MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2008

Mandat Numru. 1626/2008/1

Rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni Numru 1626/2008 fl-ismijiet:-

Alfred Galea (ID 132147 M) u Josephine Galea (ID 684250 M), William Galea (ID 466472 M) u Jo-Anna Galea (ID 386072 M); u Franco Galea (ID 263675 M).

vs.

Emanuel u Marthese, konjugi Busuttil Dougall.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni ta' Alfred Galea et datat 17 ta' Ottubru 2008 a fol. 1 tal-process fejn ir-rikorrenti talbu li l-intimati jigu inibiti milli jaghmlu jew jezegwixxu kwalsiasi xoghol ta' demolizzjoni u/jew skavar

u/jew zvilupp ta’ kwalsiasi parti mill-fond bin-numru 85, Triq iz-Zonqor, Marsascala, proprjeta` tal-istess intimati u dan wara li ppremettew li r-rikorrenti Alfred u Josephine Galea huma l-propjretarji tal-garaxx sottostanti l-blokk ta’ appartamenti bin-nurmu 88, Triq Zonqor, Marsaskala, kif ukoll tal-appartament numru 1 fl-istess blokk, liema blokk imiss mal-proprjeta` tal-intimati; fil-waqt ir-rikorrenti William u Jo-Anna konjugi Galea huma l-proprejtarji tal-appartament numru 3 fl-istess blokk, filwaqt illi ir-rikorrenti l-iehor Franco Galea huwa l-proprjetarju tal-appartament numru 2 fl-istess blokk; l-istess rikorrenti William u Jo-Anna konjugi Galea, flimkien mal-esponent Franco Galea, huma wkoll il-proprjetarji tal-bieb u tarag bin-numru 87, Triq Zonqor, Marsascala, liema proprjeta` wkoll tmiss mal-proprjeta` tal-intimati u illi l-istess rikorrenti saru jafu li l-intimati ottjenew, b’ingann u informazzjoni qarrieqa, il-hrug ta’ permess ghal zvilupp bin-numru 00230/08 mill-Awtorita` ta’ Malta ghall-Ambjent u l-Izvilupp (MEPA), sabiex isir xoghol ta’ demolizzjoni, skavar u zvilupp fil-proprjeta` hawn fuq deskritta tal-intimati, liema ingann u nformazzjoni qarrieqa tikkonsisti *inter alia* fis-segwenti:

a. Illi l-intimati ma nfurmawx lill-MEPA illi bl-izvilupp propost minnhom, l-intimati sahansitra ser jibnu hajt illi effettivament ser jindena direttament quddiem it-twieqi ezistenti tal-appartamenti rispettivi tal-esponenti William u Jo-Anna konjugi Galea u tal-esponent Franco Galea.

b. Illi l-intimati ma infurmawx lill-Mepa illi bl-izvilupp propost minnhom, l-intimati sejrin abbuzivament jiehdu pussess ta’ u jizviluppaw nifs l-*area* ta’ *shaft* illi jappartjenu lill-kontendenti kollha, indivizament bejniethom;

c. Illi l-intimati ma nfurmawx lill-MEPA illi bl-izvilupp propost minnhom fejn l-intimati sejrin jiskavaw taht il-propjreta` taghhom, l-intimati sejrin jinvadu ossia jikkawzaw hsarat ingenti f’bir komuni illi jinsab taht il-proprjetajiet rispettivi ta’ bejn il-kontendenti;

d. Illi l-intimati, mitluba mill-MEPA sabiex jikkonfermaw illi huma ottjenew il-kunsens tal-girien, inkluz l-esponenti, sabiex inehhu l-*public footpath* li tinsab quddiem il-

proprjeta` tal-kontendenti, ikkonfermaw dan minkejja illi qatt ma talbu tali kunsens mill-esponenti peress ili kienu jafu illi l-esponenti kienu qed jopponu ghat-tnehhija tal-istess *public footpath*;

e. Illi l-intimati, dolozament b’qerq u ingann, sabiex l-esponenti ma jsirux jafu bl-ezistenza tal-applikazzjoni ghall-izvilupp in kwistjoni, sahansitra ma wahhlux l-Avviz tal-applikazzjoni, kif trid il-ligi fuq il-proprjeta` taghhom, izda fuq hajt ta’ proprjeta` ohra.

Billi b’zieda ma’ dak hawn fuq premess, l-informazzjoni pprovduta mill-MEPA fuq il-*website* taghha baqghet turi, **sas-16 ta’ Ottubru 2008**, illi l-applikazzjoni ghall-izvilupp tal-intimati kien wiehed invalidu u li ghalhekk ma kienx qed jigi processat, meta effettivament l-istess applikazzjoni kienet giet approvata **fl-24 ta’ Gunju 2008**. Din l-informazzjoni giet korretta fuq il-*website* tal-MEPA biss fis-16 ta’ Ottubru 2008, meta l-esponenti kienu ilhom, sa minn Frar ta’ din is-sena, regolarment jivverifikaw mal-imsemmija *website* sabiex jaraw jekk l-applikazzjoni kinitx giet validata u b’hekk jergghu iressqu l-oggezzjonijiet taghhom ghal din l-applikazzjoni. Ghal din ir-raguni wkoll ghalhekk, apparti c-cirkostanzi msemmija fil-partagrafu “e” hawn fuq, ir-rikorrenti, kellhom interess dirett f’din l-applikazzjoni – tant illi kienu gja` oggezzjonaw ghal applikazzjoni simili u precedenti tal-intimati (PA 1186/05), li ma kenitx giet approvata *in vista* tal-oggezzjonijiet validi tal-esponenti – baqghu taht l-impressjoni zbaljata illi l-applikazzjoni ricenti bin-numru 00230/08 ma kenitx ghadha qed tigi processata u kienet invalida.

Billi, ghar-ragunijiet kollha hawn fuq premessi, ir-rikorrenti ppremettew illi allura l-permess ta’ zvilupp bin-numru 00230/08 huwa nvalidu u jimmerita li jigi revokat.

Billi, minghajr pregudizzju ghal dak kollu hawn fuq sottomess, l-intimati sejrin bl-izvilupp propost, apparti li sejrin jinvadu l-proprjeta` tal-esponenti u jilledu d-drittijiet taghhom fic-cirkustanzi imsemmija taht il-paragrafi “a”, “b”, u “c”, hawn fuq, u apparti illi sejrin ukoll abbuzivament inehhu l-*public foothpath* illi tipprovdi access ghall-

esponenti kif spjegat fil-paragrafu “d” hawn fuq, l-intimati sejrin kif jirrizulta mill-pjanti approvati mal-imsemmi permess ghall-izvilupp bin-numru 00230/08:

i. Jiskavaw mal-hajt divizorju illi jifred il-proprjeta` tal-intimati mill-proprjeta` tal-esponenti, minghajr ma josservaw id-distanzi rikjesti mil-Ligi fl-**artikolu 439 tal-Kodici Civili;**

ii. Jaghmlu zvilupp intern minghajr ma josservaw id-distanzi legali rikjesti mil-Ligi, peress illi l-esponenti ghandhom twieqi li jaghtu ghal fuq dan l-izvilupp intern.

Billi, ghar-ragunijiet premessi wkoll, bl-izvilupp propost l-intimati sejrin jilledu d-drittijiet tal-esponenti.

Billi r-rikorrenti ghandhom biza qawwija illi, partikoralment bl-iskavar li ser isir fil-fond tal-intimati, tista’ tigri hsara fil-proprjetajiet taghhom, illi huma wkoll ir-residenzi rispettivi taghhom.

Billi r-rikorrenti ghandhom suspett fondat illi l-intimati sejrin jibdew bil-process ta’ demolizzjoni, skavar u zvilupp, b’effett immedjat, u ghalhekk tezisti l-htiega urgenti illi dan il-mandat jigi milqugh provizorjament, altrimenti l-esponenti jistghu ibatu danni irrimedjabbli u r-rikorrenti ser jigu ppregudikati jekk l-intimati ma jigux inibiti kif inghad u ghalhekk talbu lil din il-Qort sabiex tordna l-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni sabiex izommom milli jkomplu jaghmlu l-hwejjeg hawn imsemmija.

Rat id-digriet datat 17 ta’ Ottubru 2008 fejn il-Qorti laqghet it-talba provizorjament u appuntat l-istess rikors ghas-smigh ghas-seduta tad-29 ta’ Ottubru 2008, u ordnat in-notifika ta’ l-istess rikors lill-kontro-parti b’erbat ijiem (4) zmien ghar-risposta.

Rat ir-risposta ta’ l-intimati Emanuel Busuttil Dougall u martu Marthese Busuttil Dougall datata 24 ta’ Ottubru 2008 fejn l-intimati opponew ghat-talba tar-rikorrenti ghar-ragunijiet hemm indikati u allura sostnew li t-talbiet tar-rikorrenti jigu michuda bl-ispejjez kollha relattivi kontra l-

istess rikorrenti, u dan peress li ssottomettew li inkwantu jirrigwarda it-talbiet relattivi ghall-hrug tal-permess dan illum hareg u kull azzjoni kellha tigi intavolata kontra l-MEPA; fejn qed tigi attakata l-procedura adotta ghall-validita' tal-permess, fil-waqt li l-intimati rribattew kull allegazzjoni lejhom immirata, sostnew li l-annullibbilta' jew ir-revoka tal-permess ta' zvilupp ma jistax ikun il-mertu ta' mandat ta' inibizzjoni; dwar il-*public footpath* inghad li l-istess rikorrenti lanqas ghandhom *locus standi* u interess guridiku, u dan apparti li x-xoghlijiet progettati ma kienux ser inaqqsu l-access lir-rikorrenti, tant li l-istess *footpath* gie modifikat mir-rikorrenti stess; dwar l-invazzjoni ta' proprjeta' kull allegazzjoni hija bla ebda bazi peress li dwar it-twieqi ser tinzamm id-distanza legali; dwar is-*shaft* dan jirreferi biss ghall-bokka tal-bir u din ma hjiex ser tintmess mill-intimati; u dwar il-lanjanzi (c), (i) u (ii) l-intimati qed jiehdu l-prewkawzzjonijiet kollha sabiex ma ssirx hsara lir-rikorrenti u li x-xoghol ser issir konformament mal-ligi.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma tat-29 ta' Ottubru 2008 fejn dehru Dr. Norval Desira ghar-rikorrenti u Dr. Ivan Gatt ghall-intimati u l-partijiet. Deher ukoll Ivor Robinich rapprezentant tal-MEPA li esebixxa bil-gurament tieghu l-applikazzjoni ghall-permess ta' zvilupp bhala Dok. “IR”; Dok “IR 1” u Dok. “IR 2” kopja tal-pjanti approvata tal-premess; Dok. “IR 3” b'kopja tas-*site plan* u Dok. “IR 4” kopja tal-permess ta' zvilupp. Dr. Norval Desira esebixxa ritratt kbir tas-sit oggett tal-procedura odjerna bhala Dok. “ND 1” u kuntratt ta' l-akkwist datat 8 ta' Mejju 2002 minn uhud mir-rikorrenti (Dok. “ND2”) u kuntratt tal-akkwist tal-intimat bhala Dok. “ND 3”. Dr. Ivan Gatt esebixxa bhala Dok. “IV 1” ritratti tal-bokka tal-bir u x-*shaft* kif kien u kif sar recentament; Dok. “IV 2” kif kien is-sit zmien ilu u Dok. “IV 3” l-izvilupp kif inhu llum. Fuq il-pjanta tal-permess, Dr. Ivan Gatt iddikjara li fejn hu mmarkat bl-isfar se ssir filata wahda biss. Id-difensuri trattaw il-kaz u r-rikors gie differit ghall-digriet kamerali.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din hija talba ghall-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni sabiex l-intimati jigu mwaqqfa milli jaghmlu jew jesegwixxu kwalsiasi xoghol ta’ demolizzjoni u/jew skavar u/jew zvilupp ta’ kwalsiasi parti mill-fond bin-numru 85, Triq iz-Zonqor, Marsascala u dan peress li l-istess rikorrenti sostnew li tali permess inhareg b’ingann minhabba li gie allegat li l-istess intimati ma nformawx lill-MEPA b’dak indikat mir-rikorrenti fil-paragrafi (a) sa (e) tal-istess rikors, u din il-Qorti thoss li wara li ezaminat l-atti kollha tal-istess Mandat it-talba tar-rikorrenti ma tistax tigi milqugha u dan peress li jidher li l-intimati qed jikkontestaw il-validita’ tal-permess ta’ zvilupp ghar-ragunijiet minnhom indikati, liema vantazzjoni ma’ ghandhiex tkun il-mertu ta’ talba ghall-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni.

Illi dwar l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimati dwar il-mod kif inhareg il-permess ma jirrizultax lanqas li l-istess huma b’xi mod fondati jew sostanzjati almenu *prima facie.*

Illi jinghad ukoll li dwar l-paragrafu (a) ma jirrizultax li l-istess twieqi ser jigu affetwati bl-izvilupp propost, anke *in vista’* ta’ dak verbalizzat fis-seduta quddiem din il-Qorti u wkoll kif indikat mill-pjanti esebiti; dwar il-paragrafu (b) ma jirrizultax lanqas mid-dokumenti esebiti, nkluz l-kuntratt datat 8 ta’ Mejju 2002 (Dok. “ND 2”) li l-istess rikorrenti ghandhom ko-proprjeta’ tax-*shaft*, tant li fl-istes kuntratt jinghad biss li l-mezzanin numru 32, Triq iz-Zonqor, Marsaskala, li huwa sovrapost ghall-proprjeta’ tal-intimati, ghandu in komun *“is-sistema ta’ drains u drenagg u l-bir”*; dwar l-paragrafu (c) ma jirrizultax li bix-xoghol progettat ser issir hsara lill-bir hemm indikat; dwar il-*footpath* indikat fil-paragrafu (d) ma jirrizultax li dan huwa proprjeta’ tar-rikorrenti; u dwar paragrafu (e), apparti li dak allegat huwa kontestat mill-intimati, jirrizulta li *se mai* din ma hijiex il-

procedura idoneja sabiex tigi attakkata l-validita' ta' permess ta' zvilupp.

Illi dwar l-allegazzjonijiet l-ohra ma jirrizultax fil-grad ta' *prima facie* li bl-izvilupp propost l-intimati ser jinvadu l-proprjeta' tar-rikorrenti jew li b'xi mod ser jilledu xi drittijiet tar-rikorrenti, inkluzi dawk indikati fir-rikors tar-rikorrenti mmarkati bhala (a) (b) u (c) u hawn il-Qorti tirreferi ghal dak gja ritenut f'dan il-provediment dwar l-istess. Dwar il-paragrafu (ii) jirrizulta li d-distanzi legali rigwardanti t-twieqi tar-rikorrenti ser jigu rrispettati u ma hemm ebda prova li dan mhux ser isehh; fir-rigward tad-distanzi legali, apparti l-fatt li l-intimati ddikjaraw li ser josservaw id-distanzi legali skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 439 tal-Kap 16** u dan kemm f'paragrafu 1 (iii) tar-risposta, u kemm b'dak li ddikjaraw l-istess intimati *tramite* d-difensur taghhom Dr. Ivan Gatt waqt is-seduta quddiem din il-Qorti. Jirrizulta *inoltre'* li l-permess ta' l-izvilupp innifsu mahrug mill-MEPA (Dok. "IR 4") huwa suggett ghall-kondizzjoni li fejn irid issir skavar, dan huwa sugget ghal dak indikat f'paragrafu (r) tal-istess permess ta' zvilupp fejn jinghad li dan ghandu jsir *"subject to the requirements of the Civil Code regarding neighbouring tenements"* u mill-proceduri odjerni ma hemm xejn x'jindika li l-istess intimati mhux ser josservaw l-istess disposizzjonijiet.

Illi anzi kif inghad hemm dikjarazzjoni taghhom fir-risposta taghhom li huma ser josservaw il-ligi anke taht dan l-aspett u fil-fatt il-permess ta' l-izvilupp stess hareg suggett ghall-osservazzjoni tal-istess. Dan gie kkonfermat fis-seduta quddiem din il-Qorti u b'dan li jirrizulta li l-istess intimati huma ben konxji tal-obbligi taghhom skond il-ligi, u dan kemm mill-kontenut tar-risposta taghhom, mit-trattazzjoni u sottomissjonijiet li saru mill-intimati quddiem din il-Qorti, anke *tramite* d-difensur legali taghhom Dr. Ivan Gatt. B'hekk li ma hemm ebda indikazzjoni li mhux ser jigu osservati d-distanzi legali rikjesti fil-ligi ghat-thaffir u/jew skavar skond il-**Kap 16.**

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li f'dan il-kaz ma jezistux l-elementi necesarji ghall-hrug tal-istess mandat ta' inibizzjoni skond id-disposizzjonijiet ta' l-**artikolu 873 tal-**

Kap 12, b'dan li l-istess elementi ma gewx sodisfatti, nkluz li f'dan l-istadju ma hemm l-ebda prova li r-rikorrenti ser isofru xi pregudizzju rremedjabbli.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi fil-waqt li tilqa' r-risposta tal-intimati datata 24 ta' Ottubru 2004 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, u fil-waqt li tirrevoka *contrario imperio* d-digriet taghha tas-17 ta' Ottubru 2008 fejn kienet giet milqugha t-talba tar-rikorrenti b'mod provisorju, **tichad it-talba tar-rikorrenti fir-rikors taghhom datat 20 ta' Ottubru 2008 ghall-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-intimati,** *stante* li tali talba ma hijiex sostenibbli ghar-ragunijiet hawn indikati f'dan il-provediment.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Degretat

< Sentenza Finali >

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