MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA

Seduta tad-29 ta' April, 2015

Mandat Numru. 540/2015/1

Panor Limited C27001

Vs

Emanuel Busuttil Dougall u

Marthese Busuttil Dougall

ghal kull interess li jista' jkolla

skond il-ligi

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors ta' Panor Limited C27001 tal-1 t' April, 2015 li jaqra hekk:

"Illi l-esponenti, ghandu interess li jitharsu l-jeddijiet tal-esponenti:

Illi l-esponenti, sabiex jikkawtela d-drittijiet tieghu jixtieq izom l-intimat milli

Jibda jew jissokta jibni bini ossia gallarija jew iwettaq xoghol iehor ikun xi jkun fil-fond tieghu numru 85, Triq iz-Zonqor, M'Scala liema fond jigi hjat ma hajt mal-fond li huwa in parti proprjeta tar-rikorenti ossia l-blokk ta' appartamenti bl-isem Sea View Court St. Nicholas Street, c/w Triq iz-Zonqor, M'Scala u dana peress li l-intimat qed jinvadi l-proprjeta tar-rikorrenti u mhux qed izomm id-distanza ta' 2'6" komminata mill-ligi u dan kif jidher car mir-rapport peritali hawn anness u mmarkat bhala Dok A redatt mill-Perit Elena Borg Costanzi.

Illi r-rikorrenti hija proprjeta in parti tal-fond Sea View, Court St. Nicholas Street, c/w Triq iz-Zonqor, M'Scala filwaqt li l-intimat huwa proprjetarju tal-fond adjacenti 85, Triq iz-Zonqor, M'scala.

Illi l-intimat ghamel diversi xogholijiet fil-proprjeta tieghu u b'mod abbusiv u illegali ghall-ahhar naqas milli jzom distanza ta' 2'6" komminata mill-Ligi oltre li skava s-sotterran tal-proprieta' tar-rikorrenti u nvada u arroga ghalih nnifsu parti mill-propieta tar-rikorrenti kif jidher fir-rapport peritali hawn anness Dok A, oltre li ghadda katusa tal-ilma mill-proprieta tar-rikorrenti u oltre li bl-iskavar li wettaq qieghed serjament idajjef l-istruttura tal-blokka tar-rikorrenti. Dan kollox kif jirrizulta mir-rapport peritali hawn anness Dok A.

Illi interpellat sabiex jillibera u jizgombra mill-parti minnu nvaza u sabiex inehhi l-katusa mill-fond tar-rikorrenti, l-intimat mhux talli baqa inadempjenti talli issa propju qieghed fil-process li jibni gallarijja illi tigi propriu fuq il-proprjeta tar-rikorrenti u li ma tirrispettax id-distanza skond il-Ligi.

Illi l-esponenti saru jafuh dan ill-fatt proprju dalghodu peress li huma ma joghqodux fil-post in kwistjoni u ghalkemm informaw lill-intimat sabiex jieqaf milli jkompli jibni l-imsemmija gallarija dan wiegeb li hu ser jibqa' ghaddej.

Illi ghalhekk l-esponeti kellhom jipprocedu bl-istanti.

Illi in vista ta' dan kollu u sabiex il-pregudizzju u l-molestja li qieghda ssofri l-esponenti jigi minnufih arrestat l-esponenti qieghda umilment titlob illi dana l-mandat jintlaqa' provvizzorjament sakemm jigi dekretat finalment u dana in vista tal-fatt illi l-intimat ghadu qed ikompli ghaddej bl-agir tieghu illegali suddett sallum.

Illi l-esponent se jigi pregudikat jekk l-intimat ma jigix inibit kif inghad:

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tordna l-hrug ta' mandat t'inibizzjoni sabiex izommu milli jaghmel l-hwejjeg hawn fuq imsemmija."

Rat id-digriet tal-1 t'April 2015 illi bih il-Qorti kif diversament preseduta fejn laqghet it-talba tar-rikorrenti provvizorjament, u ordnat in-notifika tal-atti lill-kontro parti u appuntat ir-rikors ghas-smiegh ghall-udjenza tal-10 t'April 2015 fid-9:15am.

Rat illi l-atti tar-rikors, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimati skond il-ligi;

Rat ir-risposta ta' Emanuel Busuttil Dougall u Marthese Busuttil Dougall tat-8 t'April 2015 (a fol. 13) li taqra hekk:

"Illi t-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda ghal dawn is-segwenti ragunijiet:

1. *Illi in linea preliminari, x-xogholijiet kollha imsemmija mir-rikorrenti huma lesti u ghalhekk it-talba rikorrenti hija insostenibbli;*

2. *Illi sussegwentement u bla pregudizzju ghall-premess, referibbilment ghall-katusa imsemmija mir-rikorrenti, tali katusa hija tar-rikorrenti stess, isservi l-blokk ta' appartamenti ta' l-istess rikorrenti u inoltre din il-katusa hija u ghada fl-istess posizzjoni originali taghha;*

3. *Illi sussegwentement u bla pregudizzju ghall-premess, il-"gallarija" imsemmija mir-rikorrenti, m'hi gallarija xejn izda hija parapett u ghalhekk l-artikolu tal-ligi li fuqha qed jistrieh ir-rikorrenti ma tapplikax ghall-kaz odjern;*

4. *Illi sussegwentement u bla pregudizzju ghall-premess, in kwantu l-allegazzjoni !i l-intimati invadew parti mill-proprieta' tar-rikorrenti u/jew li b'xi mod dghajjfu l-istruttura tar-rikorrenti - dawna l-allegazzjonijiet qed jigu kkontestata bhala infondata fil-fatt u fid-dritt.*

5. *Illi bhala sottomissjoni generali, qabel ma bdew ix-xogholijiet, l-intimati inkarigaw perit arkitett ghall-esekuzzjoni tax-xogholijiet in kwistjoni; illi saret applikazzjoni lill-awtorita' koncernata (MEPA) (liema applikazzjoni giet milqugha); l-istess rikorrenti kienu ben konsapevoli tant li anke issottomettiet l-oggezzjoni taghha liema oggezzjoni ma gietx milqugha u li minnha ma saret ebda appell. (Dok'X')*

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti."

Rat id-digriet tal-Onor. Imhallef Dr Mark Chetcuti datat 7 t'April, 2015 li bih astjena minn dawn il-proceduri.

Rat id-digriet tal-STO Prim Imhallef tad-9 t'April 2015 li permezz tieghu dan il-mandat t'Inibizzjoni gie assenjat lil din il-Qorti kif preseduta;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Rat id–dokumenti ezebiti;

Rat l-atti tal-mandat;

Ikkonsidrat:

Mill-provi prodotti jirrizulta li Panor Limited hija propjetarja in parte ta' Sea View Court, St. Nicholas Street (Triq iz-Zonqor), M'Scala, waqt illi l-intimat hu proprjetarju ta' sit adjacent numru 85, Triq iz-Zonqor.

Jirrizulta li l-intimat esegwixxa diversi xoghlijiet inkluz skavar tas-sotterran minghajr ma nzammet id-distanza ta' zewg piedi u nofs rikjest mill-Ligi u invada u arroga ghalih innifsu

parti mill-proprjeta’ tas-socjeta’ rikorrenti kif jirrizulta minn Dok A rapport tal-Perit Borg Costanzi.

Debitament interpellat biex jirrilaxxa u jizgombra mill-parti invaza l-intimat baqa’ inadempjenti.

Id-Direttur Gaston Joseph Mifsud a fol 52 et seq ikkonferma l-kontenut tar-rikors promotorju u wera lill-Qorti dak kollu illi ghamel ghan-nom tas-socjeta’ sabiex tigi rizolta din il-kwistjoni. Di piu huwa xehed illi kien informa lill-intimat bil-proceduri li kienu ser jittiehdu izda l-intimat baqa’ jibni t-terrazzin fuq il-faccata tal-proprjeta’ li kienet qed tkompli tinvadi l-proprjeta’ tas-socjeta’ rikorrenti. It-tieni direttur tas-socjeta’ rikorrenti u cioe’ Nicholas Mallia a fol 57 ikkonferma l-informazzjoni illi tah il-co- direttur Mifsud dwar il-bini illegali tal-intimat.

Mix-xhieda tal-Perit Elena Borg Costanzi a fol 44 et seq jirrizulta li hija giet inkarigata tghamel survey tal-linja divizorja bejn il-propjeta’ numru 85 u l-propjeta bl-isem Sea View Court, it-tnejn fi Triq iz-Zonqor, M’Scala u hekk ghamlet. Hija kkonfermat ir-rapport, pjanti u ritratti minnha mwettqa u xehdet illi rrizultalha mis-survey li ghamlet illi l-intimat invada l-proprjeta’ tas-socjeta’ rikorrenti u li l-kanna tal-ilma tax-xita ta’ terzi giet sposjata mill-intimat biex b’hekk tghaddi mill-proprjeta’ tas-socjeta’ rikorrenti. Apparti dana kollu, il-livell tas-sotterran, l-intimat kien skava oltre d-distanza permessa bil-Ligi u cioe’ zewg piedi u sitt pulzieri bil-konsegwenza illi huwa kkomprometta l-integreta’ tal-istruttura jew binja tas-socjeta’ attrici.

Dan jirrizulta mhux biss mir-ritratti a fol 10 u fol 41 li juru l-bini kif inhu fil-gurnata tallum kkomparat mar-ritratti a fol 9 u a fol 40 ir-ritratt li juru l-binja qabel ma giet inizjata l-izvillupp tal-intimat. Illi di piu l-pjanti tal-Perit Borg Costanzi a fol 12 u dawk esebiti waqt id-depozizzjoni taghha cioe’ Dok BC 2 a fol 26 u BC 3 a fol 27 juru bic-car l-invazjoni daparti tal-

intimat fil-propjeta’ tas-socjeta’ Panor Limited, kif ukoll l-ispustjar tal-kanna tal-ilma tax-xita ta’ terzi ghal fuq il-proprjeta’ ta’ Panor Limited.

Minn naha tieghu l-intimata jinnega dana kollu, isostni li huwa mexa skond il-permessi rrillaxati mill-MEPA permess li ghalih kienet oggezzjonat is-socjeta’ attrici. Huwa sostna li l-bini sar taht is-sorveljanza tal-Perit tieghu John Attard.

Il-Perit John Attard prodott mill-intimat a fol 60 et seq xehed illi din il-linja divizorja ezistenti bejn il-propjetajiet tal-intimat u s-socjeta’ rikorrenti kienet korretta. Huwa esebixxa ritratt Dok JA 1 u JA 2 a fol 28 u 29 rispettivament li skond hu jindikaw li l-pajp tal-ilma tax-xita ma gie spustjat bl-ebda mod u gie sempliciment sostitwit il-parti ta’ isfel tal-pajp ghaliex kellu l-hsara u gie rimpjazzat b’wiehed gdid.

Ikkonsidrat

Is-socjeta’ rikorrenti permezz tar-rikors odjern qeda titlob lill-Qorti izzomm lill-intimat milli jkompli jibni it-terrazzin fuq il-faccata tal-binja tieghu illi bih qieghed ikompli jinvadi l-proprjeta’ tas-socjeta’ rikorrenti.

Jidher car mir-ritratti esebiti mill-kontendenti li l-art tat-terrazzin huwa diga’ kostruwit. Jidher ukoll illi l-ilqugh ta’ dan it-terrazzin fil-gnub u fuq quddiem ghadhom mhumiex mibnija.

Skond l-Artikolu 873(1) tal-Kap.12, l-iskop ta’Mandat ta’ Inibizzjoni hu dak li jzomm persuna milli taghmel kwalunkwe haga li tista’ tkun ta’ pregudizzju ghall-persuna li qed titlob il-mandat.

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) tal-Kap.12, johorgu zewg elementi li r-rikorrent jrid jissodisfa:

Fl-ewwel lok, irid juri li l-mandat huwa mehtieg sabiex jitharsu jeddijiet li jippretendi li ghandu;

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

Il-ligi thares il-jedd *prima facie* bhala rekwizit mehtieg għall-hrug tal-Mandat. Irid ghalhekk ikun jedd, *albeit* biss wiehed fuq bazi ta' *prima facie,* biex jimmerita harsien. Mhux bizzejjed li jkun sempliċi diffikulta', disagju jew thassib [ara – Qorti tal-Kummerc – **26 ta` Mejju 1995** fl-atti tar-Rikors ghall-hruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fl-ismijiet "**Cassar Pulliċino noe vs Caruana Curran noe et**" (Kollez. Vol: LXXIX.iv.1387)]

Dwar il-prova tal-jedd *prima facie*, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-**14 ta' Lulju 1988** fil-kawza **Grech pro et noe vs Manfre`** (Kollez. Vol. LXXII.II.295) irriteniet is-segwenti:

> ***"... 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."***

Ghax is-subinciz (2) huwa marbut ma` s-subinciz (1) tal-Artikolu.873, il-Qorti trid tqis ukoll l-element tal-pregudizzju. Anke jekk rikorrent ghandu jedd *prima facie* x`jigi tutelat, il-grad ta` pregudizzju li jkun se jgarrab jekk il-jedd tieghu *prima facie* ma jkunx tutelat bil-hrug tal-Mandat, irid ikun **irrimedjabbli** – dan skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna.

B`irrimedjabbli wiehed ghandu jfisser illi l-hsara li minnha r-rikorrent ikun qed jilmenta, tkun wahda tali illi ma tistax tissewwa mod ieħor.

Il-Mandat ta' Inibizzjoni **huwa meqjus bhala mezz procedurali ta` natura eccezzjonali** (Vide **Charles Mugliett vs Saviour Bonnici** deciza fil-**25 ta' Jannar 2005** per **Imhallef Joseph R. Micallef**). Il-harsien li l-ligi qeghda timmira ghalih bi procediment bhal dak tal-lum huwa li, minghajr il-hrug tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu r-rikorrent jitnehha darba ghal dejjem. Issa dan ma jfissirx li ghax tkun intlaqghet talba ghall-hrug tal- Mandat, allura l-jedd ikun ippruvat. Kif daqstant iehor lanqas ma jfisser illi ghax talba ghall-hrug ta' Mandat ma tintlaqax, allura l-jedd pretiz ma jezistix.

Ir-rekwiziti ghall-hrug tal-Mandat huma kumulattivi mhux alternattivi. Ghalhekk jekk xi wiehed minnhom ma jirrizultax, il-Qorti ghandha tichad it-talba ghall-hrug tal-Mandat.

Tajjeb jinghad ukoll li procedura ta` din ix-xorta hija ntiza sabiex tkun sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bhal dan, kulma jmissu jitressaq quddiemha, waqt is-smiegh tal-kawza dwar il-jedd.

Ikkonsidrat

Mill-provi migjuba mis-socjeta' rikorrenti jirrizulta ferm oltre mill-prima facie, l-invazjoni daparti tal-intimat fil-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti.

Ir-ritratti tal-binja qabel l-izvillupp Vide fol 9 imqabbla mar-ritratt Dok EBD 3 a fol 31 tal-process li juri ritratt tal-izvillupp attwali, huma fl-opinjoni ta' din il-Qorti, kwazi bizzejjed biex jaffermaw il-lanjanza tas-socjeta' rikorrenti, izda l-pjanti u s-survey esebiti mill-Perit Elena Borg Costanzi vide Dok A minn fol 7 sa fol 12 flimkien ma BC 1 sa BC 3 minn fol 25 sa fol 27 huma prova xjentifika ta' dana kollu, waqt li x-xhieda tal-Perit Attard mhi xejn altru minn attentat fjakk biex jostura dan l-istat ta' fatt.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis li l-ewwel zewg rekwiziti huma sodisfatti.

Ghar-rigward tat-tielet rekwizit u cioe' il-hsara rrimedjabbli, il-Qorti rat u ezaminat dak sollevat mill-intimat li jsostni illi l-istruttura ormai inbniet u ghalhekk ma hemm xejn x'wiehed jafferma u jipprojbixxi. Isostni wkoll illi ma jirrizultax sodisfatt ir-rikwizit tal-hsara rrimedjabbli fil-kaz in ezami.

Il-Qorti ma tikkondividix ma dan. Jidher bic-car illi l-hitan tal-gnub tat-terrazzin ghadhom mhux mibnija kif mhux mibni filata jew filata u nofs fuq il-quddiem tat-terrazzin li flimkien mal-gnub jifformaw l-ilqugh tat-terrazzin.

Il-Qorti hi tal-fehma li kull bini ulterjuri daparti tal-intimat **jaggrava l-invazzjoni** fil-proprjeta' tas-socjeta' rikorrenti minn naha wahda, waqt li mill-banda l-ohra jagevola l-pozizzjoni oggezzjonabbli tal-intimat.

Ghal dawn il-mottivi, il-Qorti tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat u tilqa' t-talba attrici u zzomm lill-intimati Emanuel Busuttil Dougall u Marthese Busuttil Dougall ghal kull interess li jista' jkollha, milli jissokktaw jibnu bini ossia gallarija jew iwettqu xoghol iehor **ikun xi jkun** fil-fond taghhom numru 85, Triq iz-Zonqor, M'Scala, b'dana li tippermetti lill-intimat jghamel **ilqugh provizorju tal-injam** ghas-sigurta' personali tal-intimati u tal-familja taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza Finali >

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