Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 11/2012

Perit Ian Zammit **(appellat)**

Vs

Andrew Abela u Salvinu Abela **(appellanti)**

Il-Gimgha, 15 ta' Lulju, 2016.

Permezz ta' rikors prezentat fl-10 ta' Settembru 2012, ir-rikorrent ippremetta li huwa sid ta' raba' li jinsab fi Triq l-Gholjiet ta' Guno, tat-Torba, Marsaxlokk, liema raba' ghandu kejl ta' cirka 8,620 mk u mikri ghand l-intimat ghall-kera ta' €5.82 flimkien ma' tigiega li ghandhom jithallsu kull sitt xhur b'lura, li taghlaq fil-25 ta' Dicembru 2012. Zied li huwa jehtieg l-art biex jizviluppaha. Ghalhekk talab lill-Bord sabiex:

"1. Jordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss ghal dan il-ghan, jirritornaw lura l-pussess tar-raba' li jinsab fi Triq l-Gholjiet ta' Guno, tat-Torba, Marsaxlokk, b'kejl ta' 8,620 metru kwadru;

2. Jillikwida fi kwalunkwe ammont ta' kumpens dovut lill-intimati a tenur tal-Kap. 199."

Permezz ta' twegiba prezentata fis-17 ta' Dicembru 2012, l-intimati wiegbu:

1. Ir-raba' hu saqwi ghaliex hu rrigat is-sena kollha.
2. Ir-raba' mhuwiex f'zona ta' zvilupp.
3. Ir-raba' qeghda f'zona sensittiva ghall-wirt kulturali ta' pajjizna.

B'sentenza tat-2 ta' Lulju 2014, il-Bord laqa' t-talbiet tar-rikorrent wara li qal:

"Jirrizulta, di fatti, illi r-rikorrent ghandu kull intenzjoni illi jibni u jizviluppa l-art in kwistjoni, kif ghandu kull dritt illi jaghmel, izda, fil-prezent, huwa mxekkel milli japplika ghal Full Development Permit in vista tal-oggezzjonijiet tal-intimati illi jsir studju arkeologiku fuq l-ghalqa taghhom. Tali studju huwa mehtieg QABEL ma ssir l-applikazzjoni, peress illi l-art in kwistjoni kienet indikata bhala art li seta' kien hemm xi fdalijiet arkeologici u l-Awtoritajiet kienu ssoggettaw l-approvazzjoni taghhom sabiex tali zona tkun kunsidrata bhala zvilupabbli ghall-studji xjentifici, liema studji izda qatt ma setghu isiru minhabba l-fatt illi l-intimati ma kinux qieghdin ihallu lir-rikorrenti jaghmel l-istudji necessarji. Di fatti jirrizulta illi Salvinu Abela talab lir-rikorrenti €10,000 f'kumpens sabiex ikun jista' jsir l-istudju !

Huwa car, ghalhekk, fil-kaz odjern, illi sakemm l-intimati jibqghu joggezzjonaw sabiex isiru l-istudji arkeologici, ir-rikorrent ma jkunx jista' japplika ghall-Full Development Permit, ghalkemm kien hemm indikazzjoni da parti tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, waqt il-mori ta' din il-kawza, li

zvilupp seta' jsir, u ghalhekk, kieku l-Bord kellu jinsisti, kif sahqu l-intimati, li jingieb Full Development Permit bhala prova tal-izvilupp, id-dritt tar-rikorrent li jizviluppa art li kellu dritt li jaghmel kien ser ikun lez b'mod permanenti minhabba fil-persistenza tal-intimati li jirrifjutaw li studji fuq l-art minnhom okkupata jsir.

Il-Bord jaghmilha cara illi ma huwiex ser jittollera illi inkwilini jabbuzaw mid-drittijiet taghhom bhala inkwilini ta' art, sabiex jimpedixxu lil min ghandu dritt ghall-art, ossija ir-rikorrent, milli jirriprendiha ghall-izvilupp.

Il-Bord huwa konvint illi, in vista tal-impediment kollha li jaghmlu l-intimati lir-rikorrent, l-ahjar prova illi r-rikorrent seta, f'dana l-kaz, jirrpoduci, kien illi juri li qieghed jaghmel minn kollox sabiex jizviluppa l-art in kwistjoni u tali fatti huma pprovati mhux biss minn xhieda tieghu stess, izda wkoll minn xhieda tal-MEPA u tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, li lkoll ikkonfermaw li r-rikorrent ried jizviluppa l-art in kwistjoni izda l-intimati qed ixekkluh milli jaghmel l-istudji necessarji biex tali zvilupp isir."

L-intimati appellaw mis-sentenza. L-aggravji huma:-

1. Ma ngiebet l-ebda prova li l-art ser tigi zviluppata.
2. Is-sid ma pprezenta l-ebda permess ta' bini.
3. Il-Bord ma kellux jichad it-talba ghall-kumpens.

Ir-rikorrent wiegeb li s-sentenza kienet gusta u kellha tigi kkonfermata. Skond ir-rikorrenti kien jispetta lill-intimati li jitolbu lill-Bord sabiex il-kirja tigi mgedda fir-rigward ta' dik ir-raba' li m'hijiex mehtiega ghall-izvilupp. Mill-provi rrizulta li r-raba' tifforma parti mill-Marsaxlokk Bay Local Plan li gie aprovat mill-Awtorita' tal-Ippjanar f'Mejju tal-1995 u li parti mir-raba' hi ntiza ghall-bini ta' semi detached villas u triq gdida biex taghti access ghall-istess sit. Fil-ligi m'hemm xejn li hemm bzonn ta' permess ta' zvilupp biex tirnexxi talba ghar-ripreza ta' raba'. Ghalkemm ir-rikorrent ghamel dak kollu possibbli sabiex isir l-istudju mehtieg min-naha tas-Sovraintendenza, dan ma sarx minhabba l-agir tal-intimati. Il-Bord ghamel sew li ma jippermettix li l-intimati jiehdu vantagg mill-abbuz taghhom stess.

Il-qorti rat l-atti.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

1. Skond l-Artikolu 4(2)(a) tal-Ordinanza dwar it-Tigdid ta' Kiri tar-Raba' (Kap. 199), sid il-kera jista jitlob lura l-pussess tar-raba' jekk ikun jehtieg ir-raba' *"…ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrijali"*

2. Fil-mori ta' dan l-appell sehh zvilupp li kien il-hrug ta' permess ta' zvilupp mill-Awtorita tal-Ippjanar fir-rigward ta' tlett porzjonijiet art, markati bhala plots 1, 2 u 3 fis-site plan ezibita mill-appellat permezz ta' nota li pprezenta fl-14 ta'

Gunju 2016 (fol. 69)[1]. Hu ghalhekk evidenti li l-awtoritajiet m'ghadhomx jitolbu li jsir studju fis-sit li l-appellat irid jizviluppa.

3. Fis-seduta tal-lum gie verbalizzat hekk:

"Dwar it-tieni talba tar-rikors promotur, il-partijiet ftehmu li sid il-kera jhallas is-somma ta' tlett elef Euro ghas-saldu lill-inkwilini Abela. Hemm qbil ukoll li t-tlett plots li jidhru fil-pjanta mehmuza man-nota tal-14 ta' Gunju, 2016, jinghataw lura lil sid il-kera."

4. Jirrizulta li parti sostanzjali tal-art meritu tal-kawza taqa' barra miz-zona ta' zvilupp (ara pjanta IZ3 a fol. 25). Ghalhekk zgur li fir-rigward ta' dik il-parti fejn ma jistax isir zvilupp it-talba tal-appellat qatt ma setat tirnexxi. Ghalhekk ghandhom ragun l-appellanti meta argumentaw li l-Bord ha zball meta qal: *"Jirrizulta wkoll illi skond il-Marsaxlokk Bay Local Plan a fol. 25 tal-process, l-art meritu tal-kawza odjerna hija ndikata bhala zvilupabbli bhala 'Semi/detached Villas."*[2]

5. Min-naha l-appellanti m'ghandhom l-ebda oggezzjoni li l-appellat jiehu lura l-pussess ta' dik il-parti tar-raba' li llum tista' tigi zviluppata ghaliex hareg permess ta' zvilupp, u cjoe' plot 1 (PA/04429/15 tal-25 ta' Mejju 2016), plot 2 (PA/02968/14 tal-24 ta' Marzu 2015) u plot 3 (PA/01465/15 tat-3 ta' Novembru 2015) kif murija fis-site plan a fol. 69. F'dan ir-rigward fis-seduta tat-18 ta' Mejju 2016 id-difensur tal-appellanti ddikjara:

"L-Av. Michael Spiteri ghall-appellanti jiddikjara li m'ghandhomx oggezzjoni li sid il-kera jiehu lura biss dawk il-plots li fuqhom inhareg permess ta' zvilupp."

6. Hu biss fejn hareg il-permess ta' zvilupp li sid il-kera jista' jizviluppa. Ghalkemm l-appellat isostni li quddiem il-Bord l-appellanti m'ghamlux it-talba kontemplata fl-Artikolu 4(3) tal-Kap. 199, jibqa' l-fatt li hi biss parti mill-art li hi mehtiega ghall-bini. Sid il-kera ma jistax jitlob li jiehu lura l-pussess tal-art li ma tistax tinbena ghaliex per ezempju taqa' barra z-zona ta' zvilupp, kif fil-fatt hu l-kaz in ezami fir-rigward tal-parti l-kbira tar-raba' oggett tal-kawza. Jekk ma jistax isir bini fuq l-art, sid il-kera ma jistax jirnexxi fil-kawzali li jehtieg l-art ghall-bini. Kif intqal fis-sentenza **Nicholas Jensen Testaferrata proprio et nomine vs Emanuel Galea** deciza minn din il-qorti fl-4 ta' Mejju 2005[3], meta sid il-kera jehtieg l-art ghall-bini, *"Indubbjament l-aqwa prova li tali*

---

[1] Fin-nota l-appellat iddikjara: *"Illi ghall-beneficcju tal-Qorti l-esponent qed jipprezenta site plan li tindika bl-isfar it-tliet plots li llum huma munity bil-permessi relattivi."* (fol. 59).

[2] L-appellat stess meta xehed gamel riferenza ghall-pjanta ta' Marsaxlokk Bay Local Plan approvat f'Mejju 1995 u qal, *"Huwa evidenti li l-parti mill-art tieghi indikata bil-kulur orancjo skur hija ntiza ghall-bini ta' semi-detached villas u li hemm ippjanat triq gdida biex taghti access."* (fol. 17).

[3] Imhallef P. Sciberras.

verament kien l-iskop kellu jkun il-permess tal-bini. Is-semplici xewqa ma tibbastax. Lanqas is-semplici dikjarazzjoni generika li r-rikorrenti jrid ir-raba' ghal zvilupp ma tista' titqies sufficjenti." Inoltre, kien biss fil-mori tal-appell li l-appellat applika ghall-hrug ta' permessi ta' zvilupp fuq parti mill-art u nhargu permessi, u kien f'dak l-istadju li l-appellanti jaccettaw li sid il-kera jiehu lura l-pussess ta' plots 1, 2 u 3.

Ghal dawn il-motivi tvarja s-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba tat-2 ta' Lulju 2014 fis-sens li:

1. **Filwaqt li tikkonferma s-sentenza f'dik il-parti fejn laqat l-ewwel talba tal-appellat ghal dak li jirrigwarda plots 1,2 u 3[4] u li dwarhom hemm permessi ta' zvilupp li ssemew f'paragrafu numru 5 tas-sentenza[5], thassar is-sentenza fir-rigward tal-kumplament tar-raba' oggett tal-kawza u tichad it-talba tal-appellat ghar-ripreza tal-kumplament tal-art. Ghal finijiet ta' zgumbrament fir-rigward ta' plots 1,2 u 3, it-titolu ezekuttiv hu ezegwibbli minnufih.**

2. **Thassar dik il-parti tas-sentenza li cahdet it-talba tal-appellat biex il-Bord jillikwida l-kumpens dovut lill-appellanti skond l-Artikolu 4(5) tal-Kap. 199, u minflok tiffissa s-somma ta' tlett elef ewro (€3,000) li l-appellat (sid il-kera) ghandu jhallas lill-appellanti.**

Ghal dak li jikkoncerna l-ispejjez tal-ewwel istanza u tal-appell, in vista tal-izvilupp li sehh fil-mori u meqjus dak li nghad hawn fuq, l-ispejjez jinqasmu f'sehem ugwali bejn il-partijiet fil-kawza.

Anthony Ellul.

---

[4] Skond is-site plan a fol. 69.

[5] Ghalkemm ghal raguni differeni minn dik li ta l-Bord.