MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2006

Citazzjoni Numru. 1388/2001/1

Pierre u Anna konjugi Mercieca, John u Edmea konjugi Vella Galea, Noel u Catherine konjugi Coleiro, Cyril u Rosanne konjugi Gabaretta, John u Emmanuela konjugi Fonda, Charles u Bernardette konjugi Cilia, Paul u Anna konjugi Galea, Lino u Margaret Rose, Inguanez, Charles u Wilhelmina konjugi Stivala, Adrian u M`Rose konjugi Zammit, Bernardette Bonnici Kinds, John u Doris konjugi Farrugia

vs

Korporazzjoni Enemalta

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fis-27 ta` Lulju, 2001, li in forza taghha wara li ppremettew illi:

L-atturi huma s-sidien ta` diversi proprjetajiet li jinsabu fi Triq Kaffis, Madliena limiti tas-Swieqi; u

Fil-plot li tinsab adjacenti ghall-plot tal-attur Mercieca ndikata bin-numru tnejn (2) fil-pjanta hawn annessa (Dok A) nbniet struttura mill-korporazzjoni konvenuta konsistenti f`*substation* ghal provista ta` elettriku; u

Per konsegwenza tal-bini ta` dina s-*substation* qed jigu ppregudikati d-drittijiet tal-atturi in vista tal-fatt li dina l-binja qed issir f`zona residenzjali u inoltre ser jinholoq inkonvenjent kbir ta` storbju, *radiation emmissions* u *thermal effect*; u

Din l-istruttura li hija konsistenti f`kamra mdaqqsa ta` madwar erbatax (14) il-filata, tmur kontra l-permessi mahruga mill-Awtorita` ta` l-Ippjanar, kif ukoll kontra direttivi mahrufa mill-istess Awtorita` applikabbli b`mod partikolari ghal dan is-sit; u

Inoltre, l-proprjeta` hawn indikata ta` l-atturi ser titlef konsiderevolment il-valur taghha minhabba li din l-istruttura ta` natura industrijali nbniet fil-qalba ta` dina z-zona residenzjali; u

Fl-4 ta` Lulju, 2001, l-atturi umilment talbu l-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kontra l-konvenuti fejn talbu lill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili zzomm lill-konvenuti milli jkomplu bix-xogholijiet u bini tal-imsemmija *substation*;

L-imsemmi mandat ta` inibizzjoni fl-ismijiet *"Pierre u Anna konjugi Mercieca et vs Korporazzjoni Enemalta"* gie akkordat fis-16 ta` Lulju, 2001 u jgib in-numru 2054/01;

Talbu lill-korporazzjoni konvenuta tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

1. Testendi l-effetti tal-mandat ta` inibizzjoni numru 2054/01 fl-ismijiet *"Pierre u Anna konjugi Mercieca et vs Korporazzjoni Enemalta"* ghal zmien indefinittiv.

2. Twaqqaf lill-Korporazzjoni konvenuta milli tkompli tizviluppa s-*substation* in kwistjoni, u terga tirriprestina ghall-istat originali tieghu l-parti fejn diga` sar xi zvilupp.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-Korporazzjoni konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

Preliminarjament l-azzjoni attrici hija assolutament infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez, stante li t-talba attrici ma hijiex ibbazata fuq id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 843 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta in kwantu ma saritx il-kawza ghall-jedd imsemmi fil-mandat ta` inibizzjoni indikat mill-atturi kif tirrikjedi l-ligi.

Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, fil-mertu t-talba attrici hija nfondata sew fil-fatt kif ukoll fid-dritt stante li s-*substation* in kwistjoni hija koperta minn permess mahrug mill-Awtorita` ta` l-Ippjanar u hija mibnija skond dan il-permess, kif ukoll skond direttivi mahruga mill-istess Awtorita`, kif applikabbli b`mod partikolari ghal dan is-sit.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentata tal-partijiet;

Rat id-digriet ta` din il-Qorti tat-18 ta` Ottubru, 2002, li in forza taghha laqghet it-talba tal-atturi ghall-korrezzjoni fl-att tac-citazzjoni fis-sens li ghandha tizdied talba ohra b`dawn il-kliem *"twaqqaf lill-Korporazzjoni konvenuta milli tkompli tizviluppa s-substation in kwistjoni, u terga tirriprestina ghall-istat originali taghhom l-parti fejn diga sar xi zvilupp"*, u ordnat li tali bidla tigi riflessa fl-imsemmi att tac-citazzjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi f`din il-kawza huma proprjetarji ta` diversi villel fl-inhawi ta` Triq il-Kaffis, l-Ibragg. Ricentement il-Korporazzjoni Enemalta iddecidiet li tibni *substation* f`dik it-triq fuq bicca art li kriet minghand il-Gvern u li tinsab biswit il-proprjeta` tal-attur Pierre Mercieca. Dan is-*substation* qed jinbena peress li, kif xehed l-Inginier Ronnie Vella, allura kap tad-dipartiment tal-elettriku fil-Korporazzjoni konvenuta, fiz-zona in kwistjoni kien qed isir zvilupp ta` bini residenzjali, u ma kienitx servuta adegwatament bi provista ta` elettriku. Kull *substation* tista` tlahhaq ma area f`radius ta` 250 metru, u dan l-izvillup in kwistjoni kien barra mill-areas milquta mis-*substation* li hemm fl-inhawi. Wara li giet identifikata art tal-Gvern li fuqha, skond l-opinjoni tat-teknici tal-Korporazzjoni, kien tajjeb li tinbena s-*substation*, saret applikazzjoni lill-Awtorita` Maltija tal-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) ghall-kostruzzjoni tas-*substation*, u wara li hareg il-permess relattiv beda xi xoghol fuq is-*substation*.

Ghall-applikazzjoni tal-bini tas-*substation* li giet sottomessa ma jirrizultax li saret xi oppozizzjoni, la mill-atturi u lanqas mill-Kunsill Lokali tal-inhawi.

L-atturi talbu u ottjenew il-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni (nurmu 2054/01) kontra l-Korporazzjoni konvenuta sabiex din tieqaf milli tkompli bix-xoghol ta` kostruzzjoni peress li allegaw li dak ix-xoghol kien se jnaqqas il-valur tal-proprjeta` taghhom u kien xoghol li jmur kontra l-*istructure plan* fil-lokal.

Mal-hrug tal-Mandat ta` Inibizzjoni, il-Korporazzjoni konvenuta waqfet bix-xoghol ta` kostruzzjoni, pero`, tirritjeni li l-htiega tas-*substation* ghada hemm peress li, minghajru l-provista tal-elettriku fl-inhawi jkun erratic u jista` jkun hemm ukoll qtuh regolari ta` elettriku.

L-atturi, korraborati mill-perit tekniku, jghidu li z-zona in kwistjoni hija rizervata ghall-kostruzzjoni ta` villas, u l-*structure plan* jitlob li f`kull plot, tinzamm *side cartilage* mhux mibnija. L-atturi, pero`, ma ressqu ebda provi in sostenn ta` din il-kondizzjoni, u l-perit tal-atturi, fil-waqt li jirreferi ghal dan il-pjan, ma jindikax ir-riferenza ta` dan il-pjan u lanqas ma wera b`mod preciz l-ezistenza ta` pjan simili; il-fatt li jghid li jezisti tali pjan, minghajr prova dokumentarja jew ufficcjali li tikkonferma dan, mhiex *"prova"* tal-pjan u tal-effetti tieghu.

Inoltre, kif qal l-istess perit, ir-regolamenti tal-MEPA jesigu li jkun hemm *side cartilage "ma kull villa"*, fil-waqt li, kif spjega ufficcjali tal-istess MEPA, l-izvilupp kontemplat mhux ta` villa, izda ta` substation, u ma hemm ebda policy jew pjan li tirrikjedi li substation ikollha side cartilage. Qabel ma l-Korporazzjoni konvenuta bdiet l-izvilupp taghha, hi applikat ghall-permess relattiv minghand l-istess MEPA, u din awtorizzat l-izvilupp u harget il-permess relattiv; il-bini li kien beda jsir ma jirrizultax li ma kienx qed isegwi l-kundizzjonijiet imposti fil-hrug tal-permess. Ma jirrizultax, allura, li l-izvilupp previst jilledi xi regoli imposti b`xi ligi jew pjan regolatur.

Kif inghad, ir-riferenzi ghall-pjan regolatur huma pjuttost vagi u inkonklussivi, pero`, anke jekk kienet tezisti xi skema li tillimita l-izvilupp fl-inhawi, din, per se, ma tfissirx li, mil-lat civili, sid l-art hu limitat fl-izvilupp li jrid jaghmel. Din il-Qorti tirreferi ghas-sentenza ta` din il-Qorti moghtija fit-12 ta` Dicembru, 2002, fil-kawza "Young et vs Muscat et".  F`dik il-kawza, il-konvenut zviluppa sit rizervata ghall-*detached villas*, u ttenta jzomm lill-atturi milli jizviluppa sit adjacenti b`mod li jibni ezatt mal-hajt divizjorju. Din il-Qorti kienet ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"Din il-Qorti tifhem il-preokkupazzjoni tal-konvenuti li nvestew flus f'detached villa biex issa sabu lill-atturi imissu maghhom. Din, pero', mhux raguni legali biex it-talba tal-atturi, fil-limitazzjonijiet taghha, tigi opposta. L-atturi huma proprjetarji tal-art u riedu jizvillupawha; applikaw ghall-permessi mehtiega u dawn inhargu kollha mill-awtoritajiet kompetenti. L-atturi, ghalhekk, ma ghamlu

xejn hazin meta zvilluppaw l-art taghhom, u ghalkemm lill-konvenuti ma ghogobhomx il-bini li sar, ma jistghux jopponu ghall-izvilupp li gar jaghmel fuq proprjeta' tieghu. Mhux l-ewwel darba li persuna tixtri dar vicin green area biex toqghod fil-kwiet, u wara ssib li jinfetah farm hdejha, jew jinbidlu l-policies, u fejn kien green area jinghata ghall-bini. Mill-att civili, id-dritt ta' proprjeta' jimporta l-ius utendi, fruendi u abutendi, u kwindi l-izvilupp tal-atturi zgur ma jistax jigi censurat minn dan l-aspett.

Ovvjament, oltre l-lat civili, hemm lat amministrattiv li kull proprjetarju irid jissodisfa qabel ma jizvilluppa l-art tieghu, pero', f'dan il-kaz, dawn gew debitament sodisfatti u kwindi kollox jidher li sar kif titlob il-ligi. Il-konvenuti qed jittantaw jinvalidaw il-permess li l-Awtorita' tal-Ippjanar harget lill-atturi u jekk din l-azzjoni tirnexxi, jista' jkun hemm konsegwenzi ohra. Pero', f'dan l-istadju, mhux biss il-permess ghandu jitqies li hu validu, izda, mil-lat purament civili, l-atturi kellhom dritt jaghmlu dak li ghamlu, u huwa dan li jinteressa lil din il-Qorti".

Dawn il-konsiderazzjonijiet japplikaw ukoll ghal dan il-kaz. Ma jirrizultax li l-atturi, f`din il-kawza, igawdu minn xi servitu` li tillimita l-izvilupp li jista` jsir fuq proprjeta` adjacenti. Servitu` simili ma jirrizultax la min xi kuntratt pubbliku u lanqas ma jirrizulta li l-Awtorita tal-Ippjanar ghandha xi policy espressa li fuq l-art fiz-zona ta' dik tal-atturi ma jistax jinbena bini , *policy* li giet "injorata" mill-Awtorita' u li tkun tista taghti lok ghall-azzjoni personali skond il-principju enuncjat minn din il-Qorti fil-kawza "Risiott vs Bajada" deciza fit-22 ta' Mejju, 1998. Biex servitu' jinholaq minn restrizzjoni amministrattiva fil-bini, trid tirrizulta skema ufficcjali maghmula taht il-ligi ghall-izvilupp ta' bini fiz-zona fejn hemm il-bini tal-partijiet, liema skema trid tohloq relazzjoni tal-fond dominanti ma iehor li jista' jitqies fond servjenti. F'dan il-kaz, dan ma jirrizultax u bl-ebda mod ma gie pruvat jew indikat li, f'dik iz-zona, tezisti skema ufficjali li tohloq dan ir-rapport.

Hu minnu li dan il-bini sejjer johloq xi inkonvenjent lill-girien, pero`, mhux biss is-*substation* hu mehtieg ghall-istess residenti li qed jopponu l-bini tieghu, izda, kif gie

osservat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza “Fiorino d`Oro Ltd vs Direttur tat-Toroq”, deciza fis-17 ta` Frar, 2006, f`xogholijiet pubblici, wiehed ghandu jistenna li jkun hemm solidarjeta` socjali, u l-girien jew ic-cittadin ghandu jaccetta li jsofri l-minimu ta` skomodu mehtieg ghall-esekuzzjoni, ta` dawk ix-xogholijiet pubblici. F`dan il-kaz, kif spjega ghal darba l-ohra l-Inginier Vella, il-Korporazzjoni konvenuta, meta tixtri t-*trasformer* biex jitpogga fis-*substation*, tesigi li dan ikun ta` kwalita` li jaghmel lanqas hoss possibbli, u fil-fatt, lanqas jinstema minn barra l-kamra fejn jitpogga. L-apparat kollu huwa mahluq skond *standards* internazzjonali intizi biex johloq inkonvenjent mill-anqas. Hu veru li l-fatt stess ta` *substation*, fih innifsu, jista` johloq inkonvenjent u diprezzament fil-valur tal-proprjeta` fl-inhawi, pero`, dan hu *“a necessary evil”* ghax il-provvista regolari tal-elettriku tehtieg *network* ta` *substations*, altrimenti ma tkunx efficjenti jew tajba. Ma giex muri li dan is-*substation* seta` jaqdi l-iskop tieghu billi jitpogga band`ohra, u, anzi, irrizulta li s-sit gie iddentifikat mill-persuni teknici tal-Korporazzjoni konvenuta mehud in konsiderazzjoni c-cirkustanzi tas-*superficial area* milquta b`*substations* ohra fil-vicinanzi. Is-*substation* sejjer isir fis-sit indikat mhux b`kapricc jew b`xi skop mhux relatat mat-tqassim tal-provista tal-elettriku, izda ghax hekk hu mehtieg teknikament, u fl-interess tas-solidarjeta` socjali, l-atturi ghandhom jissapporti l-bini tas-*substation* fil-lok indikat.

Fir-rigward tal-ewwel eccezzjoni tal-Korporazzjoni konvenuta, din mhux misthoqqa, peress li miz-zieda fit-talbiet li ordnat din il-Qorti bid-decizjoni taghha tat-18 ta` Ottubru, 2002, it-talba attrici ma baqghetx biss talba biex l-effett ta` mandat kawtelatorju jiggedded b`mod permanenti (dak li mhux permess), izda saret talba ghall-jedd imsemmi fil-mandat, u cioe`, li fuq l-art in kwistjoni ma jsirx bini ta` *substation*. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza “Schembri vs Saqqajja Caterers Ltd”, deciza fit-30 ta` April, 2003, ic-citazzjoni ma tkunx nulla jekk wara li ssir talba ghall-konferma tal-mandat (talba proceduralment irritwali) issir talba wkoll biex jigi stabbilit id-dritt pretiz.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-Korporazzjoni konvenuta, izda tilqa` t-tieni eccezzjoni taghha, u b`hekk tichad it-talbiet tal-atturi.

L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu kollha mill-atturi.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------