrat ulterjorment**:

Fl-ewwel lok illi jirrizulta d-dritt prima facie tar-rikorrenti, in kwantu illi s-servitu` jirrizulta mill-kuntratt DOK PS 1 mar-rikors u di piu` mhux ikkontestat illi jezisti dan is-servitu` da parti tal-intimati. Dwar jekk dak is-servitu’ igibx mieghu il-htiega illi jkun hemm biss *service shaft* o meno, dik hija materja ta’ mertu u din il-Qorti mhix ser tidhol fiha f’dan l-istadju.

Fit-tieni lok, il-Qorti trid tosserva illi jirrizultalha illi l-fond bin-numru erbatax (14) fi Triq Sir Frederick C. Ponsomby, Gzira <u>MHUX</u> kopert minn ebda wiehed mit-tlett permessi tal-Awtorita’ tal-Ippjanar. Jirrizulta ukoll illi l-intimati ressqu tlett

applikazzjonijiet differenti, ossia, il-PA105/17, sena wara l-PA664/18 u sentejn wara l-PA8834/20, biex b'hekk l-intimati qassmu f'bicciet zghar u kisbu decizjonijiet zghar ghal progett li, fit-totalita' tieghu, huwa meqjus progett kbir.

Ma hemmx dubbju, u almenu wiehed hekk jispera, illi l-Awtorita' tal-Ippjanar tiskrutinja b'rigorozita' l-applikazzjonijiet kollha li jidhlu quddiemha, izda din il-Qorti tissollecita lill-Awtorita' tal-Ippjanar toqghod attentata ferm meta jkun qed jigri dan hawn fuq spjegat, ghaliex f'perjodu relattivament qasir jidhlu multiplikazzjoni ta' applikazzjonijiet fuq l-istess siti jew siti adjacenti u mhux eskluz illi jkun hemm hsieb hazin, jekk mhux qarrieqi, tal-applikant.

Il-Qorti mhix qed tghid dan b'referenza specifika ghal kaz odjern, izda taghmel l-osservazjzoni taghha b'mod generiku gja la darba dan huwa kaz minn hafna fejn isiru multiplikazzjoni ta' permessi fuq sit wiehed jew siti adjacenti illi bl-izvilupp jigu rez sit wiehed.

Il-biza' ta' din il-Qorti hi illi zviluppatur jista' jkun konxju illi progett li jkun jinkorpora s-sit intier (allura numru ta' siti adjacenti) ikun aktarx ma jikkwalifikax ghal dak mixtieq mill-izviluppatur, ossia il-permess, u dan peress illi jkun zvilupp massicc fejn ma jkux permess, izda meta l-izviluppatur jispezzetta l-applikazzjoni fuq diversi siti adjacenti, jaghti stampa ta' progetti zghar, u b'hekk tista' tigi zgwidata l-Awtorita' bir-rizultat finali u ahhari illi bl-applikazzjonijiet u bil-permessi kollha f'daqqa, l-izvilupp ikun ferm akbar u ferm aktar massicc minn dak illi l-Awtorita' tkun qed tipprevedi meta tiddeciedi l-applikazzjoni separatament.

Dan qed jinghad peress illi mid-deskrizzjonijiet moghtija fir-Rikors, li jerga' jinghad ma humiex kkontestati, huwa minnhu illi l-applikazzjoni 664/18PA taghmel referenza ghall-permess 105/17PA, izda minn naha l-ohra, l-applikazzjoni 8834/20PA, tittratta erba' siti adjacenti ghall-erba' siti koperti bil-permess precedenti, <u>minghajr ma taghmel referenza</u> appuntu ghall-permessi precedenti, bhal qisu ma ghandhomx x'jaqsmu ma' xulxin.

Il-Qorti tqis illi prattika bhal din ghandha tinghata attenzjoni partikolari peress illi tista' qed twassal ghal abbuz b'mod illi jkun hemm progetti massicci meta dak ma jkunx permess u tollerat u dan kollu b'detriment ghan-nies tal-madwar u ghall-ambjenti taghna b'mod generiku.

F'dan il-kuntest ser tkun qed tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex a spejjes tieghu dan id-digriet jigi notifikat lill-**Awtorita' tal-Ippjanar** sabiex hi tiehu konjizzjoni ta' dak li qed tghid il-Qorti – li qed jinghad dejjem fuq dak li jirrizulta in atti u fuq il-pre-okkupazzjoni minnha riskontrata.

Fit-tielet lok, irid jinghad illi filwaqt illi jirrizulta illi l-ewwel zewg permessi jkopru il-fondi 15, 16, 17 u 18, it-tielet u l-ahhar permess ikopri l-fondi 19, 20, 21 u 22. Il-fond 14 ma jinkwadra fl-ebda permess u allura il-Qorti hija sodisfatta, almenu fuq livell *prima facie*, illi x-xogholijiet lamentati li jirreferu ghall-arja tal-fond 14 ma humiex koperti bil-permess.

Dan ukoll jista' jkun effett tal-multiplikazzjoni ta' permessi hawn fuq msemmija. Hi x'inhi, ir-rikorrenti qed jaffaccjaw biza' ta' pregudizzju minn xi haga illi qeghda ssir, kif jirrizulta b'mod *prima facie*, b'mod illecitu u illegali. Ghal din il-Qorti, dan mhux permess.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fir-rigward tal-**ewwel element** mistharreg, cioe`, jekk illi <u>l-Mandat huwiex mehtieg sabiex jitharsu l-jeddijiet li r-rikorrenti qed jippretendu li ghandhom</u>, il-Qorti trid tara jekk, bl-għemil li minnu qegħdin jibżghu r-rikorrenti, jistghax jintilef darba għal dejjem dak il-jedd li l-istess rikorrenti jidher li għandhom.

Il-Qorti tqis illi dan l-element gie sodisfatt. Anke kieku ghandhom ragun l-intimati ighidu illi *service shaft* jabbasta ghas-servitu` gawdut mir-rikorrenti, minn mkien ma jirrizulta illi hemm il-permessi necessarji ghall-imsemmi *service shaft* peress illi l-arja tal-fond 14 ma kinitx koperta fl-applikazzjonijiet tal-intimati mal-Awtorita' tal-Ippjanar u allura wisq anqas l-istess Awtorita' ma setghet ikkunsidrat x'tip ta' shaft jew spazju huwa mehtieg f'dawk ic-cirkostanzi. B'hekk ix-xogholijiet li qed jippjanaw illi jaghmlu l-intimati kif deskritt fir-rikors tar-rikorrenti jirrizulta b'mod prima facie illi huma xogholijiet li ma humiexkoperti bil-permessi mehtiega u ghalhekk, huma illegali.

Fuq kollox, il-fatt illi l-fond 14 ma kien inkluz fl-ebda applikazzjoni kien ifisser illi r-rikorrenti gew mcahhda lilhom ukoll id-dritt illi jaghmlu sottomissjonijiet lill-Awtorita' kompetenti, kif terzi ghandu kull dritt illi jaghmel.

Ghalhekk illi l-ewwel rekwizit huwa milhuq.

In kwantu it-**tieni rekwizit**, cioe` illi r-rikorrenti jridu <u>jipprovaw fuq livell *prima facie* dawk il-jeddijiet</u>, il-Qorti gja osservat illi hija tinsab sodisfatta bil-prova *prima facie* tar-rikorrenti fuq il-jeddijiet taghhom.

B'hekk huwa sodisfatt ukoll it-tieni rekwizit.

GHALDAQSTANT, ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda tiddeciedi billi **tilqa'** it-talba ghall-hrug tal-Mandat kif mitlub b'mod definittiv.

Spejjes ta' din il-procedura a karigu tal-intimati flimkien u in solidum bejniethom.

Il-Qorti qed tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex a spejjes tieghu jinnotifika dan id-digriet lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex hi tiehu konjizzjoni tieghu ghal dak li l-Qorti dehrilha opportun tesprimi ghall-attenzjoni taghha.

Mogħti kameralment illum, il-Gimgha 17 ta' Gunju 2022.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur