MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2013

Citazzjoni Numru. 199/2007

Avukat John Buttigieg
I.D. Card No. 577545M u martu
Rosaria Buttigieg I.D. Card No. 233750M

kontra

Anthony Tabone u martu Joan Tabone

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-22 ta` Frar 2007 li jaqra hekk –

1. Illi l-intimati huma l-proprjetarji tal-maisonette Nru. 4, Plot 11, Qawra Road, St. Paul`s Bay, fil-waqt li r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-maisonette Nru. 3, Plot 11, Qawra Road, St. Paul`s Bay u tal-garage D fl-istess blok u dan kif jirrizulta mill-kuntratt ta` akkwist tar-rikorrenti tal-4 ta` Dicembru 1976 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani (Dok. 1). Dawn iz-zewg maisonettes jifformaw parti minn blokk ta` erba` maisonettes u erba` garages.

2. Illi kif jirrizulta mill-kuntratt ta` akkwist imsemmi r-rikorrenti ghandhom dritt ta` passagg bir-rigel u bil-vettura minn fuq il-gnien tal-maisonette tal-intimati biex ikunu jistghu jdahhlu l-karozza taghhom fil-garage taghhom li jgib l-ittra D li jinsab flimkien mal-garages l-ohra fl-istess gnien.

3. Illi l-intimati ghandhom swimming pool fil-gnien tal-maisonette, u qeghdin jaghmlu modifiki f`din is-swimming pool, kif ukoll tibdil fit-tarag tal-maisonette taghhom.

4. Illi l-intimati qieghda jestendu din is-swimming pool ghal fuq l-istess gnien liema estenzjoni sejra tillimita u tostakola lir-rikorrenti li idahhlu l-karozza taghhom fil-garage Nru. D fl-istess blokk ta` maisonettes bil-galbu minghajr diffikolta` u tbatija u minghajr preikolu jew riskju ta` hsara ghall-vettura taghhom.

5. Illi l-MEPA harget il-permessi necessarji sabiex isiru dawn il-modifiki fl-istess swimming pool, izda ma hargitx il-permess sabiex isir l-estenzjoni ghal fuq il-gnien li ghaliha r-rikorrenti qeghdin joggezzjonaw ghar-ragunijiet imsemmija. Dan jirrizulta mill-pjanti approvati tal-MEPA esebiti 6291/05/29A (Dok. 2), 6291/05/29B (Dok. 3), u 6291/05 1C (Dok. 4), kif ukoll mir-rapport tal-MEPA lill-Planning Appeal Board (Dok. 5) u mill-permess tal-MEPA (Dok. 6). Illi ghalhekk l-intimati mhux qed jimxu skond il-permessi tal-MEPA.

6. Illi r-rikorrenti kienu ghamlu third party appeal mal-MEPA u l-partijiet ittransigew dan l-appell bi skrittura privata tal-25 ta` Jannar 2007 (Dok. 7) li biha l-intimati obbligaw ruhhom li jikkonformaw ruhhom strettament skond il-permessi mahruga mill-MEPA u l-pjanti approvati mill-istess, liema pjanti gew annessi mall-imsemmija skrittura.

7. Illi nonostante li l-MEPA ma hargitx il-permess ghal din l-estenzjoni u nonostante li l-intimati obbligaw ruhhom li jikkonformaw strettament mal-permessi u l-pjanti approvati mill-MEPA skond l-iskrittura msemmija, l-intimati xorta wahda estendew is-swimming pool taghhom ghal fuq il-gnien u b`hekk sejrin jillimitaw u jostakolaw lir-rikorrenti li jdahhlu l-vettura taghhom fil-garage msemmi bil-galbu, minghajr diffikolta` u minghajr riskju jew perikolu ta` hsara ghal vettura taghhom.

8. Illi sa minn qabel ma l-intimati estendew is-swimming pool taghhom huma bdew iqieghdu knaten u oggetti ohra fil-post fejn qieghda jsir l-estenzjoni. Dawn tnehhew sabiex isir l-estenzjoni, izda l-intimati qed jheddu lir-rikorrenti illi jekk jiehdu passi legali huma sejrin jinbarraw dan il-post bil-knaten u b`oggetti ohra.

9. Illi l-intimati wkoll qieghdin jheddu wkoll lir-rikorrenti illi jekk jiehdu passi legali huma sejrin jestendu l-flower bed li qieghed fil-maisonette taghhom u li fuq parti minnha kien mibni t-tarag l-antik li gie mibdul ghal aktar `il quddiem mit-tarf tal-faccata tal-garages liema estenzjoni wkoll tostakola u tillimita lir-rikorrenti li jdahhlu l-karozza taghhom fil-garage taghhom bil-galbu, minghajr diffikolta` jew tbatija u minghajr riskju ta` hsara lill-vettura taghhom. Din l-estenzjoni jekk isir hija in vjolazzjoni tal-permessi tal-MEPA kif jirrizulta mill-pjanta annessa Dok. 8 u hija wkoll in kontravenzjoni tal-imsemmija skrittura privata.

10. Illi l-intimati wkoll qabdu u qalghu tal-parti t`isfel tat-tarag tal-maisonette tar-rikorrenti minghajr l-ebda dritt u bidluh b`tarag iehor b`qisien differenti sabiex jikkonnettaw it-tarag tar-rikorrenti mat-tarag tal-parapett tal-maisonette taghhom u bdew jghaddu minn fuq it-tarag tar-rikorrenti minghajr l-ebda dritt. It-tarag li gie mibdul gie maghmul b`qisien differenti u b`hekk it-tarag tar-rikorrenti sar perikoluz ghaliex facilment tista` taqa`.

11. Ghal dawn ir-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex din il-Qorti m`ghandhiex :

A.

(i) Tiddikjara li r-rikorrenti ghandhom dritt ta` passagg bir-rigel u bil-vettura minn fuq il-gnien tal-intimati li qieghed fil-maisonette Nru. 4, Plot 11, Qawra Road, Qawra ;

(ii) Tiddikjara li l-estenzjoni msemmija tal-flower bed fil-gnien tal-intimati ghal aktar `il quddiem mit-tarf tal-faccata tal-garages li qeghdin fl-istess blokk ta` maisonettes, kif ukoll it-tqieghed ta` knaten u oggetti fl-istess gnien tal-intimati fil-vicinanzi fejn saret l-estenzjoni tas-swimming pool sejrin jostakolaw u jillimitaw lill-intimati li jdahhlu l-vettura taghha fil-garage D fl-istess Blok ta` maisonettes bil-galbu, minghajr diffikolta` u tbatija u minghajr perikolu ta` hsara ghall-vettura taghhhom.

(iii) Tiddikjara li kemm l-estenzjoni msemmija tas-swimming pool u kemm l-imsemmija estenzjoni tal-flower bed jammontaw ghall-ksur tal-permessi u pjanti approvati tal-MEPA, kif ukoll bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-iskrittura privata tal-25 ta` Jannar 2007.

B.

(i) Tordna lill-intimati illi ma jestendux is-swimming pool taghhom ghal fuq il-gnien ta` maisonette Nru. 4, Plot 11, Qawra Road, St. Paul`s Bay ;

(ii) Tordna lill-intimati li ma jestendux il-flower bed taghhom ghal aktar `il quddiem mit-tarf tal-faccata tal-garages li jifformaw parti mill-imsemmi blok ta` maisonettes ;

(iii) Tordna lill-intimati sabiex ma jqieghdux knaten u oggetti ohra li tqieghdu jew sejrin jitqieghdu sabiex jillimitaw u jostakolaw id-dritt ta` passagg gia` msemmi tar-rikorrenti.

C.

Ghaliex konsegwentement din il-Qorti m`ghandhiex tikkundanna lill-istess intimati li jirrimovu u jnehhu kwalunkwe bini, kostruzzjoni –

(i) li sar jew li sejjer isir biex tigi estiza s-swimming pool ghal fuq il-gnien imsemmi ;

(ii) li sar jew sejjer isir sabiex tigi estiza l-flower bed imsemmija bil-mod kif inghad ; u

(iii) li jnehhu u jirrimovu kwalunkwe knaten u oggetti ohra li tqieghdu jew sejrin jitqieghdu sabiex jillimitaw u jostakolaw id-dritt ta` passagg gia` msemmi tar-rikorrenti kif diga` inghad u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti.

D.

Fin-nuqqas ghaliex m`ghandhiex din il-Qorti tawtorizza lir-rikorrenti li jaghmlu x-xogholijiet necessarji ghall-finijiet imsemmija fit-talba precedenti a spejjez tal-intimati taht dawk il-provvedimenti li din il-Qorti joghgobha timponi.

E.

(i) Tiddikjara li l-intimati m`ghandhom l-ebda dritt jghaddu minn fuq it-tarag imsemmi tal-maisonette tar-rikorrenti u cioe` Maisonette No. 3, Plot 11, Qawra Road, St. Paul`s Bay ;

(ii) Tikkundanna u tordna l-intimati li jqieghdu l-parti t`isfel tat-tarag tal-maisonette tar-rikorrenti Nr. 3, Plot 11, Qawra Road, Qawra fl-istat li kien qabel u li jiskonnettjaw it-tarag tal-parapett tal-maisonette taghhom u cioe` maisonette No. 4, Plot 11, Qawra Road, St. Paul`s Bay, mit-tarag tal-istess maisonette tar-rikorrenti fi zmien qaisr u perentorju li jigi lilhom prefiss ;

(iii) u fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti li jaghmlu l-istess xoghlijiet a spejjez tal-intimati taht dawk il-provvedimenti li din il-Qorti joghgobha timponi.

Bl-ispejjez kontra l-intimati nkluzi dawk tal-mandat ta` inibizzjoni Nru. 203/07 kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi, il-lista tax-xhieda ndikati minnhom u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata prezentata fis-<u>17 ta` April 2007</u> li taqra hekk –

1. Illi, preliminarjament, fir-rigward tat-talba A (i), din l-Onorabbli Qorti, ghandha tillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gudizzju stante illi d-dritt pretiz mir-rikorrenti huwa naxxenti mill-att ta` l-akkwist illi huwa datat l-4 ta` Dicembru 1976 u bl-ebda mod m`huwa qieghed jigi kontestat mill-esponenti.

2. Illi preliminarjament, fir-rigward tat-talba E, din l-Onorabbli Qorti ghandha tillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gudizzju stante illi hemm pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti, diversament presjeduta, fl-istess ismijiet, bin-numru tac-citazzjoni 593/1992/AL proceduri f`liema proceduri, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu l-istess talbiet bhal dawk kontenuti fit-talba E tal-kawza odjerna.

3. Illi subordinatament ghat-tieni eccezzjoni u minghajr pregudizzju ghall-istess, fir-rigward tat-talba E, din il-Qorti ghandha tichad l-istess talba E stante illi, hekk kif ser jigi pruvat fil-kors tal-kawza, l-esponenti ghandhom permess mill-awtoritajiet relattivi sabiex jezegwixxu x-xogholijiet, in kwistjoni, u inoltre, ix-xogholijiet ma jilledu bl-ebda mod id-dritt tar-rikorrenti kif naxxenti mill-att in kwestjoni.

4. Illi, fir-rigward tat-talbiet A (ii) sat-talba D, u cioe`, it-talbiet kollha rimanenti tar-rikorrenti, dawn it-talbiet ghandhom jigu michuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma kollha nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt, kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza u fir-rigward tax-xogholijiet minnhom ezegwiti l-esponenti mxew strettament in konformita` mal-permessi relatati mahrugin mill-Awtorita` Maltija dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u bl-ebda mod ma lledew id-dritt kuntrattwali tar-rikorrenti kif naxxenti mill-att ta` l-akkwist imsemmi u din l-Onorabbli Qorti diga` kellha l-okkazjoni sabiex tichad il-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni mitlub mill-istess rikorrenti.

5. Illi fir-rigward tat-talba ghall-ispejjez tal-mandat ta` inibizzjoni numerat 203/07, l-esponenti umilment jirrilevaw illi din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad din it-talba stante illi din l-Onorabbli Qorti, presjeduta mill-Imhallef J.R. Micallef ordnat illi l-ispejjez ta` dawk il-proceduri jibqghu bla taxxa.

6. Illi ghar-ragunijiet kollha premessi, l-esponenti qeghdin umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gudizzju fir-rigward tat-talbiet A(i) u E, filwaqt illi tichad it-talbiet kollha rimanenti kontenuti fir-rikors promotur.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti illi mil-lum huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta moghti fl-udjenza tal-25 ta` April 2007 fejn ordnat l-allegazzjoni ta` l-atti tar-rikors ghall-hrug ta` Mandat ta` Inibizzjoni Nru 203/2007.

Rat ix-xhieda bl-affidavit tal-attur u t-traskrizzjoni tad-deposizzjoni tieghu fl-udjenza tal-25 ta` Mejju 2007 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Arlene Barlowe u tal-Perit Godwin Abela.

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda ta` Lorinda Vella u ta` Anthony Baldacchino fl-udjenza tas-7 ta` Novembru 2007 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Semghet ix-xiehda ta` Ivor Robinich fl-udjenzi quddiemha kif presjeduta tal-4 ta` Mejju 2009 u tat-2 ta` Gunju 2009.

Rat il-verbal tal-access li sar fuq il-post fil-15 ta` Ottubru 2009.

Semghet ix-xhieda tal-attur fl-udjenza tat-30 ta` Marzu 2010 u rat id-dokument li pprezenta.

Semghet ix-xhieda tal-konvenut fl-udjenza tal-21 ta` Gunju 2010.

Semghet ix-xhieda ta` Ivor Robinich fl-udjenza tad-29 ta` Marzu 2011 u rat id-dokumenti li x-xhud ipprezenta fl-istess udjenza.

Semghet ix-xhieda tal-Perit Marc Bonello fl-udjenza tas-17 ta` Mejju 2011.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tas-17 ta` Jannar 2012 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Provi</u>

<u>L-attur</u> xehed illi l-maisonette 3, Qawra Road, San Pawl il-Bahar, propjeta` tieghu, u dik bin-Nru 4 propjeta` tal-konvenuti, jaghmlu minn blokk ta` erba` maisonettes u erba` garages. Jghid illi ghandu dritt ta` passagg minn fuq il-gnien tal-konvenuti sabiex jidhol gol-garage tieghu li jinsab fil-gnien. F`Dicembru 2005, wara li kien ra avviz imwahhal mal-post tal-konvenuti, mar sal-MEPA sabiex jara x`tip ta` applikazzjoni kienet saret u sab li l-konvenuti kienu applikaw sabiex i) jimmodifikaw il-forma tas-swimming pool ; ii) jibdlu t-tarag ghall-post taghhom ; u iii) jestendu s-swimming pool ghal go drive in. Billi l-estensjoni kienet sejra tkun ta` ostakolu ghalih biex jidhol bil-karrozza fil-garage, huwa oggezzjona mal-MEPA ghall-hrug tal-permess. L-oggezzjoni tieghu dwar l-estensjoni tas-swimming pool kienet milqugha u l-Awtorita` talbet lill-konvenut sabiex jaghmel pjanti godda li ma jkunux jinkludu l-estensjoni. Wara li kienu saru l-pjanti l-godda, l-Awtorita` harget il-permess. In segwitu, huwa mar fuq il-post mal-Perit Godwin Abela, prezenti l-konvenut. Dan ta l-pjanta Dok 8 lill-Perit Abela u assikurah illi kif kienet il-pjanta, il-pool ma kenitx sejra testendi ghal fuq id-drive in u ghalhekk ma kienx se jkun hemm problema. Huwa ppropona lill-konvenut illi jsir ftehim bejniethom ibbazat fuq il-pjanti l-godda. Fil-fatt sar il-ftehim Dok 7 u bhala parti mill-ftehim kienu annessi l-pjanti Dok 2, Dok 3 u Dok 4.

L-attur kompla jixhed illi gimgha wara, il-konvenut beda x-xogholijiet sabiex jestendi s-swimming pool ghal god-drive in bi ksur tal-permessi li kienu hargu mill-MEPA u bi ksur tal-ftehim li kellu mieghu. Fit-12 ta` Frar 2007, ipprezenta rikors kontra l-konvenut ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni u rrapporta l-agir tal-konvenut lill-MEPA li baghtet enforcement officer fuq il-post li gieghel lill-konvenut li jnehhi l-estensjoni tas-swimming pool li kien qed jaghmel. Qabel beda l-estensjoni tal-pool, il-konvenut

qieghed knaten u gebel iehor li bihom ostakola d-drive in, li mbaghad tnehhew. L-attur jghid illi l-konvenut heddu illi jekk jiehu passi legali kontra tieghu, kien se jerga` jqieghed il-gebel u b`hekk jostakola d-dhul tal-karrozza tieghu fil-garage. Il-konvenut hedded ukoll li jestendi l-flower bed li qeghda fil-gnien tal-maisonette tieghu ghal aktar `il quddiem mit-tarf tal-faccata tal-garage biex anke hekk ikompli jostakola d-drive in.

Dwar it-tarag l-attur xehed illi t-tarag tieghu jaghti ghall-bankina. It-tarag tieghu kien mibni skond s-sengha u kien ta` l-istess daqs. Meta l-konvenut ghamel xogholijiet u baxxa l-livell tal-art, qala` l-ahhar tliet targiet li jaghtu ghall-fond tieghu u ghamel ohrajn flokhom ta` daqs differenti b`mod li holoqlu problemi fis-sens illi l-gholi ta` kull targa li ghamel il-konvenut kien ta` disa` pulzieri u nofs u l-konvenut beda jghaddi minn fuq dawn it-targiet.. Dan kollu sar mill-konvenut minghajr il-permess tieghu

Fil-**<u>kontroezami</u>**, meta mistoqsi jekk it-tarag kienx tal-hadid, l-attur xehed illi hu qatt ma kellu tarag tal-hadid. Mistoqsi mill-qorti jekk kienx il-konvenut li ghamel t-tarag fil-parti ta` isfel, l-attur ikkonferma li kollox sar mill-konvenut minghajr permessi tal-MEPA. Mistoqsi jekk il-konvenut kellux tarag iehor biex jidhol fil-proprjeta tieghu, l-attur xehed illi l-konvenut ghandu zewg accessi ; ghal wiehed minnhom irid jghaddi minn fuq it-tarag tieghu.

<u>Arlene Barlowe</u> xehdet illi hija kienet tikri l-mezzanin propjeta` tal-atturi. Fi Frar 2007, il-konvenut beda jaghmel alterazzjoniet fis-swimming pool tieghu billi minn forma fit-tond beda jaghmlu kwadru u beda jestendi l-pool deck ghal fuq il-gnien li jdur mal-postijiet. L-estensjoni tal-pool deck ostakolat d-drive in ghax sar difficli hafna ghaliha li tidhol bil-karozza fil-garage. Fl-istess xahar, l-estensjoni tal-pool deck tnehhiet.

Il-Perit Godwin Abela xehed illi fil-bidu tal-2007, l-atturi talbuh parir fuq tibdil li kien qed jaghmel il-konvenut fil-maisonette tieghu. Mar fuq il-post f`Jannar 2007 u kien prezenti l-konvenut. Dan kien urih pjanta li kienet giet approvata mill-MEPA, li kienet turi li s-swimming pool minn wahda tonda kienet se tinbidel ghal wahda kwadra, pero` l-pjanta ma kenitx turi l-estensjoni tal-pool deck ghal fuq il-gnien. Il-parir tieghu kien li ssir skrittura privata bejn il-partijiet fejn il-konvenut jobbliga ruhu li jimxi strettament mal-permessi u l-pjanti approvati mill-MEPA.

Lorinda Vella, Senior Planning Officer mal-MEPA, ikkonfermat ir-rapport esebit a fol 25 sa 27 tal-process. Tghid illi l-MEPA ma kenitx approvat l-konfini tas-swimming pool tal-konvenut u l-konfini baqghu dawk tal-permess originali PA 3412 tal-1993. Il-pjanti esebiti a fol. 16 et seq huma dawk li kienu approvati mill-MEPA.

Anthony Baldacchino, Enforcement Officer mal-MEPA, ikkonferma li kien ircieva l-ittra a fol. 35 tal-process. Fil-fatt kien cempel lill-konvenut u qallu li kellu rapport li kien qed jaghmel xogholijiet li ma kienux skond il-permess. Il-konvenut ma cahadx anzi qallu li kien se jnehhi l-estensjoni.

Fil-15 ta' Ottubru 2009, il-Qorti ghamlet access fuq il-post. Il-verbal tal-access jaqra hekk –

Il-Qorti accediet go drive-in li tizbokka ghal go Qawra Road, Qawra u li tghaddi minn hdejn zewg fondi. Wiehed mill-fondi huwa elevated ground floor, fl-ewwel sular, jigifieri tghaddi minn tarag ghalih u titla', dak huwa tal-konvenuti. Hdejh hemm tarag iehor li huwa ta' l-attur u li qieghed f'livell iktar gholi, prattikament fit-tieni sular. Magenbhom tghaddi drive-in li twassal fil-forma ta' 'L' lejn numru ta' garages.

L-ewwel garaxx kif inti ddur go din id-drive-in fuq in-naha tal-lemin huwa ta' l-attur. L-attur fisser lill-Qorti l-

ilment tieghu x'kien ghar-rigward tad-drive-in u l-passagg tieghu, u cioe' illi ma jistax jaccetta l-fatt illi hu ghandu dritt li jidhol minn din id-drive-in biex jibqa' diehel fil-garaxx u jekk issir estensjoni fuq il-wisgha tad-drive-in min-naha tal-konvenuti, u cioe' d-drive-in tigi idjaq milli hi, hu ma jkunx jista' jikkwartja biex jidhol gol-garaxx.

L-Avukat Lorna Mifsud Cachia ghall-konvenuti ddikjarat illi l-konvenuti m'ghandhom l-ebda intenzjoni li jestendu lil hinn minn dak gia' ezistenti fuq id-drive-in illum u allura m'ghandhom ebda hsieb illi jdejqu l-wisgha tad-drive-in. Din id-dikjarazzjoni tkopri wkoll illi min-naha taghhom il-konvenuti ma jaghmlu ebda forma ta' ostaklu bhal gebel jew ingombru iehor fl-istess drive-in b'mod illi din fizikament tigi iktar dejqa milli fil-fatt hi.

It-tieni lment ta' l-attur kien illi l-konvenuti minn tarag dritt minn tarf il-flower bed b'angolu ta' hamsa u erbghin grad lejn il-lemin dawruh, sar tarag iehor, illi gie proprju bil-maqlub kif kien qabel, pero' kif jidher illum. L-ilment ta' l-attur kien illi peress illi l-flower beds li qed jidhru llum kienu ser johorgu iktar 'il barra, il-problema ta' access tieghu minn god-drive-in ghal gol-garaxx kienet ser tibqa' hemmhekk. Fil-fatt dawn il-flower beds gew irtirati lura, jispiccaw sat-tarf tal-hajt tal-garaxx u anke l-konvenut accetta li dawn m'humiex ta' ingombru ghalih, pero' sostna li dan kollu sar wara li pprezenta c-citazzjoni.

Dr. Mifsud Cachia tiddikjara l-ewwel nett illi t-tarag ta' qabel kien jasal sa fejn hemm is-simenta, u fil-fatt ghalhekk hemm is-sinjali mal-art. Inoltre meta t-tarag tnehha mill-konvenut minhabba li huwa stess irrealizza li kien ta' ingombru u kien skomdu ghal kulhadd ghax il-konvenut ghandu jinghad ukoll illi ghandu l-garaxx ta' hdejh, jigifieri t-tnejn iridu jghaddu b'kumdita', u l-vetturi li hemm u jista' jkun hemm dghajjes eccetra, iridu jghaddu b'xi mod. Appuntu kienet din wahda mir-ragunijiet ghalfejn it-tarag tnehha. Huwa assolutament kontestat illi l-flower bed kienet giet estiza ghax ovvjament kieku kienet giet estiza l-flower bed, dan kien ser jeqred u jxejjen l-iskop illi ghalih kien nehha t-tarag, u allura kienet ser tingombra.

L-attur wera lill-Qorti t-tielet ilment, li huwa t-tarag tieghu li jaghti ghat-tieni sular hdejh hemm tarag iehor li jaghti fuq store room illi nbniet mill-konvenuti. L-ilment ta' l-attur hu li meta l-atturi jinzlu dan it-tarag, qeghdin jghabbu s-servitu' tieghu billi jinzlu fuq it-tarag tieghu u allura b'mod abuziv. Huwa jsostni li l-istore room u t-tarag tal-konvenuti sar bla permess. Min-naha taghha Dr. Mifsud Cachia dan tikkontestah bhala fatt u taghmel referenza ghax-xhieda li nstemghu f'din il-kawza.

Konstatati dawn il-fatti l-Qorti qed tistieden lill-partijiet sabiex jikkunsidraw illi taht is-supervizjoni ta' perit nominat minnha jsir hajt zghir forsi gholi ta' xi tliet filati jew gholi ta' balavostri flimkien ma' zewg targiet f'tarf it-tarag mibni mill-konvenuti, sabiex meta l-konvenuti jinzlu dan it-tarag, ma jkollhomx ghalfejn jghaddu ghal fuq it-tarag ta' l-attur imma jkunu jistghu jduru bla xkiel ghalihom.

Il-partijiet ghandhom jivvalutaw l-istat tal-kawza llum flimkien mal-proposta tal-Qorti, li dderigiet lill-partijiet sabiex jirrisolvu l-ahhar pendenza li hemm bejniethom.

Il-konvenut xehed illi x-xogholijiet tas-swimming pool saru bejn l-2006 u l-2007. Ix-xoghol tat-tarag sar fl-1992. Ghar-rigward tax-xoghol tas-swimming pool il-konvenut xehed illi huwa kien se jaghmel tondjatura biex id-drive in tigi fit-tond, ghaliex kellu tarag biex jitla` u dan qalbu mix-xellug ghal lemin u ghalhekk id-*drive in* giet aktar wiesgha b`metru. Ghalhekk kien se jaghmel t-tondjatura ddur lejn il-lemin. Meta nstema` r-rikors ghall-hrug tal-Mandat ta` Inibizzjoni, it-tondjatura kienet diga` tnehhit. Dwar it-tarag, il-konvenut xehed illi kien hemm kawza ohra pendenti dwar dawk ix-xogholijiet. Meta dawn saru fl-1992, l-attur kellu zewg gebliet jigru fuq xulxin u ghalhekk ladarba kien qed jaghmel it-tarag tieghu ghamel ukoll it-tarag tal-attur, u dan sar skond il-permess li kellu dak iz-zmien. Dawn iz-zewg gebliet kienu fil-front garden li huwa proprjeta` tieghu. Mistoqsi mill-qorti x`biddel mit-tarag tal-attur, il-konvenut stqarr illi biddel biss dawk iz-zewg gebliet li kienu qed jigru u li ma kienux imwahhlin, u

minn tnejn ghamilhom tlieta. L-gholi ta` bejn targa u ohra sar mill-bennej. Mistoqsi mill-qorti x`hemm fuq ix-xellug tal-ahhar targa, il-konvenut wiegeb illi dak huwa garage fejn ipoggi d-dghajsa u store room. Il-passagg ghal dak il-garage huwa proprjeta tieghu.

Fil-**kontroezami**, meta muri l-pjanta Dok 11 u mitlub biex jikkonfermaha, il-konvenut xehed illi dik ma kenitx il-pjanta tal-permess ghaliex kienet il-pjanta orignali li kienet giet sottomessa u li wara kien sar xi tibdil fis-sens li l-kamra fejn hemm il-parapett kibret. Mistoqsi mill-qorti jekk l-attur ghandux xi dritt ta` passagg minn fuqu, il-konvenut wiegeb illi l-attur jista` jghaddi mid-drive in.

Ivor Robinich mill-MEPA kien mitlub jixhed dwar l-applikazzjoni PA 5466/00. L-applikazzjoni saret mill-konvenut fit-13 ta` Ottobru 2000 "*to sanction store room under front porch"*. L-applikazzjoni kienet milqugha u l-permess hareg fis-16 ta` Marzu 2001 (ara Dok. MEPA 1 sa Dok. MEPA 5).

Il-Perit Mark Bonello xehed illi huwa kellu x`jaqsam mal-applikazzjoni PA 5466/00. Il-permess kien hareg b`zewg kondizzjonijiet – i) illi l-livell tal-front garden ma jecceddix sebghin (70) centimetru mill-oghla parti tal-bankina u ii) mill-inqas terz tal-front garden kellu jkollu landscaping jigifieri hamrija xtieli. Mistoqsi mill-Qorti jekk fl-akkwati tat-tarag kienx hemm xi xogholijiet, jghid li ma kienx hemm u jghid - *"M`ghamilniex gebla wahda, jekk forsi sar kien il-landscaping il-hamrija gewwa l-front garden tas-Sur Tabone kif kienet il-kundizzjoni tal-permess il-bqija bhala tibdil, il-forma jew il-wisgha jew ghal gholi tat-turgien illi kien hemm, ma sarx."* Meta saru x-xogholijiet tat-tarag huwa ma kienx involut ghax hu dahal biss il-procedura tas-*sanctioning.*

Ikkunsidrat :

III. **Risultanzi**

Jidher illi l-azzjoni attrici skattat mill-**Art 538 tal-Kap 16** li jaqra hekk –

(1) Persuna li bir-raġun tibża' li minħabba xi xogħol ġdid li wieħed ieħor ikun beda fil-fond tiegħu nnifsu jew fil-fond ta' ħaddieħor, tista' tiġri ħsara f'ħaġa immobbli li qiegħda fil-pussess tagħha, tista' tagħmel kawża u titlob li dan il-wieħed ieħor jinżamm milli jissokta dak ix-xogħol ġdid, basta li dak ix-xogħol ikun għad ma tlestiex, u ma tkunx għaddiet sena minn mindu x-xogħol ikun inbeda.

(2) Il-qorti, wara li tisma' l-fatti fil-qosor, tista', skont iċ-ċirkostanzi, iżżomm dan ix-xogħol ġdid milli jitkompla inkella tagħti li jitkompla dan ix-xogħol ġdid, taħt il-garanziji li jidhrilha meħtieġa.

(3) Meta x-xogħol jinżamm milli jitkompla, din il-garanzija tkun għall-ħlas tad-danni li jista' jkun hemm minħabba t-twaqqif tax-xogħol, jekk jinsab li l-opposizzjoni għall-issoktar tax-xogħol tkun saret mingħajr raġuni tajba.

(4) Meta jingħata li x-xogħol jitkompla, din il-garanzija tkun għall-ħatt tax-xogħol kollu jew ta' biċċa minnu u għall-ħlas tad-danni li jista' jbati l-attur, jekk, għalkemm ikun ingħata li x-xogħol jitkompla, tiġi mogħtija favur tiegħu sentenza definittiva.

Dwar din l-azzjoni maghrufa wkoll bhala l-*actio damno temuto* din il-Qorti (**PA/JRM**) qalet hekk fis-sentenza taghha tal-10 ta` Gunju 2004 fil-kawza **`Axiaq et vs Camilleri et`** -

Illi dak l-artikolu jipprovdi li meta persuna jkollha ragun tibza` li xoghol gdid mibdi minn xi hadd fi hwejgu jew fi hwejjeg haddiehor sejjer igib hsara f`gid immobbli li jkun fil-pussess ta` dik il-persuna, tista` ssir talba biex dawk ix- xoghlijiet jinzammu u jitwaqqfu. B`mod

karatteristiku li japplika fl-azzjonijiet possessorji, il-ligi tghid li l-Qorti tisma` l-fatti fil-qosor ;

Illi biex din l-azzjoni tirnexxi irid jintwera li : fl-ewwel lok, irid ikun hemm xoghol gdid li jkun inbeda, billi m`huwiex bizzejjed li x-xoghol li minnu hemm ilment ikun ghadu mahsub li jsir ; fit-tieni lok, huwa mehtieg li dak ix-xoghol gdid ikun gab hsara fis-sens guridiku u legali, u li l-hsara tkun sejra tigri jew tiggarrab tassew, u mhux biss b`mod ipotetiku, minn min jiftah il-kawza ; fit-tielet lok, il-hsara li ssehh trid tkun il-konsegwenza ta` fatt illecitu jew projbit mil-ligi ; fir-raba` lok, li x-xoghol gdid ma jkunx ghadu ntemm ; u, fil-hames lok, li x-xoghlijiet ma jkunx ilhom izjed minn sena li nbdew ;

...

Illi l-azzjoni ta` denunzja ta` xoghlijiet godda hija mahsuba ghall-harsien tat-tgawdija tal-pussess tal-haga u ma ssirx azzjoni petitorja bis-semplici fatt li min jibdiha jkun sid il-bini li hemm il-bizgha li jgarrab hsara minhabba x- xoghlijiet il-godda li jkunu nbdew. Il-hsara li, minhabba x- xoghlijiet il-godda, persuna bir-ragun tibza` li sejjer igarrab bini taghha m`ghandhiex tigi mifhuma biss bhala hsara materjali li tolqot negattivament il-valur u s-sura tal-bini nnifsu, imma tghodd ukoll ghal kull pregudizzju marbut mal-uzu jew mat-tgawdija tal-istess bini. Fuq kollox, azzjoni bhal din tista` titressaq mhux biss meta x-xoghlijiet il-godda jkunu abbuzivi jew illegali, izda wkoll meta tali xoghlijiet ikunu legali jew legittimi imma li joholqu hsara minnufih jew fil-gejjieni fil-bini tal-attur, billi f`azzjoni bhal din jehtieg li jigi accertat li bil-bini l-gdid il-gid tal-attur m`huwiex probabbli li jgarrab hsara ;

Mhuwiex kontestat illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-mezzanin 3, Plot 11, Qawra Road, St. Paul’s Bay u tal-garaxx D fl-istess blokk.

Lanqas ma huwa kontestat illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-mezzanin 4, Plot 11, Qawra Road, Qawra.

Jirrizulta illi mill-kuntratt ta’ l-akkwist tal-atturi u cioe` il-kuntratt tal-4 ta’ Dicembru 1976 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani (Dok 1) illi l-atturi , ghandhom dritt ta’

passagg bir-rigel u bil-vettura fuq il-gnien tal-fond tal-konvenuti sabiex ikunu jistghu idahhlu il-vettura taghhom fil-garage taghhom.

Mhuwiex kontestat illi l-ezercizzju mill-atturi tad-dritt ta` passagg huwa in linea mal-kuntratt Dok 1. Anzi fl-ewwel eccezzjoni taghhom, il-konvenuti jaccettaw illi l-atturi ghandhom dak id-dritt ta` passagg. **Kwindi t-talba A(i) qeghda tkun milqugha**.

Riferibbilment ghax-xogholijiet li ghamlu jew li kienu sejrin jaghmlu l-konvenuti, u li huma migbura fit-talbiet l-ohra dedotti fil-paragrafi A sa D, jirrizulta illi l-isfond ta` parti mill-kwistjoni mertu ta` din il-kawza kien illi lejn l-ahhar tal-2005, l-attur ra avviz tal-MEPA imwahhal mal-proprjeta` li kien jghid illi l-konvenut ried jaghmel zvilupp. Meta l-attur indaga mal-Awtorita`, sab illi l-konvenut kien applika sabiex ikun hemm *`Alterations to existing building including resiting of main staircase and renovation of pool area`.* L-Awtorita` approvat l-*full development permission* fis-7 ta` Lulju 2006. L-attur appella fl-24 ta` Lulju 2006. Wara l-appell, il-konvenut ressaq pjanti godda. In segwitu bi skrittura privata tal-25 ta` Jannar 2007, il-konvenuti obbligaw ruhhom illi x-xogholijiet li kienu sejrin jaghmlu jkunu konformi mal-permess li harget il-MEPA. Fit-**12 ta` Frar 2007**, l-attur induna li l-konvenut ma kienx qieghed jezegwixxi x-xogholijiet skond il-permess. Ghalhekk kiteb lill-MEPA dakinhar stess. U dakinhar stess pprezenta rikors ghall-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni. Jirrizulta li l-MEPA hadet azzjoni fil-pront. Fil-fatt mar fuq il-post l-*enforcement officer* Anthony Baldacchino ; dan ordna lill-konvenut biex inehhi dawk ix-xogholijiet li kienu oltre l-permess u wissa lill-konvenut biex jimxi mal-permess. Jirrizulta li l-attur ottempera ruhu u nehha x-xoghol kollu li ma kienx skond il-permess sakemm kien dekretat ir-rikors ghall-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni.

Din il-Qorti trid tghid illi l-konvenut ottempera ruhu mhux bi pjacir ghall-atturi izda ghax interveniet il-MEPA

bl-*enforcement officer* taghha. U ghalkemm il-konvenut ottempera ruhu fil-mori tal-proceduri tar-rikors ghall-hrug tal-mandat ta` inibizzjoni, il-kawza tal-lum kienet diga` prezentata.

Ghalhekk kull fejn it-talbiet attrici minn A sa D jolqtu x-xogholijiet li saru jew li kienu se jsiru mill-konvenuti, din il-Qorti sejra tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghhom fl-ewwel lok stante l-azzjoni li hadu l-konvenuti fil-mori tal-prezentata tal-kawza u fit-tieni lok in vista ta` dak dikjarat mill-konvenuti tramite d-difensur taghhom waqt l-access.

Ghar-rigward tat-talbiet li huma migbura taht E fir-rikors guramentat u cioe` il-kwistjoni tat-tarag, il-konvenuti laqghu billi sostnew illi kull ma ghamlu huma kien illi fil-process ta` xogholijiet li fl-1992 ghamlu fil-front garden taghhom huma bidlu zewg targiet perikolanti li kienu jaghtu ghall-fond tal-atturi bi tnejn tajbin.

Il-Perit Marc Bonello (ara fol 163) xehed hekk –

" ...li rajt biss huwa tarag nahseb li ghamilha s-Sur Tabone tal-hadid jigifieri hija xi haga biex hu ma jirfisx fuq il-landing ta' Dr. Buttigieg biex hu ikun jista' jitla' ghall-porch tieghu. Pero' hija xi haga illi tista' tpoggiha hemmhekk tista' tnehhiha meta trid."

L-attur xehed hekk a fol 108 dwar it-targiet –

Minflok ma ghamel dax-xoghol fil-front garden u taht il-parapett ghamel garaxx u ghamel tarag imbaghad li jaghti, ghamlu fil-genb it-tarag u qabbdu mat-tarag tieghi li jinzel u jekk joghgbok ikkrea servitu' minn fuq il-proprjeta' tieghi.

De visu din il-Qorti, waqt l-access, ikkostatat illi kien x`kien hemm fit-tarag li jaghti ghall-fond tal-atturi qabel il-konvenuti ghamlu x-xogholijiet fil-front garden taghhom, **illum** wara li saru dawk ix-xogholijiet, in partikolari l-ewwel zewg targiet, hemm dislivell b`mod illi r-rifsa tas-sieq mhijiex l-istess. U fil-fehma tal-Qorti, it-talbiet attrici migbura taht E, jimmeritaw rimedju. Dak il-hin stess tal-access, il-Qorti ghamlet suggeriment lill-partijiet x`kellu jsir. Sfortuntament sal-lum baqa` ma sar xejn. Dak li kellu jsir wara l-access sejra tordnah issa din il-Qorti stess ghaliex hekk jitolbu d-dritt u s-sewwa.

Riferibbilment ghall-eccezzjonijiet, in partikolari t-tieni wahda, il-konvenuti jsostnu li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju billi fil-kawza Citaz. Nru 593 tal-1992 l-atturi qeghdin iressqu l-istess talbiet. Pero` l-konvenuti waqfu hemm. Din il-Qorti hadet il-briga u rat c-citazzjoni li kienet saret fil-kawza msemmija mill-konvenuti. *Dik* il-kawza tittratta dwar allegat skavar li ghamel il-konvenut sabiex jibni garage u parapett minghajr ma zamm id-distanza rikjesta mil-ligi. Ghal din il-Qorti huwa evidenti li l-mertu ta` *dik* il-kawza huwa differenti minn *din* tal-lum. U ghalhekk l-eccezzjoni hija nsostenibbli. Ghar-rigward tal-eccezzjonijiet l-ohra, din il-Qorti sejra tipprovdi konformement.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –

Tichad l-eccezzjonijiet, hlief ghall-eccezzjoni markata bin-numru hamsa (5).

Tilqa` it-talba li kienet markata (i) fil-paragrafu A tar-rikors guramentat.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attrici markati (ii) u (iii) fil-paragrafu markat A, u t-talbiet kollha li huma inseriti fil-paragrafi markati B, C u D tar-rikors guramentat.

Tilqa` dawk it-talbiet attrici li jaghmlu parti mill-paragrafu markat E tar-rikors guramentat billi fir-rigward tat-talba markata (ii) tordna lill-konvenuti sabiex, sa zmien hames xhur mil-lum, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qieghed jigi mahtur ghal dan l-iskop, jottemperaw ruhhom ma` dak li l-Qorti kienet ipproponiet li kellu jsir waqt l-access tal-15 ta` Ottubru 2009 (ara fol 98 sa fol 100). Fin-nuqqas u in linea mat-talba markata (iii) tawtorizza lill-atturi sabiex jezegwixxu huma x-xoghol involut, spejjez tal-konvenuti, taht is-supervizjoni tal-Perit Mario Cassar li qieghed jigi mahtur ghal dan l-iskop.

Bl-applikazzjoni tal-Art 223(3) tal-Kap 12 tordna illi kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha tal-kawza.

< Sentenza Finali >

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