**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

**(TRIBUNAL TA' REVIZJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR)**

**ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.**

**Illum it-Tnejn, 30 ta' April, 2018**

Numru 2

**Appell Nru. 6/2018**

**Dr Christian Farrugia, Dr David Farrugia,**
**Dr Martina Farrugia u Philip Farrugia**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar**
**(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u**
**l-kjamata in kawza Jacqueline Arrigo**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell tal-appellanti Farrugia et tal-20 ta' Frar 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Frar 2018 li biha cahad l-appell tal-appellanti rigward permess PA 2504/15 mahrug favur Jacqueline Arrigo li jikkonsisti fi 'construction of new strutural floor slab, removal of exisitng dilapited roof slabs and replacement with new r.c. slab, internal alterations, subdivision of existing second floor maisonette into 2 residential units, construciton of apartments on 3 additional storeys and penthouse on part of air space of second floor maisonette and

restoration of exisitng facade and replacement of timber balcony f'Dingli Street, f'tas-Sliema;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

> Ikkunsidra:
> L-appellanti ghamel l-aggravju illi l-appellat falsament iddikjara li huwa mhux is-sole owner izda li huwa kien innotifika lill-appellanti is-sidien bl-intenzjoni li japplikaw u wisq inqas li taw il-kunsens taghhom ghall-izvilupp in mertu. Jispjegaw illi d-dettami tal-artikolu 33 (e) tal-Kap 504 huma tassativi. Jghidu wkoll illi l-izvilupp propost tikkomprometti id-drittijiet indiskutibbli tal-appallanti u jillimita l-uzu tal-appellanti. Ulterjorment jispjegaw li l-izvilupp mhux fattibbli minghajr il-kollaborazzjoni tal-appellanti.
>
> Illi l-applikant jirrispondi illi mhux minnu dak sottomess mill-appellanti u b'turija ta' dan esebew ittra mibghuta mill-perit tal-applikanti stess. F'din l-ittra il-perit jispjega illi:
> i. L-applikazzjoni saret mill-applikant f'isimha u f'isem hutha li huma co-heir u co-owners ta' 42 Sir Adrian Dingli Street Sliema inkluz terz diviz tal-bejt u arja fuq din il-binja.
> ii. Is-sidien tal-binjiet sottostanti huma co-owners tal-floor slabs mertu tal-applikazzjoni liema sidien kienu jafu bin-necessita' li dawn is-slabs jinbidlu. Ulterjorment we do not feel that an application to change floor slabs implies any false declaration as to ownership. If that were the case, every application for development in any block of apartments would necessitate the inclusion of every flat owner as co-owners of all the common parts. Taking the argument even further, is MEPA going to enter into the merits or demerits of common ownership of party walls when processing applications?
> iii. Dwar il-fatt li s-sit tal-appellanti jigi kompromess ghandha tapplika r-regola li kull permess johrog suggett ghal kwalunkwe drittijiet ta' terzi.
>
> Id-dettami tas-sentenza citata mill-Appellanti twassal ghas-segwenti konsiderazzjonijiet:
> i. Huwa obbligu ta' kull applikant li jaccerta lill-Awtorita' illi huwa sid tas-sit fejn hemm l-izvilupp propost jew li gab il-kunsens tas-sid.
> ii. Illi fejn hemm kwistjonijiet civili dwar ownership dawn ma humhiex mertu ta' dan it-Tribunal izda mertu ta' fora ohra (Il-Qrati)

iii. Fejn hekk komproprjeta' huwa dover tal-applikant li jinforma lill-Awtorita' b'dan il-fatt u igib il-kunsens tas-sidien kollha.

F'dan l-appell inqalghet il-kwistjoni relatata mhux mal-izvilupp tal-arja per se izda dwar l-izvilupp ta' stone slabs tal-bejt tal-fond. Hawnhekk wiehed isaqsi:- Kien dover tal-applikant li jinforma lill-appellanti bl-izvilupp u lill-istess Awtorita' li dawn is-slabs kienu (jew setghu kieku in komproprjeta') ?

Ghal dan il-kwezit it-Tribunal ghandu l-fehma illi jghid le. Dana billi, kif inghad fuq, id-dettami tas-sentenza huma cari. Fejn hemm proprjeta' in komuni hemm bzonn il-permessi tas-sidien kollha jew prova tan-notifika tas-sidien kollha. Is-sitwazzjoni bejn l-appllanti u l-appellati hija differenti minn hekk. Kif sewwa jghid l-applikant fl-ittra tal-perit tieghu fejn si tratta ta' blokk appartament ma hix il-prassi (u lanqas ma huwa tenut) li applikant igib il-permess tas-sidien kollha fejn hemm uzu komuni. Dana huwa insenjament li johrog anki permezz ta' interpretazzjoni ta' gudikati tal-Qrati taghna.

Fil-kawza deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell Superjuri fis-26 ta' Marzu, 2010 Appell Civili Numru. 2612/1999/1 Dottor Adrian Delia ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsiefrin David William Treble u martu Michelina Treble kif debitament awtorizzat v. Salvatore Xuereb u martu Tessie Xuereb ghal kull interess li jista' jkollha il-Qorti dahlet fi kwistjoni ta' komproprjeta' fil-kaz ta' mandat ta' inibizzjoni (propju inibizzjoni biex isir zvilupp). Il-Qorti ghamlet is-segwenti kummenti.

A skans ta' ripetizzjoni din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li gja` gie deciz fil-kawza Dr Raymond Pace noe v. Salvatore Xuereb et citazzjoni numru 2014/97 fejn gie ritenut li l-kliem uzat fil-kuntratt tal-akkwist huwa car b'mod li mhux kompitu tal-Qorti li tinterpreta l-istess skond ma jsostni l-konvenut dwar x'kellu f'mohhu dakinhar talkuntratt, bid-differenza li f'dan il-kaz lanqas biss ma jista' l-konvenut jistrieh fuq xi korrispondenza li ghaddiet bejnu u bejn l-atturi, bhal ma gara fil-kaz l-iehor. Ghalhekk dak li hemm fil-kuntratt jipprevali u la darba jidher li fid-data talakkwist l-atturi akkwistaw ukoll sehem indiviz tal-ambjenti komuni l-ewwel talba certament kellha tigi akkolta. Kopja Informali ta' Sentenza Pagna 9 minn 10 Qrati tal-Gustizzja F'dan ir-rigward din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li nghad fis-sentenza appellata dwar accessorji della cosa venduta meta kien qed jigi citata il-Baudry-Lacantinerie fejn l-ewwel Qorti irriteniet illi "Il-common parts ma jistghux jitqiesu bhala accessorji tal-flat imma distinti minn, anke jekk interdipendenti mieghu." F'dak li l-ewwel Qorti ccitat mill-Baudrie-Lacantinerie jinghad espressament li "enumerando gli accessori della cosa venduta, e prendendo per ipotesi la vendita di una casa, dice che tale vendita comprende (enfazi ta' din il-Qorti) anche i cortili, giardini, e recinti, e gli edifizii secondari che hanno la loro entrata dalla casa venduta, quando anche l'atto di vendita non ne faccia menzione in modo speciale". (enfazi ta' din il-Qorti). Issa apparti l-fatt li l-ambjenti komuni jissemmew espressament fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi, din il-Qorti ma tistax tikondividi l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li dawn l-ambjenti komuni ma ghandhomx jitqiesu bhala accessorji tal-fond in vendita, billi l-appartament ma jistax ikun hemm access ghalih jekk mhux mill-bieb principali u mit-tarag komuni u l-bejt jservi mhux biss lis-sid tal-appartament

sottostanti izda lill-komproprjetarji l-ohra kollha tal-appartamenti fl-istess blokk. Ghal dawn ir-ragunijiet din il-Qorti ser tilqa' l-appell talatturi fuq l-aspett tal-komproprjeta` tal-bejt f'isem l-atturi.

F'kawza ohra deciza mill-Qorti tal-Appell fis- 26 ta' Marzu, 2010 Appell Civili Numru. 2014/1997/1 Dr. Raymond Pace ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsiefra David Tucker u martu Sylvia Tucker kif debitament awtorizzat u b'nota tat-8 ta' Mejju 2002 Dr. Adrian Delia assuma l-atti tal-kawza minflok Dr. Raymond Pace ghan-nom tal-assenti David u Sylvia Tucker stante l-hatra tal-istess Dr. R. Pace bhala Imhallef v. Salvatore Xuereb u martu Tessie Xuereb ghal kull interess li jista' jkollha. Il-Qorti osservat is-segwenti:
L-appellanti jaghmlu referenza ghall-gurisprudenza tal-qrati taghna fejn din il-materja gia giet dibattuta. Senjatament jissemma l-kaz tal-konjugi Bundy kontra Paul Bonello deciz mill-Prim Awla fit-12 ta' Ottubru, 2006 fejn, similment ghall-kaz in ezami, l-atturi kienu xtraw minghand il-konvenut appartament "with the community of all parts common with the other flats of the same block, including the roofs, free and unencumbered". Fil-konsiderazzjonijiet taghha dik il-Qorti, kif preseduta, qalet: "F'dan l-istadju l-Qorti tosserva li, kuntrarjament ghal dak li jsostni l-konvenut, il-bejt u l-arja m'ghadhomx ta' proprjeta` esklusiva tieghu. Meta biegh il-flats, ghalkemm jallega li l-hsieb tieghu kien biss li jikkoncedi lix-xerrej ddritt ta' uzu tal-bejt, filwaqt li jzomm il-proprjeta` ghalih, dan l-allegat hsieb ma giex rifless fil-kuntratt ta' trasferiment …. Fil-kuntratt ta' vendita`, ix-xerrej inghata lkomunjoni tal-bjut, u dan bhala parti mill-appartament trasferit lilu. Ix-xerrejja ma gewx moghtija l-uzu tal-partijiet komuni, imma l-flat inbiegh u inxtara bil-komunjoni tal-partijiet komuni, cioe`, mal-flat gie trasferit wkoll sehem indiviz tal-partijiet komuni". Kompliet tghid dik il-Qorti fissentenza citata li "Hu principju bazilari li d-drittijiet reali johorgu minn kuntratti pubblici, u mhux minn xi hsieb ta' xi parti jew ftehim verbali. Meta minn att pubbliku jirrizulta li Kopja Informali ta' Sentenza Pagna 12 minn 13 Qrati tal-Gustizzja sar trasferiment ta' sehem indiviz ta' proprjeta` immobbli, mhux lecitu li dak li jkun jipprova jallega li mhux hekk kellu jsir". Din il-Qorti taqbel ma' dawn il-konsiderazzjonijiet li ghamlet il-Prim Awla fis-sentenza citata, izjed u izjed billi fil-kaz in ezami fuq il-kuntratt ta' trasferiment lill-atturi l-venditur ma ghamel ebda rizerva favur tieghu dwar issaqaf fuq l-appartament jew dwar xi dritt li jikkostruwixxi fuq l-istess xi appartamenti ohra. Dan jinghad b'rispett lejn il-principju illi contra scriptum non scriptum testimonium non fertur. L-istess jinghad fis-sentenza moghtija mill-Prim Awla talQorti Civili fil-kawza fl-ismijiet Michael Portelli v. Paul Bonello, presjeduta minn Imhallef differenti deciza fit-30 ta' Novembru, 2006 fejn jinghad espressament hekk: "jirrizulta mit-titolu tal-attur, jigifieri mill-kuntratt li bih huwa kiseb l-appartament u l-pertinenzi tieghu, li l-jedd ta' komunjoni tal-bejt (flimkien ma' s-sidien l-ohra talappartamenti l-ohrajn) kien wiehed li jissemma espressament. Dan jiehu tifsira akbar meta wiehed izomm quddiem ghajnejh li l-attur xtara direttament minghad l-imharrek. L-imharrek jghid li l-fehma tieghu dak inhar tal-kuntratt kienet dik li jaghti lix-xerrej (jigifieri lill-attur) biss il-jedd tal-uzu tal-bejt. Il-kuntratt ma jghidx hekk. Il-kuntratt jikellem dwar komunjoni tal-bejt (u ambjenti ohra) u fejn il-kliem f'patt kuntrattwali huwa car u jinftiehem fis-sens li ghandu skond l-uzu fi zmien il-kuntratt, mhux imholli li ssir interpretazzjoni tieghu. Anqas u anqas jista' jithalla li xi wahda mill-kontraenti tfisser x'riedet

tifhem lil hinn minn dak il-kliem car." Din il-Qorti hija tal-fehma li l-kliem uzat fil-kuntratt ta' trasferiment in kwistjoni huwa car billi l-atturi gew moghtija mhux l-uzu tal-partijiet komuni izda sehem indiviz tal-istess u konsegwentement il-konvenut illum ma jistax, iressaq provi kontra dak li hemm miktub fl-istess kuntratt anke jekk sussegwentement l-istess atturi esprimew ruhhom b'mod li jhalli dubju dwar x'gara dak in-nhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Jekk il-konvenut, dak inhar tal-kuntratt, kull ma ried kien li jaghti lill-atturi l-uzu talambjenti komuni, kien fl-obbligu li jghid dan b'mod car u fl-istess hin jiddikjara fil-kuntratt li huwa qieghed izomm il- Kopja Informali ta' Sentenza Pagna 13 minn 13 Qrati tal-Gustizzja proprjeta` tal-istess ambjenti nkluz il-bejt. Kif sewwa qalet il-Prim Awla fis-sentenza hawn fuq citata d-drittijiet tal-kontraenti jirrizultaw minn dak li hemm miktub fil-kuntratt u mhux minn xi hsieb ta' parti jew ohra mill-kontraenti, u meta dak li hemm fil-kuntratt jirrizulta car mhux lecitu li l-Qorti tapplika r-regoli ta' interpretazzjoni billi dawn huma eccezzjoni ghar-regola enuncjata fl-Artikolu 1002 u cioe` li meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni. Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-atturi qed jigi milqugh u s-sentenza appellate revokata. Konsegwentement din il-Qorti tilqa' l-ewwel zewg talbiet attrici billi tiddikjara li l-atturi huma komproprjetarji tal-ambjenti komuni fil-blokk fejn jinsab l-appartament taghhom inkluz il-bejt u li konsegwentement, qua komproprjetarji tal-bejt ghandhom dritt li jopponu ghall-izvilupp tal-istess bejt. Kwantu ghat-tielet talba din ma tistax tintlaqa' ghax mandat ta' inibizzjoni hu, min-natura tieghu, att kawtelatorju ta' natura temporanja sabiex propju jigu kawtelati d-drittijiet ta' dak li jkun, sa ma jkun hemm (f'dan il-kaz dwar l-ewwel u t-tieni talba) decizjoni finali, liema decizjoni qed tinghata proprju llum. Fic-cirkostanzi l-ispejjez, kemm in prim istanza kif ukoll ta' dan l-appell ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti appellati solidament bejniethom.

F'kawza ohra bi aspetti simili dwar mandat ta' inibizzjoni deicza mill-Qorti tal-Appell Superjuri fl- 24 ta' Gunju 2016 Cit 754/03 CFS Georgina Borg v. Errol Cassar, il-Qorti addirittura (fil-kuntest tal-fatti ta' DIK il-kawza) ordnat li s-sentenza tal-Onor. Prim Awla tigi riformata bis-segwenti kundizzjoni.
"l-konvenut m'ghandu ebda dritt li jibni jew b'mod iehor jizviluppa l-bejt b'mod li jnaqqas, itellef jew jirrestringi t-tgawdija tal-bejt li l-attrici tgawdi llum"

Il-komplessita' ta' dawn is-sentenzi juru perfettament ir-raguni ghaliex tezisti r-regola ta' third party rights fil-hrug ta' permessi u kif kwistjonijiet ta' proprjeta' ghandhom jigu ventilati fil-Qrati. Naturalment it-Tribunal ma ghandux il-funzjoni u wisq anqas id-dritt li jezamina dawn il-kweziti. Jigifieri fil-kaz odjern dak li t-Tribunal huwa mitlub mill-appellanti li jiddeciedi huwa proprju jekk ta' slabs tal-bejt jiffurmawx parti minn komproprjeta' li dwarha hemm bzonn il-permess tas-sidien jew jekk dik il-parti tal-proprjeta' ma tehtieg ebda avviz ulterjuri lis-sidien tal-proprjeta' ta' taht. Din hija kwistjoni ta' dritt civili.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud fuq l-insenjament tal-Qrati taghna kostanti illi kwisjonijiet ta' drittijiet civili ma jiffurmawx parti mill-funzjoni ta' dan it-Tribunal.

It-tieni aggravju tal-appellanti huwa similment, fl-opinjoni tat-Tribunal, kwistjoni ta' natura civili. Infatti l-appellanti stess jiddikjara illi l-izvilupp huwa tali li jista jikkomprometti zviluppi futuri potenzjali taghhom: 'il-proposta tal-applikanti kif huwa car tikkomprometti id-drittijiet indiskutibbli ta' proprjeta' tal-esponenti, jillimita l-uzu tal-esponenti u mhux fattibbli minghajr il-kollaborazzjoni tal-esponenti.'

Ukoll '…iservi sabiex jiskoraggixxi l-izvilupp tal-ispazju fl-arja li jithalla jekk jigi permess l-izvilupp lamentat anzi dan lizvlupp b'mod ingust ghal kollox jservi sabiex jizvantagga l-isfruttament shih tal-arja tal-esponenti.'

Din id-dicitura hija certament wahda li tilmenta dwar drittijiet civili li l-appellanti jghidu li jgawdu. Hawn ukoll tiskatta l-kwistjoni ta' drittijiet ta' terzi. Tiskatta wkoll n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan it-Tribunal li jezamina drittijiet civili.

Ghaldaqstant, u ghar-ragunijiet fuq esposti, l-appell qed jigi michud.

**Ikkunsidrat**

L-aggravju tal-appellanti hu s-segwenti:

1. It-Tribunal iddecieda hazin meta ikkonkluda li l-kwistjoni bejn l-appellanti u l-applikant kienu jirregwardaw kwistjoni legali ta' titolu bejn il-paritjiet li fuqhom ma kellux gurisdizzjoni izda kwistjoni ta' Qorti. Dan hu skorrett billi ma tezisti ebda kwistjoni legali ta' titolu billi l-izvilupp jinvolvi intralc fil-proprjeta tal-appellanti u ghalhekk it-Tribunal kellu jikkonsidra l-aggravji fil-mertu tal-appellanti.

Il-Qorti wara li hadet konjizzjoni tar-risposti tal-appellati qajmet kwistjoni procedurali ex officio billi tali kwistjoni kienet tirrigwarda principju ta' ordni pubbliku.

Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-partijiet fuq il-kwistjoni.

Il-Qorti qieset illi quddiem it-Tribunal, l-Awtorita qajmet zewg kwistjonijiet ta' natura procedurali li jekk fondati setghu qatlu l-appell ab initio. L-Awtorita issottomettiet illi l-apellanti ma kellhomx jedd ta' appell billi ma kienux irregistraw l-interess taghhom fl-applikazzjoni u ghalhekk ma kienx hemm jedd ta' appell tal-appellanti quddiem it-Tribunal. L-Awtorita issottometiet ukoll illi l-appell qudiem it-Tribunal hu bazat fuq

sottomissjonijet flolz jew frodi ai termini tal-artikolu 80 tal-Kap. 504 liema talba kellha issir quddiem il-Bord tal-Awtorita skond il-ligi u mhux quddiem it-Tribunal.

Dawn l-eccezzjonijiet, jekk fondati, jistronkaw id-dritt tal-appellanti mid-dritt ta' udjenza quddiem it-Tribunal u ghalhekk ikun bla siwi li t-Tribunal jikkunsidra appelli fil-mertu tal-izvilupp permess.

It-Tribunal naqas li jikkonsidra u jiddeciedi dawn il-kwistjonijiet preliminari fil-fehma tal-Qorti, mandatorji, qabel kull konsiderazzjoni fuq il-mertu u ghalhekk id-decizjoni tat-Tribunal ghandha tigi annullata.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tiddikjara nulla u bla effett id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Frar 2018, u tirrimetti lura l-atti tat-Tribunal biex jiddeciedi l-eccezzjonijiet preliminari tal-Awtorita qabel kull konsiderazzjoni tal-mertu tal-appell. Spejjez jibqghu bla taxxa.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur