Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell 182/2012/1

Ritienne Apap u Chris Sciberras (appellati)

vs

Mansueto Zammit (appellant) u l-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

12 ta' Jannar, 2018.

Il-Qorti:

Rat **l-Avviz tat-Talba tal-atturi tas-6 ta' Marzu 2012** permezz ta' liema talbu lit-Tribunal Ghal Talbiet Zghar sabiex jikkundanna lill-intimati jhallsuhom is-somma ta' elfejn disa' mija disgha u erbghin Ewro u tmienja u erbghin centezmu (€2,949.48), rapprezentanti spejjez inkorsi minnhom waqt is-smiegh ta' l-appell fuq permess tal-MEPA numru PA 8195/05, liema appell intrebah minnhom.

Rat **ir-risposta tal-intimat Mansueto Zammit tal-20 t'April 2012**[1] permezz ta' liema eccepixxa illi: (i) preliminarjament huwa m'huwiex il-legittimu kontradittur u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju; (ii) fil-mertu t-talbiet attrici kif dedotti fil-konfront tieghu huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda fl-interezza taghhom, bl-ispejjez kontra l-istess atturi; (iii) l-appell interpost mill-attrici Ritienne Apap kien kontra l-Awtorita' ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar in segwitu ghall-hrug minnha ta' *Outline Development Permit* u mhux kontrih meta hu m'ghandu l-ebda kontroll fuq il-hrug tal-permessi; (iv) fi kwalunkwe kaz, it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fis-sentenza tieghu ma impona l-ebda hlas ta' spejjez fuqu; (v) bla pregudizzju, l-atturi ghandhom iressqu prova tal-ispejjez minnhom vantati.

Rat **ir-risposta tal-Awtorita' intimata tal-4 ta' Mejju 2012**[2] permezz ta' liema ressqet dawn l-eccezzjonijiet: (i) l-Avviz huwa monk in kwantu gie dirett kontra entita' li mhiex kontemplata fil-Ligi. L-isem proprju tal-Awtorita' huwa l-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. Ghalhekk *se mai* ghandha

[1] Fol 13.
[2] Fol 14 et seq.

ssir id-debita korrezzjoni; (ii) preliminarjament, l-inkompetenza u nuqqas ta' gurisdizzjoni tat-Tribunal li jisma' l-kaz; (iii) l-atturi ghandhom jindikaw ezatt taht liema artikolu tal-Ligi u/jew il-bazi legali li fuqha qeghdin jittentaw it-talba odjerna fil-konfront ta' l-eccipjenti u f'dan ir-rigward qed jigi riservat id-dritt li jitressqu eccezzjonijiet ulterjuri; (iv) fil-konfront tal-eccipjenti t-talba attrici hija assolutament infondata fil-fatt u fid-dritt peress illi fl-ghoti o meno tal-permess l-Awtorita' eccippjenti tkun qeda taqdi l-funzjonijiet taghha mghotija lilha bil-Ligi u zgur li billi t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar irrevoka l-permess moghti lill-konvenut l-iehor Mansueto Zammit ma jaghti ebda dritt lill-atturi jirreklamaw xi haga mill-eccipjenti; (v) fi kwalunkwe kaz fis-sentenza tieghu t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ma kkundanna ebda spejjez u kwindi anke minn dan il-lat it-talba attrici hija infondata; (vi) fi kwalunkwe kaz, fil-konfront tal-eccipjenti t-talba attrici hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt.

Rat **is-sentenza preliminari tat-Tribunal tal-25 ta' Ottubru 2013**[3] li permezz taghha rrespinga l-eccezzjoni preliminari tal-Awtorita' intimata dwar in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materie* tal-istess Tribunal sabiex jisma' u jiddeciedi l-kawza, filwaqt illi astjena milli jiehu konjizzjoni tat-tielet (3) eccezzjoni sollevata mill-Awtorita' intimata, u ordna l-prosegwiment tas-smigh tal-kawza fil-mertu;

Rat **ir-risposta ulterjuri tal-Awtorita' ntimata tad-9 ta' Marzu 2015**[4] permezz ta' liema eccepiet li l-azzjoni attrici fil-konfront taghha hija nulla a tenur tal-Artikolu 460 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-istess azzjoni ma gietx preceduta minn ittra ufficjali jew protest gudizzjarju kif mehtieg *ad validatem* mil-ligi.

Rat **is-sentenza finali tat-Tribunal tal-21 ta' Jannar 2016** li permezz taghha ntlaqghu it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez taghhom ikunu a karigu tal-intimat Mansueto Zammit. L-ispejjez ta' l-Awtorita' intimata ghandhom ikunu a karigu ta' l-atturi.

L-intimat Mansueto Zammit appella. L-atturi ma wiegbux. L-Awtorita' ntimata[5] rreferiet ghall-konkluzjoni tat-Tribunal li – anke jekk mhux riprodotta fil-parti dispozittiva tas-sentenza finali – laqa' l-eccezzjoni ulterjuri taghha u ddikjara n-nullita' tal-azzjoni attrici fil-konfront taghha. L-Awtorita' sostniet li l-appellant ma ressaq ebda aggravju fir-rigward ta' dik il-parti tas-sentenza u allura fil-konfront taghha s-sentenza hija *res judicata* u m'ghandha tbati ebda spejjez.

Waqt is-seduta tal-20 t'Ottubru 2017 saret trattazzjoni.

---

[3] Fol 72 et seq.
[4] Fol 179.
[5] Fol 12.

Il-Qorti qrat l-atti minn fejn jirrizulta li:

i. Permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Jannar 2005 l-atturi xtraw minghand l-appellant u martu appartament fi blokka bl-isem ta' "Santa Marija Court", Triq tal-Hlas, Qormi[6];

ii. Strutturalment dan il-fond ghandu bitha fuq in-naha ta' wara li l-access ghaliha huwa mill-*main bedroom* tal-istess fond. Huma ghandhom ukoll *washroom* fuq il-bejt u dritt tal-uzu tal-bejt. Ghal habta ta' Jannar/Frar 2006 l-appellati ndunaw li Mansueto Zammit kien applika (numru PA 8195/05) mal-MEPA ghal zvilupp fuq is-sit tal-blokka fejn kien hemm l-appartament taghhom. Huma ressqu oggezzjoni ghal dan l-izvilupp quddiem il-MEPA peress li fil-fehma taghhom kienu ser jigu pregudikati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' mixtrija. Ghalhekk ikkonsultaw mal-avukat Luciano Busuttil u l-perit Valerio Schembri[7].

iii. Fis-16 ta' Novembru 2006 il-MEPA approvat a favur l-appellant odjern permess Nru PA 8195/05 *"To erect receeded floor with apartments and washrooms."*

iv. L-attrici llum appellata Ritienne Apap ressqet appell tat-terz minn dak il-permess quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar li ghalih kompliet tinghata assistenza mill-perit u avukat imsemmija. B'decizjoni tad-9 ta' Gunju 2011 it-Tribunal laqa' l-appell, u giet ordnata r-revoka tal-permess tal-izvilupp tas-16 ta' Novembru 2006[8];

v. Ghas-servizzi rezi minnu, il-perit Valerio Schembri rrilaxxa ricevuta ghas-somma ta' elfejn erba' mija u sitta u sebghin ewro u tlieta u hamsin centezmu (€2476.53c) inkluz il-VAT[9], liema somma thallset mill-appellati. Dan il-hlas kien jinkludi s-servizzi rezi mill-perit fil-kors kollu tal-proceduri quddiem il-Bord tal-MEPA fosthom il-preparazzjoni tal-appell, diskussjonijiet ma' diversi xhieda u preparazzjoni tal-affidavits, analizi tal-pjanti, accessi fuq il-post u trattazzjoni quddiem it-Tribunal. Fir-rigward tal-fatt li skont l-ircevuta, din is-somma kienet tkopri l-perjodu mis-17 ta' Frar 2006 sat-28 ta' Settembru 2011, u cioe' perjodu anke wara l-ghoti tad-decizjoni tat-Tribunal tal-Appell, il-perit Schembri nsista li l-unici servizzi prestati minnu li huma koperti b'dik l-ircevuta huma dawk konnessi mal-proceduri quddiem it-Tribunal tal-Appell imsemmi[10];

vi. Min-naha l-ohra, ghas-servizzi legali l-appellati hallsu lill-avukat Luciano Busuttil[11] is-somma ta' €251.51 ndikata fl-ircevuta fiskali rilaxxjata minnu[12];

---

[6] Fol 106 et seq.
[7] Affidavit ta' Ritienne Apap a fol 84 et seq u affidavit ta' Chris Sciberras a fol 96 et seq.
[8] Fol 2 et seq.
[9] Fol 7.
[10] Xhieda tal-perit Schembri a fol 25 et seq; u a fol 130 et seq.
[11] Xhieda tal-avukat Busuttil a fol 82.
[12] Fol 7.

vii. L-appellati kienu hallsu wkoll is-somma ta' €221.45 bhala spejjez amministrattivi konnessi mal-appell in kwistjoni[13];

viii. L-appellant jghid li wara li l-proceduri tal-appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar gew konkluzi, huwa kien gie avvicinat mill-appellata Ritienne Apap sabiex ihallas l-ispejjez li ghamlet in konnessjoni mal-oggezzjoni, izda l-appellant irrifjuta ghaliex sostna li t-Tribunal ma kienx ordnalu li jhallas spejjez[14]. Huwa ma kien ghamel ebda appell minn dik id-decizjoni[15];

ix. Huwa pacifiku li s-sentenzi tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar, inkluz ghalhekk dik in kwistjoni, ma jaghmlu ebda provvediment dwar spejjez[16]. Okkazjonalment kien hemm pero' cirkustanzi fejn inghata provvediment dwar l-ispejjez[17];

x. L-attrici tghid li hi u Chris Sciberras ma hadu ebda proceduri ohra fir-rigward tal-kap tal-ispejjez. Ghalkemm hija kienet ippretendiet li d-decizjoni tat-Tribunal kellha tinkludi provvediment dwar dan, meta hija kkonsultat mal-perit Valerio Schembri huwa nfurmaha li t-Tribunal ma jiddecidix dwar spejjez u ghalhekk insistiet li kellu jkun l-appellant odjern Mansueto Zammit li jaghmel tajjeb ghalihom ghax kien huwa li pprezenta l-applikazzjonijiet ghall-hrug tal-permess ta' zvilupp[18];

xi. Xehed ukoll il-Perit Anthony Fenech Vella li kien il-perit tal-appellant Mansueto Zammit fir-rigward tal-izvilupp tal-proprjeta' f'Hal Qormi. Huwa ssottolinea li t-talba ghall-hrug tal-permess in kwistjoni ma kinitx tikkoncerna '*full development permit'* izda '*outline development permit'.* Sahaq ukoll li terzi persuni ma kinux ser jigu affetwati b'dan il-permess peress li dan jinhareg minghajr pregudizzju ghad-drittijiet civili ta' terzi[19];

xii. Oliver Magro ghan-nom tal-MEPA spjega d-differenza bejn '*outline development permit'* u '*full development permit'.* Fil-hrug ta' permess '*outline*' m'huwiex possibbli li jsir zvilupp. Biex dan isehh tkun trid tigi ntavolata applikazzjoni ghal '*full development permit'.*[20].

<u>L-ewwel aggravju</u>: It-Tribunal (TTZ) ghamel apprezzament zbaljat fil-fatt u fid-dritt meta ddikjara li *third party objector* m'ghandux *locus standi* quddiem il-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri.

---

[13] Xhieda ta' Ritienne Apap a fol 145; vide ricevuti a fol 8 u 9.
[14] Fol 147.
[15] Fol 172.
[16] Xhieda tal-PL Joe Catania ghan-nom tal-MEPA a fol 20; u xhieda ta' Karina Testa ghan-nom tas-Segretarju ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar a fol 158.
[17] Xhieda ta' Oliver Magro a fol 165.
[18] Xhieda ta' Ritienne Apap in kontro-ezami a fol 169 et seq.
[19] Fol 151 et seq.
[20] Fol 160 et seq.

Skont l-appellant, it-Tribunal erronjament strah fuq l-Att dwar l-Ippjanar u l-Izvilupp (Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta) ghaliex fil-fatt il-ligi applikabbli kien l-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Izvilupp (Kap 504 tal-Ligijiet ta' Malta). Huwa rrefera ghall-Artikoli 6 u 11 tat-Tieni Skeda tal-Kap 504 u a bazi taghhom argumenta li t-Tribunal kien zbaljat meta qies li t-terz interessat ma setax jappella quddiem din il-Qorti. Qal ukoll li ladarba fil-kaz tal-lum it-Tribunal ta' Revizjoni sema' l-ilment tal-appellati, id-decizjoni tieghu dwar l-ispejjez kellha titqies bhala wahda finali u peress li l-appellati ma ressqu ebda argument li jista' jitqies bhala punt ta' ligi *ai fini* tal-artikolu 6 tat-Tieni Skeda tal-Kap. 504, il-kwistjoni kellha tieqaf hemm u mhux terga' tigi ntrodotta quddiem it-TTZ.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

Fl-ewwel jigi osservat li l-konsiderazzjoni li ghamel it-Tribunal fir-rigward tad-dritt t'appell tat-terz quddiem din il-qorti sar fl-isfond ta' sottomissjonijiet li saru mill-intimati. Huma argumentaw li ladarba d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ma pprovditx dwar il-kap tal-ispejjez u Ritienne Apap m'appellatx, kellha titqies sodisfatta b'dik id-decizjoni u wara ma setghetx flimkien mal-appellat l-iehor tipprocedi bil-kawza tal-lum quddiem it-TTZ.

Irrispettivament jekk Apap kellhiex dritt tappella mid-decizjoni tat-Tribunal[21] u jekk ghall-kaz japplikax il-Kap. 356 jew il-Kap. 504, l-artikolu 21(6) tal-Kap. 504 id-dritt tal-appell hu moghti biss fuq **punti ta' ligi decizi mit-Tribunal fid-decizjoni tieghu**. F'dan il-kaz fid-decizjoni tad-9 ta' Gunju, 2011 ma nghatatx decizjoni dwar l-ispejjez. Ghalhekk ukoll jekk japplika il-Kap. 504, kif isostni l-appellant, f'dan ir-rigward ma kienx hemm punt ta' ligi deciz mit-Tribunal. Mela l-atturi ma setghux jappellaw mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u L-Ippjanar bl-aggravju li dak it-Tribunal ma ddecidiex dwar l-ispejjez.

Ghaldaqstant l-aggravju hu michud.

<u>It-tieni aggravju</u>: It-Tribunal ghamel apprezzament zbaljat tal-fatti meta ddikkjara li *"mill-provi jirrizulta car li l-intimat Zammit kien qed jagixxi kontra l-kuntratt li huwa stess kien biegh lill-atturi u li ghalhekk kien konxju ta' dak li biegh"*.

L-ilment huwa li:

[21] It-Tribunal iddecieda li ma kellhiex (ara ragunament a fol. 11 tas-sentenza).

i. It-Tribunal kellu jistabbilixxi jekk l-atturi kellhomx il-bazi legali sabiex jintavolaw il-kawza ghall-ispejjez fil-konfront tal-appellant u cioe' bazi statutorja jew kuntrattwali jew delittwuza;

ii. Ma hemmx bazi statutorja ghax it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar ma impona ebda spejjez fid-decizjoni tad-9 ta' Gunju 2011. Dan nonostante l-fatt li r-regolament numru 7 tal-L.S. 504.04 kien jippermetti dan u seta' gie applikat;

iii. Ma hemmx bazi kuntrattwali ghat-talbiet tal-appellati ghax il-kuntratt ta' kompro-vendita tas-17 ta' Jannar 2005 kien jipprovdi ghall-possibilta' li l-appellant odjern, *qua* venditur, jizviluppa l-arja tal-blokka appartamenti in kwistjoni suggett ghall-hrug tal-permessi mehtiega mill-awtoritajiet kompetenti. Bl-applikazzjoni ghall-*outline development permit* PA 8195/05 l-appellant kien sempliciment qieghed jezercita d-drittijiet tieghu li huwa zamm ferm fil-kuntratt imsemmi. Isegwi li l-ispejjez imhallsa mill-appellati in konnessjoni mal-appell quddiem it-Tribunal kuntrattwalment qatt ma kellu jbatihom l-appellant;

iv. Ma hemmx bazi delittwuza ghax l-appellati ma ressqu ebda prova li l-appellant odjern wera negligenza meta ressaq l-applikazzjoni tieghu quddiem il-MEPA. Inoltre', bl-ghoti ta' dan *outline development permit* ma kien hemm ebda konsegwenzi negattivi ghall-atturi appellati ghax id-drittijiet tat-terzi huma dejjem rizervati skont il-ligi.

Konsiderazzjoni.

Fl-ewwel lok il-Qorti tosserva li l-appellata Apap kienet ressqet l-appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar kontra l-permess PA 8195/95 ghal erba' ragunijiet u cjoe'[22]:
"01. It is to be noted that part of the application specifically the proposed staircase at the backyard was proposed on our client's exclusive property and our client has not signed the relevant application and has not given her consent for such an application. The application as submitted to the Directorate is hence null and void.

02. Furthermore the proposed open staircase at the backyard runs counter to the privacy policy being promoted by DC 2005 in the sense that one can overlook a third party bedroom of an overlying apartment once going up the staircase in question.

03. The proposed extension of the overlying terrace would also lead to loss of privacy of our client's property when third parties overlook both their backyard and also their master bedroom that has an outlook on said yard.

[22] Fol 2 et seq.

04. The submitted existing plans do not reflect the present position on site and hence under Clause 39A of the Development Planning Act the approved permit is to be revoked."

Fost il-kunsiderazzjonijiet li saru mit-Tribunal kien hemm dik li tirrigwarda t-tieni aggravju fejn gie konstatat li –

"It-turgien proposti biex jintlahqu il-washrooms fit-tieni sular minn xi appartamenti fil-blokka sejrin ikunu madwar erbgha metri il-boghod mit-twieqi tal-kmamar tas-sodda tal-appartamenti.

Meta dan il-fatt jittiehed fl-ispirtu tal-klawsoli hawn fuq iccitati jidher bic-car li dan l-izvilupp sejjer jikkawza loss of amenity lis-sidien tal-appartamenti li jkollhom dan it-tarag ihares gol-kamra tas-sodda taghhom."

Il-konkluzjoni tat-Tribunal kienet tghid hekk –

"Billi mill-permess irrizulta li jekk jigi esegwit dan il-permess (cjoe fl-eventwalita' li dan ikun segwit b'full development permit) l-appellanti issofri pregudizzju b'dak li f'termini ta' ippjanar huwa definit bhala amenity, dan l-appell jixraq li jigi kkonsidrat favorevolment.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-appell billi jilqa' l-istess u konsegwentement jordna li jigi revokat il-permess moghti lill-applikant Mansueto Zammit tas-16 ta' Novembru 2006."

M'hemmx dubju li l-appellata Apap kellha nteress li tikkontesta l-applikazzjoni tal-appellant ghall-hrug ta' *outline development permit*. Hu evidenti wkoll li f'dak il-process ghamlet l-ispejjez, peress li nkarigat perit u avukat biex jassistuha. Pero fid-decizjoni tad-9 ta' Gunju, 2011 it-Tribunal ma qal xejn dwar l-ispejjez. B'daqshekk ma jfissirx li l-materja dwar l-ispejjez waqfet hemm u li kulhadd kellu jibqa' b'li ha. Ladarba m'hemmx decizjoni, il-kwistjoni ghadha pendenti.

Ghal dak li jirrigwarda spejjez, il-principju generali nsibuh fl-artikolu 223(1) tal-Kap. 12: *"Kull sentenza definittiva ghandha tikkundanna lit-tellief ghall-ispejjez"*. L-appellant applika ghall-*outline development permit*, u l-appellata kellha jedd tiddefendi l-interessi taghha. Hu logiku li ghal dan il-ghan inkarigat avukat u perit tekniku sabiex jassistuha. Il-partijiet kienu parti mill-istess process li sar quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. Process li fiha hareg tellief l-appellant, gialadabra gie revokat il-permess moghti fis-16 ta' Novembru, 2006 filwaqt li l-appellata Apap inghatat ragun. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn f'dawn ic-cirkostanzi l-principju li nsibu fl-imsemmija disposizzjoni, b'applikazzjoni wkoll tal-principju tal-ekwita', m'ghandux japplika. Wara kollox l-appellati dahlu fi spejjez minhabba l-applikazzjoni li ppropona l-appellant, u hu ekwu li jirkupraw l-ispejjez li ghamlu biex jiddefendu ruhhom fil-proceduri tal-ippjanar. Dan iktar u iktar meta tqies li f'dan il-kaz, l-appellant stess ammetta li l-applikazzjoni kienet

qeghda tipprospetta, *"... tibdil fil-proprjeta li giet assenjata u mibjugha lill-atturi u nikkonferma li hekk hu"*[23].

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant Zammit.

Anthony.

[23] Fol. 172.