MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2011

Mandat Numru. 782/2011/1

Christopher Vassallo, Mara Rosa Bauer Winter, Philip Forace

vs

Leonard Cassar
Il-Qorti,

Rat ir-rikors tad-9 ta' Gunju 2011;

Rat id-digriet taghha tad-9 ta' Gunju 2011 fejn laqghet provvizorjament it-talba tar-rikorrenti;

Rat li l-intimat gie notifikat fit-22 ta' Gunju 2011 pero ma ppresentax risposta u anqas attenda ghas-seduta tas-27 ta' Gunju 2011;

Semghet lid-difensur tar-rikorrenti fl-udjenza tas-27 ta' Gunju 2011;

Premess li l-ghan ta' talba ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni huwa dak li jzomm persuna milli taghmel xi haga li tista' tkun ta' hsara jew pregudizzju lil parti li titlob il-hrug tal-mandat. Bil-ligi jehtieg li r-rikorrenti juri zewg hwejjeg biex ikun jisthoqqlu jikseb il-hrug ta' mandat bhal dak. L-ewwel haga li jrid juri hi li l-mandat huwa mehtieg biex jitharsu l-jeddijiet pretizi mir-rikorrenti tant li bin-nuqqas ta' hrug tieghu r-rikorrenti ser isofri pregudizzju; it-tieni haga hi li r-rikkorent ikun jidher li ghandu prima facie dawk il-jeddijiet. Dawn iz-zewg elementi huma kumulativi u mhux alternattivi u jekk xi wiehed minn dawn iz-zewg elementi ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghal hrug ta mandat bhal dak; inoltre huma kriterji oggettivi u fl-applikazzjoni tal-ligi dwar kif u meta ghandu jinhareg mandat il-Qorti ghandha tuza interpretazzjoni restrittiva. Dan ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bhal kull mandat kawtelatorju isir fi zmien meta l-pretensjoni ma tkunx ghadha giet guridikament accertata u stabbilita.

It-talba tar-rikorrenti hi mmirata biex izzomm lill-intimat milli jkompli jizviluppa is-sit tieghu numru 7/8 fi Pjazza Sant'Anna Sliema cioe fuq is-sit fejn qabel kien hemm is-Sliema Social Club u Allwares Stores. Jirrizulta illi fuq dan is-sit kien gia hemm permess mahrug mill-MEPA (PA1176/2000) liema zvilupp twaqqaf billi l-intimat kien ippresenta informazzjoni nieqsa/qarrieqa lill-Awtorita. Illi r-rikorrenti kienu oggezzjonaw ghaliex l-izvilupp propost kien jikkontjeni bini ta' galleriji li jisporgu tlett metri mill-linja tal-bini b'mod li l-genb taghhom kien qed jisporgi ghal quddiem il-galleriji tar-rikorrenti li joqoghdu fil-binja 5 Pjazza Sant'Anna Sliema u hemm boghod biss ta' circa tlett metri u nofs bejn il-galleriji tar-rikorrenti u l-gnub tal-galleriji proposti mill-intimat liema galleriji proposti jisporgu sa kwazi nofs il-wisa tal-galleriji tar-rikorrenti. Tali proposta tal-intimat inoltre tmur kontra l-paragrafu 7.2 (Policy and Design Guidelines 2005) li tghid li gallerija ma tistax tisporgi aktar minn metru mill-faccta u mhux aktar minn metru u nofs fejn hemm gnien quddiem il-faccata. Inoltre paragrafu 11.1(b) tal-istess ighid illi 'extensions should not unduly affect the amenities of neighbourhood properties in terms of daylight, outlook and overlooking'. Ir-rikorrenti ziedu illi fis-17 ta Mejju 2006 l-MEPA harget

stop notice numru ECF00413/06 fuq l-istess zvilupp li kien jinkludi skavar, bini ta' pilastri tal-concrete u affarijiet ohra relatati. L-intimat talab u ottjena t-tigdid tal-permess esistenti li gie approvat bla pregudizzju ghall-kull enforcement action esistenti. Jezistu appelli pendenti kemm tal-intimat u tar-rikorrenti quddiem il-Bord tal-Appelli tal-MEPA.

Ir-rikorrenti qed isostnu li nonostante dan l-istat ta' fatt l-intimat qed ikompli bix-xoghlijiet ta kostruzzjoni tal-galleriji in kwistjoni.

L-intimat ma dehrx biex jikkontesta dan kollu u anqas ippresenta risposta.

Din il-Qorti tibda biex tiddetermina jekk r-rikorrenti ghandhomx prima facie dritt fil-ligi. L-ilment principali tar-rikorrenti hu l-introspezzjoni li ser tigi krejata bil-bini ta' galleriji mill-intimat. Pero harsa lejn il-ligi civili fl-artikolu 443 jinghad li ma jistghux jinbnew galleriji f'distanza ta' inqas minn sitta u sebghin centimetru mill-hajt divizorju. F'dan il-kaz gie sottomess mid-difensur tar-rikorrenti illi hemm distanza ta' tlett metri bejn il-genb tal-gallerija proposta u dik tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti qed jistriehu fuq policy guidelines tal-MEPA li jistabilixxu li gallerija ma tistax tisporgi aktar minn metru. Hu car illi l-galleriji proposti ser jisporgu aktar u gia jidher li qed isir xoghol a rigward. Pero din il-Qorti tqis li 'policy' mhix ligi u hi fil-prerogativa tal-MEPA li tapplikaha u tenforzaha.

Jidher f'dan il-kaz li tezisti enforcement notice u l-Kapitolu 504 jaghti lil MEPA d-dritt u l-obbligu li tenforza kull ordni ta enforcement jew stop order. Pero mhux il-kompitu w anqas tkun korretta l-Qorti li tenforza enforcement order hi jew tara li stop order qed tigi obduta meta l-enti kompetenti ghandha il-fakolta u l-mezzi sabiex dan isir specjalment meta l-Awtorita tkun mgharfa li qed issir vjolazzjoni tal-ordnijiet taghha. F'kaz imbaghad li l-istess Awtorita tiddeklina li tesercita l-poteri u konsegwenti obbligi taghha bi pregudizzju ghal terzi hi trid tassumi ir-responsabilta kollha.

Kull kaz irid jittiehed skond ic-cirkostanzi partikolari tieghu pero f'dan il-kaz il-Qorti mhix sodisfatta li r-rikorrenti ipprovaw l-element ta' dritt prima facie ghalkemm jesistu l-elementi ta necessita li tigi osservata skrupolozament enforcement jew stop order kontra l-intimat sakemm ikun hemm decizjoni finali fuq l-izvilupp u l-possibilita li azzjoni tardiva jew nuqqas ta azzjoni tista ssarraf f'dannu irrimedjabbli ghar-rikorrenti. Ghalhekk il-Qorti tqis li l-mandat kif impostat ma jistax jigi milqugh.

Ghalhekk il-Qorti filwaqt li tirrevoka contrario imperio l-mandat provvizorju akkolt fid-9 ta' Gunju 2011, qed tichad it-talba tar-rikorrenti ghal hrug ta' mandat ta' inibizzjoni bl-ispejjes jibqghu bla taxxa u tordna li dan id-digriet jigi notifikat lill-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex tinvestiga u tipprocedi direttament jekk l-intimat qed jikser xi enforcement jew stop order relatati mal-permessi rigwardanti s-sit in kwistjoni cioe 7/8 Former Sliema Social Club u Allwares Stores, Pjazza Sant' Anna Sliema.

Bl-ispejjes ikunu a karigu tar-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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