QORTI ĊIVILI

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

Illum, it-Tlieta
Ħamsa u għoxrin (25) ta' Ottubru 2022

Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1272/2022 FDP

Fl-ismijiet

Francis Curmi (ID 0843250M) u martu Agnes Curmi (ID 128051M)
u
Anthony Borg (ID 460445M) u martu Antonia Borg (ID 527147M)

Vs

1909 Investments Limited (C 541922)
u
John sive Johan Said (ID 309470M)
u
Steve Bugeja (ID 446579M)
u
Perit David Paul Grma (ID 110082M)

Il-Qorti:-

1. Rat il-Mandat ta' Inibizzjoni ppreżentat fit-30 ta' Settembru 2022 mir-rikorrenti kontra s-soċjeta' u l-intimati fejn talbu lil dina l-Qorti sabiex jżommu lill-intimati milli:

    1. *Iħaffru s-sit 107 u 109, Triq Carini, Santa Venera f'distanza ta' inqas minn sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) mill-ħajt diviżorju li jifred l-imsemmi sit minn mar-residenzi tar-rikorrenti, 105 u 111, Triq Carini, Santa Venera;*

    2. *Jibnu s-sit imsemmi billi jappoġġjaw mal-ħitan diviżorji qabel ma jiġi stabbilit jekk tali ħitan, intiżi sabiex iġorru bini ta' żewġ sulari, jifilħux għall-piż ta' ħames (5) sulari kif iridu jibnu l-intimati;*

> 3. *Jibnu lift shaft jew jinstallaw lift fis-sit imsemmi qabel ma jiġi stabbilit illi tali lift shaft se jkun sound and vibration insulated kif imiss sabiex il-vibrazzjonijiet u l-ħsejjes tiegħu ma joħolqux inkonvenjent għar-rikorrenti;*

2. Rat illi fit-30 ta' Settembru 2022, il-Mandat ta' Inibizzjoni ġie milqugħ provviżorjament filwaqt illi appuntatu għas-smigħ għall-20 ta' Ottubru 2022.

3. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti flimkien mal-Mandat ta' Inibizzjoni, ossija:

   (1) fotokopja sfukata ta' pjanta,

   (2) Method Statement for Excavation Works dwar xogholijiet mhux identifikati,

   (3) estratt minn dokument mhux identifikat.

4. Rat ir-risposta ta' l-intimati kollha ppreżentata fis-7 ta' Ottubru 2022.

5. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mill-intimati flimkien mar-risposta tagħhom, ossija:

   (1) kuntratt ta' akkwist tal-fond 107 u 109, Carini Street, Santa Venera mis-soċjeta' intimata 1909 Investments Limited illi sar fit-13 ta' Lulju 2002,

   (2) Dikjarazzjoni tal-Perit David Grima, "perit responsabbli mit-twaqqiegh, thaffir u kostruzzjoni li ser isir minflok il-fondi 107 u 109, Triq Carini, Sta Venera" datata 6 ta' Ottubru 2022.

   (3) Rapport tas-soċjeta' Solidbase Laboratory Ltd datat 16 ta' Awissu 2022.

   (4) Minor Amendment Request ippreżentata lil Planning Authority fit-3 ta' Ottubru 2022 intitolata '*incorporation of 2.5 feet at basement leval and minor changes in internal areas*"

6. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mir-rikorrenti fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2022 qabel it-trattazzjoni finali, ossija:

   (1) Rapport tal-Perit Tancred Mifsud datat 19 ta' Ottubru 2022,

   (2) Kuntratt ta' akkwist tal-fond da parte tar-rikorrenti Francesco u Agnes Curmi datat 21 ta' Novembru 1983.

   (3) Ktieb ta' ċens perpetwu ta' Anthony Borg bl-aħħar ħlas ikun datat 28 ta' Settembru 2022.

7. Semgħet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fl-20 ta' Ottubru 2022.

8. Rat il-verbal tal-abbli difensur tal-intimati fejn iddikjara illi ser jiġu osservati d-distanzi legali ta' żewġ piedi u nofs mill-ħitan diviżorji taż-żewġ siti fejn jirrigwarda tħaffir tal-propjeta ta' l-intimati.

Sidien tal-propjetajiet

9. Jirriżulta, mill-assjem tad-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti WARA illi intavolaw il-proċeduri odjerni, illi l-konjuġi Curmi huma propretarji tal-fond 105, Carini Street, Santa Venera, filwaqt illi l-konjuġi Borg huma propretarji tal-fond 111, Carini Street, Santa Venera.

10. Jirriżulta illi s-soċjeta' intimata 1909 Investments Limited, hija sid il-propjeta Nru 107 u 109, Carini Street, Santa Venera, u l-intimati l-oħra ma għandhom ebda konnessjoni mas-sit innifisha, għajr illi presumibbilment Johan Said u Steve Bugeja huma "shareholders" fl-istess soċjeta' intimata filwaqt illi l-Perit David Paul Grima huwa l-perit inkarigat mix-xogħolijiet.

Tħaffir tad-distanza ta' 76cm mill-ħajt diviżorju

11. Jirriżulta illi s-soċjeta' intimata 1909 Investments Limtied applikat sabiex tiżviluppa tali sit billi tħaffer l-isfel sular u fuqu ttella' ħames sulari, inkluż il-ground floor, flimkien ma' penthouse – kopja ta' tali permess ma ġiex ippreżentat.

12. Jirriżulta illi, fl-applikazzjoni oriġinali tas-soċjeta' intimata, ġie indikat illi ma kienx ser jinżamm distanza ta' żewġ piedi u nofs mill-ħajt diviżorju li jiddividi l-propjeta' tas-soċjeta' intimata minn dawk tar-rikorrenti.

13. Jirriżulta illi, sussegwentement fit-3 ta' Ottubru 2022, wara li ġie intavolat il-Mandat odjern, ġiet ippreżentata *minor amendment* fejn, fost affarjiet oħra, hemm indikat li, fil-basement level ser jinbena ħajt ta' wisgħa ta' żewġ piedi u nofs, fil-basement level – dana qiegħed jingħad stante illi, fl-applikazzjoni eżebita mill-intimati, a fol 39 tal-proċess, jidher illi l-ispazju ta' żewġ piedi u nofs mill-ħajt diviżorju huwa indikat bl-aħmar, li jirriżulta li tfisser "*to Construct*".

14. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-abbli difensur ta' l-intimati, fuq informazzjoni lilu mogħtija, għarraf lill-Qorti illi l-intimati ser iżommu mad-distanza legali ta' żewġ piedi u nofs.

15. Jirriżulta, għalhekk, illi filwaqt li ma hemm ebda dubju li eventwalment id-distanza ta' żewġ piedi u nofs ser tiġi rispettata, jirriżulta wkoll illi s-soċjeta' intimata ser tipproċedi biex tqatta' l-blat sal-ħajt diviżorju u sussegwentement ittella' ħajt ta' żewġ piedi u nofs sabiex jirrispettaw id-distanzi regolamentari.

Ħitan ma' jifilħux għall-piż

16. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu illi l-ħitan preżenti ma jifilħux għall-piż tal-iżvilupp kif propost mis-soċjeta' intimata, u għal dan il-għan ippreżentaw rapport tal-perit Tancred Mifsud in sostenn għall-argumentazzjoni tagħhom.

17. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi s-soċjeta' intimata ippreżentat rapport tas-soċjeta' Solidbase Laboratory Limited kif ukoll rapport tal-Perit tagħhom, ossija l-intimat Perit David Grima, fejn saħqu illi ġie stabbilit illi l-binjiet eżistenti jifilħu għall-piż tal-binja.

18. Jirriżulta, madanakollu, illi fir-rapport tas-soċjeta' indipendenti Solidbase Laboratories Limited, kif indikat mill-Perit Tancred Mifsud, jingħad illi:

> *" Rock strength was generally estimated to fall within the 'moderately weak' to 'moderately strong' stragth categories when proben with a geological hammer"*

19. Jirriżulta wkoll illi fil-method statement eżebita mir-rikorrenti, presumibbilment relatata mal-permess maħruġ lis-soċjeta' intimata u iffirmat mill-Perit David Grima, fejn hemm indikat riskji involuti fil-proġett, hemm indikat is-segwenti:

> *" excavation collapse*
> ....
> *Presence of fissures along the sides of the excavation*
> *Poor quality of ground material upon excavation, resulting in poor strength of ground rock".*

20. Jirriżulta illi tali konklużjonijet, kemm tas-soċjeta' Solidbase Laboratories Limtied, kif ukoll tal-perit intimat stess, abbinati mal-fatt li jidher ċar li s-soċjeta' intimata ser tqatta' il-blat l-isfel sular bi dritt mal-ħajt diviżorju, huma suffiċjenti biex r-rikorrenti jaslu għall-konklużjoni illi tali xogħolijiet, kif deskritti, jistgħu jikkawżawlhom dannu irreparabbli f'każ illi l-iżvilupp kif ippjanat iwassal għat-tiġrif tal-propjeta' tagħhom.

21. Jirriżulta, għalhekk, illi r-rikorrenti huma fid-dritt tagħhom illi jwaqqfu lis-soċjeta' intimata milli tkompli bix-xogħolijiet minnha ppjanati qabel ma jingħataw indikazzjonijiet ċari u prekawzjonijiet meħtieġa sabiex kemm il-propjeta tagħhom kif ukoll huma stess personalment jiġu protetti kif mistħoqq.

Bini ta' lift shaft

22. Jirriżulta illi l-intimati talbu wkoll illi s-soċjeta' intimata ma tibnix il-'lift shaft' qabel ma jiġi assikurat illi l-vibrazzjonijiet u l-ħsejjes tiegħu ma joħolqux inkonvenjent.

23. Jirriżulta, kemm mill-pjanta eżebita mir-rikorrenti, kif ukoll il-pjanti eżebiti mis-soċjeta' intimata, illi l-lift ma huwiex ser jinbena mal-ħajt diviżorju u wisq anqas ser ikun qiegħed imiss b'xi mod mal-propjeta' tar-rikorrenti.

24. Jirriżulta għalhekk, fuq bażi prima facie, illi s-soċjeta' intimata ħadet il-prekawzjonijiet kollha meħtieġa sabiex tali mekkaniżmu ma jkunx imiss mal-propjeta' tar-rikorrenti.

25. Għalhekk, ma jirriżultax prima facie illi r-rikorrenti, f'dan il-każ, għandhom dritt illi jwaqqfu lis-soċjeta' intimatż milli jtellgħu lift kif minnhom maħsub.

Konsiderazzjoni legali

26. Il-Qorti tagħmel referenza għall-prinċipji msemmija 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 rikjesti għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni, għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

Illi jirriżultaw minn dan l-artikolu tliet presupposti għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni:

(1) *ikun sejjer isir xi att li jista' jkun ta' preġudizzju ta' xi jedd tar-rikorrenti: il-periklu jkun għad-dritt fiż-żmien meħtieġ biex jinkiseb pronunzjament fil-mertu, l-hekk imsejjaħ periculum in mora.*

(2) *iż-żamma tal-imsemmi att tkun meħtieġa biex jiġi mħares dan il-jedd: 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, il-mertu, jiġi nieqes dan l-element meħtieġ għall-ħruġ tal-Mandat.*

i. *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:*

ii. *"Tqis illi huwa wkoll miżmum li l-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) *ikun jidher prima facie li r-rikorrent għandu dak il-jedd: 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:*

i. *"... 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."*

ii. *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.*

iii. *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.*

iv. *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 :*

i. *"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) *"<u>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</u>. B'dan il-mod, il-mandat ma jibqgħax 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 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) <u>Ir-rekwiżiti għall-ħruġ tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi</u>. Għalhekk jekk xi wieħed minnhom ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ tal-Mandat.

Konsiderazzjonijet finali

27. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi prodotti w it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet, illi r-rikorrenti għandhom *prima facie* dritt x'jitħares, fejn jirrigwarda t-tħaffir tal-blat fil-livell tal-basement sal-ħajt diviżorju kif ukoll dwar jekk il-bini eżistenti tagħhom jiflaħx għall-bini kif maħsub u l-metodoloġija dikjarata mill-istess soċjeta' intimata.

28. Jirriżulta, madanakollu, illi fejn jirrigwarda l-bini tal-lift da' parte tas-soċjeta' intimata, r-rikorrenti ma għandhomx dritt prima facie sabiex iwaqqfu lis-soċjeta' intimata milli ttella' tali apparat fil-binja tagħhom.

29. Jirriżulta, finalment, illi l-intimati John sive Johan Said, Steve Bugeja w il-Perit David Paul Grima ma għandhom ebda interess fil-propjeta' meritu tal-Mandat odjern, u għalhekk qatt ma messhom tħarrku.

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 fit-30 ta' Settembru 2022 billi:

Tirrevoka id-digriet tagħha tat-30 ta' Settembru 2022, fejn laqghat provviżorjament il-Mandat kif redatt.

Tilqa' l-Mandat ta' Inibizzjoni limitatament billi:

Tinibixxi lis-soċjeta' intimata 1909 Investment Limited milli:

1. Tħaffer s-sit 107 u 109, Triq Carini, Santa Venera f'distanza ta' inqas minn sitta u sebgħin ċentimetru (76cm) mill-ħajt diviżorju li jifred l-imsemmi sit minn mar-residenzi tar-rikorrenti, 105 u 111, Triq Carini, Santa Venera;

2. Tibni s-sit imsemmi billi tappoġġja mal-ħitan diviżorji <u>**qabel**</u> ma jiġi stabbilit illi tali ħitan, intiżi sabiex iġorru bini ta' żewġ sulari, ser ikunu qed jifilħu għall-piż ta' ħames (5) sulari kif iridu jibnu l-intimati;

Tiċħdu għal dak li jirrigwarda:

1. Il-ħruġ tiegħu fil-konfront ta' John sive Johan Said, Steve Bugeja u Perit David Paul Grima.

2. Il-bini ta' lift shaft u l-installar ta' lift.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur