QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru.: 502/2014 MH

Illum, 11 ta' Ottubru, 2019

George Felice, Emmanuel Falzon, Carmel sive Charles Demicoli u martu Maria Carmela sive Marlene Demicoli, Albert Gauci u martu Carmen Gauci u b'digriet datat 17 ta' Marzu 2016[1] stante l-mewt tal-attriċi Maria Carmela sive Marlene Demicoli l-atti ġew trasfużi f'isem Clive u Edward aħwa Demicoli

vs

Keith Attard Portughes, Alex Nandwani u l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi tad-9 ta' Ġunju 2014** li permezz tiegħu esponew:

[1] Fol 338a

"1. Illi l-esponenti huma ilkoll sidien ta' bungalows fi Triq it-Tmun, fi Triq il-Wied, fi Triq Giorgio Locano u fi Triq Fredrick Borg, Iklin, ossija huma proprjetarji ta' bungalows adjaċenti u/jew fil-viċinanzi tas-sit proprjeta' ta' l-intimat u fl-akkwati delineata bil-kulur blue fis-site plan hawn anness u mmarkata DokA;

2. Illi r-rikorrenti George Felice huwa proprjetarju tal-fond Blossom, Triq Fredrick Borg Street, Iklin, u dan skond il-kuntratt tas-16 ta' Mejju 2000 fl-atti tan-Nutar Marco Burlo hawn aness u mmarkat Dok B;

3. Illi r-rikorrenti Emmanuel Falzon huma propretarji tal-fond Thistle, Triq il-Wied Iklin, u dan skond il-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1981 fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri hawn anness u mmarkat Dok C;

4. Illi r-rikorrenti Charles Demicoli huwa l-proprjetarju tal-fond Iż-Żebbuġa, Triq il-Wied Iklin u dan skond il-kuntratt tat-28 ta' Ottubru 2005 hawn anness u mmarkat Dok D;

5. Illi r-rikorrenti Albert u Carmen konujugi Gauci huma proprjetarji tal-fond Aurora, Triq il-Wied, Iklin u dan skond il-kuntratt tas-26 t'April 2001 fl-atti tan-nutar Marco Farrugia hawn anness u mmarkat Dok E;

6. Illi l-intimata l-Awtorita' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar approvat żvilupp ta' żewġ semi-detached bungalows fis-sit aċċessibbli minn Triq Ġdida fi Triq it-Timu, Iklin, immarkata bl-isfar fis-site plan hawn annessa u mmarkata Dok A bil-permess minnha maħruġ numru PA 02032/13 li kopja tiegħu qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok F favur l-intimat Keith Attard Portughes;

7. Illi s-sid ta' l-art li fuqha huwa proġettat li jinbena l-iżvilupp in kwistjoni huwa l-intimat Alex Nandwani u dan skond kif jirriżulta miċ-ċertifikat maħruġ mir-Reġistru ta' l-Artijiet hawn anness u mmarkat Dok G;

8. Illi dan il-permess kellu jinħareġ biss f'każ illi jkun konformi mal-Policy DC 2007 ossija il-Policy and Design Guidance (2007) li tistipula ai termini tal-Artikolu 2.8C illi bungalow għandu jkun mibni f'ogħli massimu ta' 6.7 metri mill-livell tal-ħamrija f'kull parti tas-sit. Illi kif joħroġ ċar mill-pjanta redatta mill-Perit Martin Xuereb hawn annessa u mmarkata Dok H, dan l-ogħli impost mill-policy DC2007 ma ġiex rispettat;

9. Illi l-policy tistipula ukoll ai termini tal-artikolu 2.8 B illi l-ogħli tal-fond proġettat m'għandux jeċċedi 4.7metri mill-ogħla parti tas-sit, jew 6.7 metri mill-aktar parti tas-sit li qegħda f'livell baxx, skond liema waħda minnhom hija l-anqas għolja. Illi effetivament il-proġett approvat bl-ebda mod ma jissodisfa l-kriterji imposti bil-policy ġia la darba l-ogħli tal-binja proġettata hija ferm oltre kif jidher mill-pjanta Dok H;

10. Illi effetivament dan ġie kkonstatat ukoll mill-case officer li kien qiegħed jieħu ħsieb il-każ li rrakomanda illi l-applikazzjoni in kwistjoni tiġi rifjutata stante illi tmur kontra l-policy 2.8 C tal-Policy and Design Guidelines 2007 liema rapport qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat Dok I;

11. Illi effetivament il-case officer ukoll kkonkluda fir-rapport tiegħu illi l-iżvilupp approvat ser ibiddel ir-restrizzjonijiet imposti mill-policy DC 2007 għall-akkwati, u b'dan ser jinħoloq preġudizzju irrimedjabbli lill-esponenti ġia la darba l-ogħli tal-bini fit-triq ser jiżdied, u b'hekk ser jinħoloq preċedent fl-istess triq u b'dan jagħti lok sabiex żviluppi sussegwenti jkunu jistgħu jmorru oltre dak impost fil-policy, mingħajr ma' l-policy tkun inbidlet

skond kif titlob il-liġi u dan kif joħroġ mir-rapport tal-case officer hawn anness u mmarkat Dok I;

12. Illi in oltre l-iżvilupp in kwistjoni jmur oltre dak impost mill-policy 2.8 A, u dan kif ritenut mill-case officer stess stante illi ser ikun hemm bini eċċessiv meta kkumparat mal-bungalows l-oħra fl-akkwati u meta kkumparat mat-tipografija naturali tas-sit, liema policy tistipula illi l-iżvilupp irid ikun viżwalment approprjat u ma jirriżultax f'bini eċċessiv;

13. Illi in oltre l-iżvilupp propost jesporġi l-barra mill-best fit line, li għandu jiġi meħud minn slab edge sa slab edge ossija mill-kantuniera ta' kull saqaf mingħajr ma jittieħdu in kunsiderazzjoni kemm washrooms kif ukoll opra morta u dan kif jidher ċar mill-pjanta Dok H;

14. Illi minkejja illi l-case officer tal-Mepa irrakomanda illi l-applikazzjoni tiġi miċħuda minħabba illi l-proprjeta' proposta kienet ferm ogħla minn dak permess ai termini tal-policy 2.8 C tal-Policy and Design Guidance (2007), kif ukoll ser ikun bini eċċessiv ai termini tal-policy 2.8A oltre l-fatt illi l-iżvilupp huwa ferm ogħla mill-best fit line, kif jirriżulta mill-pjanta Dok H, l-applikant, illum intimat, issottometta lill-intimata Mepa pjanti ġodda fejn effetivament l-ogħli tal-bungalows li jinsabu fl-istess triq, kif ukoll il-best fit line muri fl-istess pjanti ġie manipulat u miżjud b'mod qarrieq u abbużiv fejn huwa ikkonġura l-ogħli tal-proprjetajiet eżistenti u l-best fit line bil-għan illi jagħti l-impressjoni illi l-iżvilupp minnu propost ser jaqa taħt il-parametri imposti mill-Policy DC 2007;

15. Illi għalhekk il-permess, fuq l-art de quo inħareġ fuq informazzjoni ħażina u fittizja u bi frodi tad-drittijiet tal-proprjetarji rikorrenti u l-istess Awtorita' tal-Ippjanar kif jirriżulta mill-pjanta annessa u mmarkata bħala Dokument H fejn

jidher ċar illi l-best fit line indikat mill-intimat u l-ogħli tal-bungalows eżistenti fit-triq huwa ferm differenti minn dak li wieħed isib realment;

16. Illi l-policy DC 2007 effetivament toħloq servitu predjali legali li tirregola it-tip ta' żvilupp u l-ogħli tal-kostruzzjonijiet fiż-żona mertu ta' din il-kawża b'uniformita' fl-interess komuni u li kull min jagħżel li jibni fl-imsemmija żona huwa obbligat li josserva dik is-servitu kompriż dawk ta' altius non tollendi, ħaġa li m'għamlux l-intimati, u b'dan qed joħolqu piż indebitu, abbusiv u illegali fuq il-proprjetajiet tar-rikorrenti, u l-proprjetajiet fl-akkwati bl-iżvilupp propost u dan bi ksur tal-Artikolu 402 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta fost provedimenti legali oħra;

17. Illi għalhekk permezz ta' kemm it-triq il-ġdida fi Triq it-Timu u anke l-iżvilupp propost mill-konvenuti jew minn min minnhom l-istess konvenuti jippreġudikaw b'mod gravi d-drittijiet spettanti lill-atturi;

18. Illi in oltre l-permess maħruġ mill-MEPA huwa irritu u null mhux biss talli inħareġ frawdolentement imma ukoll stante illi skond ma jirriżulta miċ-ċertifikat maħruġa mir-Reġistru tal-Artijiet (Dok G) jirriżulta li l-art de quo tappartjeni lill-intimat Alex Nandwani, minkejja illi l-permess ħareġ fuq isem l-intimat Kieth Attard Porthuges;

19. Illi fid-declaration of ownership sottomessa lill-MEPA hemm dikjarat illi s-sid ta' l-art in kwistjoni huwa l-intimat Kieth Attard Portughues, mentri fil-verita', u dan skond kif joħroġ ċar mill-annessi ċertifikati is-sid reġistrat ta' l-art huwa Alex Nandwani u għalhekk ai termini tal-istess permess u ai termini tal-Artikolu 77 tal-Kap 504 tal-Liġijiet ta' Malta dan irendi il-permess null;

20. Illi in oltre u b'żieda mal-fuq premess il-kostruzzjoni de quo ser jippreġudika d-drittijiet tal-proprjeta' tal-konjugi Albert u Carmen konjuġi Gauci billi:

(a)l-iżvilupp kif prospettat mhux biss ser idallam il-proprjeta' tagħhom iżda ser ikollhu l-effett li jostor b'mod komplet id-dawl naturali li s'issa kienet tasal għandhom u ħa ġġib fix-xejn is-solar water heater li għandhom, kif ġja kellha l-effett li twaqqaf il-pjanijiet li kellhom sabiex jinstallaw panelli fotovoltajiċi (bid-dell li l-bini tagħhom ser ikun assoġġettat dawn il-panelli diffiċilment ikunu vijabbli);

(b)Il-pool li għandhom fil-present ser jigi bla uzu billi minghajr xemx;

(c) Ser isir introspezzjoni komplet minn twieqi u aperturi fil-fond li ser ikun kostruwit għal fuq il-proprjeta' ta' l-esponenti;

21. Ir-raġuni għal dan kollu huwa li d-dar tal-esponenti Gauci tiġi biswit il-proprjeta ta' l-intimati iżda fuq in-naħa t'isfel. Għalkemm l-iżvilupp f'dik iż-żona hija prospettata li tkun limitata għal bungalows (bħad-dar tar-rikorrenti Gauci; l-intimati sejrin jibnu kostruzzjoni b'tlett sulari. Il-'basement' ta' l-intimati fil-fatt ser ikun żewġ sulari u li jiġi fuq il-livell tat-triq min-naħa tal-konjugi Gauci, bit-tieni sular ħa jkun livell mal-bejt ta' Gauci. It-tielet sular ħa jkollu twieqi li ser iħallu prospett komplet għal fuq il-proprjeta' ta' Gauci u dan oltre ser jikrea piż indebitu fuq il-proprjeta' tal-imsemmija konjuġi Gauci;

22. Dawn il-problemi kollha kienu jiġu evitati kieku l-intimati żviluppaw il-proprjeta' skond ir-regoli normali u llimitaw l-iżvilupp tagħhom għal mhux iktar minn 4.7 metri mill-ogħla parti tas-sit;

23. Illi in oltre u b'żieda mal-fuq premess il-kostruzzjoni fuq imsemmija, kemm tad-dar u kif ukoll tat-triq ser jippreġudika b'mod irremedjabbli d-drittijiet tal-proprjeta' tar-rikorrent Emmanuel Falzon stante li l-pendil tal-propost triq u anke tal-proprjeta' li qed tiġi kostruita mill-intimati jixxaqleb għal fuq il-proprjeta' preċitata tal-esponent ("Thistle", Triq il-Wied, Iklin) fejn appuntu jirresjedi r-rikorrent Emmanuel Falzon. Peress illi ma jirriżulta li hemm imkien ieħor fejn il-kwantita' kbira tal-ilma li tinġabar f'dawn l-akwati kull darba li tagħmel ix-xita tista' tiskula dan l-ilma, b'riżultat tal-pendil approvat, kollu jispiċċa fil-proprjeta' tal-esponent Emmanuel Falzon, u b'hekk jiġi rrekat ħsara irremedjabbli, liema ħsara qatt ma tkun tista' tiġi rrimedjata f'każ li l-istruttura tal-proprjeta' "Thistle", Triq il-Wied, Iklin kellha tiġi kompromessa u l-ħitan tagħha saħansitra jaqgħu jew anke addirittura f'każ li il-proprjeta' mobbli (kompriż l-għamara tad-dar) appartenenti lir-rikorrent Emmanuel Falzon kellha ġġarrab ħsarat minħabba l-ingress ta' kwantita' ta' ilma. Illi oltre l-premess, il-linja tal-imsemmija Triq Ġdida fi Triq it Timu, Iklin u li qed tiġi ffurmata mill-intimati jew min minn minnhom qed tiġi proġettata bħala għaddejja minn ġol-ġnien ta' wara tal-esponent Emmanuel Falzon. Dan jfisser li jekk jibqa' għaddej ix-xogħol tal-formazzjoni tal-imsemmija triq ser jitneħħa darba għal dejjem id-dritt tal-esponent Emanuel Falzon li hu jibqa' jgawdi minn ġnien ta' wara fil-preċitata proprjeta' tiegħu;

24. Illi dan il-preġudizzju ser jinħoloq unikament stante illi s-sit in kwistjoni m'huwiex ser ikun konformi mal-policy DC2007 kif spjegat aktar il-fuq u għalhekk tali żvilupp mhux ser jirrispekja l-obligazzjoni imnissla mis-servitu' kreata ex lege u imposta fuq l-intimati u fuq effettivament is-sidien kollha ta' fondi fl-akkwati u dan b'mod abbusiv u illegali;

25. Illi in oltre bix-xogħolijiet approvati mill-MEPA ser tiġi estiża Triq it-Timu sabiex l-iżvilupp in kwistjoni jkollu aċċess u b'dan l-imsemmija xogħolijiet ser

jgħollu l-livell tat-triq b'żewġ metri mill-ground level, b'konsegwenza illi il-proprjetajiet li għandhom il-faċċata fuq din it-triq ser jiġu żewġ metri taħt il-livell tat-triq b'detriment għall-istess proprjetajiet. Illi in oltre d-deċiżjoni rigwardanti din it-triq ittieħdet mingħajr ma ġie ikkonsultat il-kunsill lokali ta' l-Iklin, kif inhi il-prassi u kif dejjem jiġi rikjest mill-Bord tal-MEPA f'każijiet simili;

26. Illi in oltre l-livell proġettat fl-imsemmija triq u l-mod kif din ser tiġi kostruwita tmur kontra il-pendil u l-forma naturali tal-Wied u dan kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

27. Illi permezz ta' mandat ta' inibizzjoni numru 636/2014 fl-ismijiet premessi l-intimati ġew inibiti milli: "Konsegwentament tordna ili l-intimati jew min minnhom għandhom jiġu inibiti permanentament milli jeżegwixxu kull tip ta' xogħol ta kostruzzjoni, bini, skavar u/jew kull tip ta' xogħol ieħor u/jew li jippermettu illi jsir tali xogħol fil-fond plot aċċessibbli minn Triq Ġdida fi Triq it-Timu, Iklin, immarkata bl-isfar fis-site plan hawn annessa u mmarkata Dok A u anke milli jeżegwixxu kull tip ta' xogħol kostruzzjoni, bini, skavar u/jew kull tip ta' xogħol ieħor fl-imsemmija Triq Ġdida fi Triq it-Timu, Iklin inkluż il-formazzjoni ta' l-istess Triq Ġdida fi Triq it-Timu, Iklin liema mandat ġie dekretat fil-21 ta' Mejju 2014";

Għaldaqstant l-atturi talbu lill-qorti li:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-iżvilupp proġettat skond il-permess maħruġ mill-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar numru PA/02032/13 ħareġ frawdolentament a tenur tal-Kap 504 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-iżvilupp proġettat skond permess numru PA/02032/13 inoltre imur kontra l-provedimenti tal-Policy and Design Guidelines 2007 senjatament anki kontra l-Artikoli 2.8A, 2.8B, 2.8C ta' l-istess policy, u dan jekk jinħtieġ bl-għajnuna ta' Perit nominandi;
3. Tiddikjara illi l-permess PA/02032/13 huwa null stante illi dan inħareġ fuq decleration of ownership żbaljata u dan stante illi s-sid ta' l-art m'huwiex Kieth Portughes imma Alex Nandwani;

4. Tiddikjara illi l-livelli tat-triq ġdida proġettata fi triq it-Timu ma jippermettux illi jiġu rispettati il-livelli imposti mil-preċitat Policy and Design Guidelines 2007 jekk jenħtieġ bl-għajnuna ta' Perit nominandi;

5. Tiddikjara illi l-pendil forma u l-ogħli tat-triq il-ġdida fi triq it-Timu kif propost u kif qed jiġi ffurmat qed joħloq piż indebitu fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti jew min minnhom;

6. Konsegwentament tħassar u tirrevoka il-permess numru PA 02032/13 stante li huwa abbusiv u illegali uma jikkonformax mal-liġi;

7. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-iżvilupp proġettat huwa leżiv tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti stante illi tali żvilupp ma huwiex konformi mas-servitu' kreata ai termini tal-Artikolu 402(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-iżvilupp proġettat huwa leżiv tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti Gauci billi jmur kontra l-limiti tal-bon vicinat; (ser) johloq fastidju insopportabbli lil rikorrenti; u (ser) jagħmel diversi ħsarat lill-proprjeta' tar-rikorrenti Gauci;

9. Tordna illi l-intimati jew min minnhom fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom ffissat minn din il-Qorti jerġgħu jirripristinaw it-Triq il-Ġdida fi Triq it-Timu li fiha bdew jiġu eżegwiti xogħolijiet ta' kostruzzjoni għall-istat li din kienet fih qabel tali xogħolijiet taħt is-superviżjoni ta' Perit nominandi fi żmien qasir u perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Qorti;

10. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti iwettqu ix-xogħolijiet kollha ta l-ipristinar fi Triq il-Gdidafi it-Triq Timu l-Iklin a spejjeż tal-intimati jekk hemm bżonn bl-opera ta' Periti nominandi;

11. Konsegwentament tordna illi l-intimati jew min minnhom għandhom jiġu inibiti permanentament milli jeżegwixxu kull tip ta' xogħol ta kostruzzjoni, bini, skavar u/jew kull tip ta' xogħol ieħor u/jew li jippermettu illi jsir tali xogħol fil-fond plot aċċessibbli minn Triq Ġdida fi Triq it-Timu, Iklin, immarkata bl-isfar fis-site plan hawn annessa u mmarkata Dok A skond il-permess maħruġ PA/02032/13 u/jew li m'huwiex konformi mal-Policy and Design Guidelines 2007 u mas-servitu predjali imposta bil-liġi.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Ġunju 2014**[2] li permezz tagħha ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

"1. Illi preliminarjament, l-azzjoni attriċi in kwantu diretta fil-konfront tal-Awtorita` eċċipjenti, hija nulla a tenur tal-Artikolu 460 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, stante li l-istess azzjoni ma ġietx preċeduta minn ittra uffiċjali jew protest kif meħtieġ ad validatem mil-Liġi.

[2] Fol 64 et seq

2. Illi dejjem in linea preliminari u bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni, ir-rikors ġuramentat huwa neboluż u ma jindikax b'mod ċar u sewwa l-oġġett u t-tip ta' kawza esperita. F'dan ir-rigward l-atturi qegħdin formalment jiġu mitluba sabiex jiddikjaraw abbażi ta' liema provvediment tal-liġi qed isejjsu l-azzjoni tagħhom fil-konfront tal-Awtorita` eċċipjenti sabiex l-istess Awtorita` tkun f'qagħda li tiddefendi sew il-każ tagħha, u f'dan is-sens l-eċċipjenti qegħda żżomm fermi u mpreġudikati d-drittijiet kollha tagħha u tirriserva li tippreżenta eċċezzjonijiet ulterjuri hekk kif, u meta, l-atturi jiddikjaraw l-bażi legali jew it-tip ta' azzjoni esperita minnhom fil-konfront tagħha.

"3. Illi din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex il-ġurisdizzjoni/kompetenza li tieħu konjizzjoni tat-tieni u r-raba' talba, in kwantu dawn l-istess talbiet jinvolvu deċiżjoni fuq kwistjonijiet prettament ta' Planning,u d-determinazzjoni ta' dawn il-kwistjonijiet, hija fdata skont il-liġi lill-Awtorita` esponenti, bir-rimedju ta' appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar mid-deċiżjonijiet tal-istess Awtorita`, liema Tribunal hu kostitwit bil-liġi; u bir-rimedju ulterjuri u aħħari ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell fis-Sede Inferjuri tagħha, u mhux permezz tal-proċeduri odjerni.

"4. Illi bl-istess mod, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex il-ġurisdizzjoni/kompetenza li tieħu konjizzjoni tal-ewwel, it-tielet u s-sitt talba attriċi in kwantu r-revoka ta' permess għall-iżvilupp fuq il-bażi ta' xi waħda jew aktar mid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 77 tal-Kap. 504 tal-Liġijiet ta' Malta hi setgħa mogħtija biss, skont il-liġi, lill-Awtorita` eċċipjenti. Dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex il-vires legali li tirrevoka permess għall-iżvilupp abbażi tal-imsemmija disposizzjoni tal-Liġi. Jingħad ulterjorment illi l-atturi qatt ma talbu lill-Awtorita` tirrevoka l-permess abbażi ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi.

"5. Illi huma l-atturi nfushom li jirrikonoxxu illi dina l-Qorti m'għandhiex il-kompetenza/ġurisdizzjoni li tieħu konjizzjoni tal-lanjanzi sollevati minnhom f'din il-kawża, tant hu hekk illi l-istess atturi intavolaw appell mill-permess in kwistjoni quddiem it-Tribunal tar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fejn ressqu lanjanzi simili għal dawk sollevati minnhom fil-każ de quo, tali appell iġib ir-riferenza PAB 56/14 u jinsab differit għas-seduta tat-22 ta' Lulju 2014.

"6. Illi kwalsiasi deċiżjoni tal-Awtorita` illi permezz tagħha tapprova permess għall-iżvilupp, tidħol fis-seħħ b'mod finali u definittiv kemm 'l darba l-istess permess ma jiġix ikkontestat a tenur l-Artikolu 41 tal-Kap. 504 tal-Liġijiet ta' Malta. Għal dan il-għan, kull permess għall-iżvilupp maħruġ mill-Awtorita` esponenti, inkluż dak in diżamina, ikun soġġett għall-kondizzjoni illi "A third party may have the right of appeal against this permission. Any action taken on this permission when such an appeal has been made, or until the time limit for the submission of such an appeal has expired, is undertaken at the risk that this permission may be revoked by the Environment and Planning Review Tribunal or qushed by the Court of Appeal.

"7. Il-permess mertu tal-azzjoni de quo ġie fil-fatt appellat mir-rikorrenti u allura tapplika l-kondizzjoni supra ċitata, u ċioe` li kwalisiasi xogħlijiet ġia imwettqa mill-intimati l-oħra in forza tal-imsemmi permess, ġew eżegwiti għar-riskju uniku tagħhom u l-eċċipjenti bl-ebda mod ma tista' twieġeb għall-istess. Għaldaqstant id-disa' u l-għaxar talba ma jistgħux jiġu diretti fil-konfront tal-eċċipjenti. Kif dina l-Onorabbli Qorti, diversament komposta, gia` esprimiet ruħha fid-deċiżjoni tagħha riferibbli għall-mandat ta' inibizzjoni illi għalih saret riferenza fir-rikors promotur, "għal dak li jirrigwarda l-Awtorita` nnifisha, din il-Qorti tqis li din ma jmesshiex iddaħħlet f'dawn il-proċeduri għaliex dak li qed jitolbu r-rikorrenti ma jista' qatt jigi dirett lejha stante li l-

awtorita` nnifisha m'hija tagħmel ebda xogħlijiet". U f'kull każ, l-Awtorita` esponenti qdiet il-funzjonijiet u obbligi tagħha skont il-liġi u fil-parametri ta' dak li tagħtiha l-liġi.

"8. Illi l-Awtorita` eċċipjenti ma tistax, u m'għandhiex, twieġeb għall-ħames, is-seba' u t-tmien talba attriċi in kwantu dawn jinvolvu kwistjonijiet ta' drittijiet ċivili ta' bejn l-atturi u l-intimati l-oħra. L-ebda deċizjoni tal-Awtorita` eċċipjenti, inkluż l-approvazzjoni tal-permess in kwistjoni, ma tiddetermina kwistjonijiet konċernati d-drittijiet ċivili ta' bejn il-partijiet. Kwistjonijiet ta' din in-natura jeżorbitaw mill-kompetenza tal-Awtorita`, u propju għalhekk, il-ħruġ ta' kull permess għall-iżvilupp, inkluż dak in diżamina, jkun soġġett għall-kundizzjoni "saving third party rights".

"9. Illi fi kwalsiasi każ, u mingħajr l-ebda ħsara għall-premess, l-Awtorita` eċċipjenti qdiet l-inkarigu u l-funzjonijiet kollha tagħha in piena konformita` mal-Liġi fl-ipproċessar u l-eventwali approvazzjoni tal-permess għall-iżvilupp in kwistjoni. Għaldaqstant dato ma non concesso illi l-allegazzjonijiet avvanzati mir-rikorrenti għandhom mis-sewwa u jirriżulta li l-proċess tad-determinazzjoni tal-permess ġie vvizjat bil-produzzjoni ta' xi informazzjoni qarrieqa u/jew falza da parti tal-intimati l-oħra, huma l-istess intimati l-oħra illi għandhom iwieġbu għal dan l-aġir tagħhom u mhux l-Awtorita` eċċipjenti, li jekk xejn kienet il-parti assoġġettata għal dan il-qerq. Għalhekk ukoll it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jiġu diretti fil-konfront tal-Awtorita` eċċipjenti u l-istess Awtorita` għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju.

Salvi eċċezzjonijiet oħra u bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat **ir-risposta ġuramentata ta' Keith Attard Portughes u Alex Nandwani tat-8 ta' Lulju 2014**[3] li permezz tagħha ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

"1. Illi preliminarjament r-rikorrenti jridu jiddikjaraw u jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom fil-proċeduri odjerni;

2. Illi in kwantu l-azzjoni attriċi u t-talbiet konsegwenzjali huma indirizzati lejn il-proċess li bih l-applikazzjoni PA 2032/13 ġiet ipproċessata u determinata, l-istess azzjoni attriċi hija irrita u nulla stante illi r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju disponibbli għalihom tramite l-involviment tagħhom fl-applikazzjoni de quo, u huma ma naqsu milli jipparteċipaw fl-istess applikazzjoni stante li ma ressqu l-ebda rappresentazzjoni fil-mori ta' l-istess, u għaldaqstant dan imur kontra il-provvedimenti ta' l-artikolu 469A(4) tal-Kap. 12;

3. Illi subordinatament, l-istess azzjoni hija daqstant irrita u nulla stante illi r-rikorrenti qegħdin iressqu, jew kellhom iressqu, l-istess aggravji hekk kif kontenuti fir-rikors tagħhom fl-appell interpost minnhom quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, tribunal kostitwit taħt il-provvedimenti tal-Kap. 504, u liema Tribunal għandu il-ġurisdizzjoni esklussiva li jisma' appelli u kontestazzjonijiet minn deċiżjonijiet meħudha mill-Awtorita' intimata, u għaldaqstant dan imur kontra il-provvedimenti ta' l-artikolu 469A(4) tal-Kap. 12;

4. Illi subordinatament, daqstant ieħor hija irrita u nulla l-azzjoni attriċi, stante illi dina l-Onorabbli Qorti m'għandiex il-ġurisdizzjoni illi tistħarreġ egħmil amministrattiv ta' l-Awtorita' intimata billi l-istess Onorabbli Qorti tbiddel id-diskrezzjoni tagħha għal dik ta' l-Awtorita' intimata, hekk kif qiegħed jintalab mir-rikorrenti;

[3] Fol 68 et seq

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-lanjanza tar-rikorrenti veru il-livelli, il-proġettazzjoni u l-formazzjoni tat-triq mertu tal-vertenza odjerna, hija diretta lejn dak provdut fil-Pjan Lokali u l-Pjan ta' Struttura li jirregola iż-żona in kwistjoni, u għaldaqstant, stante li tali materja tipprexindi kompletament mill-permess mertu tal-vertenza odjerna, tant illi l-istess permess dejjem joħroġ suġġett għall-linji u livelli uffiċjali, għandu jkun dirett kontra terzi, u ċertament mhux kontra l-intimati odjerni li m'humiex il-leġittimi kontradditturi għal tali talbiet;

"6. Illi fil-mertu, l-istess talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti u dan għas-segwenti raġunijiet:

"i. L-aggravji imressqa dwar il-mertu tal-mod li bih l-applikazzjoni de quo ġiet deċiża u konsegwentement approvata, bl-ebda mod ma jinkwadraw ruħhom taħt il-provvedimenti ta' l-artikolu 469A(1)(b) tal-Kap.12;

"ii. Ma teżisti l-ebda servitu' fuq il-proprjeta' ta' l-intimati liema servitu' trendi il-proprjeta' suġġetta għal xi limitazzjonijiet jew drittijiet, bħal dawk allegati mir-rikorrenti, a favur tal-proprjeta' tar-rikorrenti, u dan iżjed u iżjed meta il-provvedimenti ta' l-artikolu 402 tal-Kap. 16, li a bażi tiegħu qiegħed jiġi imsejjes tali aggravju jirreferi għal dak is-servitujiet illi huma kostitwiti ex lege jew għal utilita' pubblika, jew għal utilita' privata, u ċertament illi f'dan il-każ, u taħt l-ebda ċirkostanza ma teżisti xi utilita' la pubblika u wisq anqas privata;

iii. Il-Policies u l-Pjanijiet li jirregolaw l-iżvilupp bl-ebda mod ma jikkrejaw xi forma ta' servitu' legali skont il-provvedimenti ta' l-artikolu 402 tal-Kap. 16, u dan iżjed u iżjed meta tali policies, iżjed u iżjed il-Policy and Design Guidelines ta' l- 2007, li fuq l-interpretazzjoni tal-provvedimenti tiegħu hija marbuta il-

lanjanza attriċi, m'humiex liġijiet jew regolamenti speċjali li jikkrejaw servitu' ċivili;

iv. Id-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' intimata hija ġusta u korretta u timmerita konferma stante li l-istess deċiżjoni hija bbażata fuq interpretazzjoni korretta tal-policies applikabbli, u dan anke wara site inspection magħmula mill-istess Bord li ddeċieda l-applikazzjoni;

v. M'huwiex minnu illi ser jiċċaqalqu jew jinbidlu xi livelli tat-toroq;

"vi. M'huwiex minnu illi l-intimati ressqu xi informazzjoni żbaljata jew qarrieqa lill-Awtorita' intimata, u lanqas ma hu minnu illi l-applikazzjoni de quo hija regolata b'xi policy tal-best fit line, kif allegat mir-rikorrenti; "vii. M'huma ser jinfetħu l-ebda twieqi jew aperturi oħra fuq il-proprjeta' ta' terzi, stante li l-aperturi kollha huma fi u jiftħu għal ġewwa proprjeta' ta' l-intimati; "viii. Il-proġettazzjoni u l-formazzjoni tat-Triq hija materja ta' dominju pubbliku, u ċertament illi l-intimati ma jistgħux jkunu responsabbli għal xi ilmenti jew lanjanzi dejjem jekk tali formazzjoni da parti ta' l-intimat ssir skont il-linji uffiċjali;

ix. Illi fir-realta', it-Triq de quo hija kompletament indipendenti mill-iżvilupp li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minnu. It-tfassil tat-toroq hija manzjoni li m'hijiex dipendenti mill-intimat jew minn xi terz, iżda hija dettata minn regoli u pjanijiet illi tapplika u timplimenta il-MEPA. Tant illi kull żvilupp, sew jekk propost kif ukoll jekk approvat, dejjem huwa suġġett u jrid isegwi l-allinjament u l-livelli stabbiliti fil-Pjani li timplimenta il-MEPA, u mhux skont kif jidhirlu applikant jew sid ta' proprjeta'. Għaldaqstant, huwa l-intimat illi jrid jissuġġetta ruħu għall-livelli u għall-allinjament li jinghata lilu mill-MEPA, u mhux bil-maqlub, u l-approvazzjoni o meno ta' applikzzjoni ta' l-izvilupp bl-ebda mod ma timpatta jew tinfluenza la l-allinjament u lanqas il-livelli ta' Triq;

x. Illi l-intimat talab u ingħata l-allinjament u l-livelli tat-Triq proġettata mill-MEPA;

xi. Illi oltre dan tali allinjament u livelli ilhom ben stabbiliti u ċertament, anke, fil-maġġoranza ta' każijiet ferm qabel ma wħud mir-rikorrenti akkwistaw il-proprjetatjiet rispettivi tagħhom. Tajjeb illi jigi osservat illi:

"a. L-iskema oriġinali taż-żona ila stabbilita sa mill- 20 ta' Mejju 1968; "b. Saret emenda fl- 24 ta'Ottubru 1990, li pero' ftit timpatta il-mertu tal-vertenza odjerna; "c. Tramite PC 10/02, ġiet approvata emenda fl-iskema fil-21 ta' Gunju 2002 permezz ta' liema emenda il-konnessjoni bejn Triq it-Timu ma' Triq Enrico Naudi (li hija triq li tinsab f'livell għola) tneħħiet, u b'hekk ġie kreat il-cul de sac. Peress li tneħħiet din il-konnessjoni, ma kienx għad hemm il-ħtieġa li Triq it-Timu tibqa f'għoli li twassal sa Triq Enrico Naudi, tant illi l-livell ta' l-istess tbaxxa mill-Mepa f'partijiet sa massimu ta erba' (4) metri u fil-parti fejn l-intimat ser jibni il-proprjeta' mertu tal-vertenza odjerna il-livell tbaxxa bejn wieħed u ieħor b'xi żewġ metri u nofs (2.5m). Dan ifisser li kieku Triq it-Timu kienet ser tibqa' tinfed ma Triq Enrico Naudi, kif kienet l-iskema meta r-rikorrenti xtraw il-proprjetajiet tagħhom, kieku il-livell fejn qed isir il-bini mertu tal-vertenza odjerna kien ikun fuq livell ta' triq għola u mhux iżjed baxx minn dak odjern; "d. Tramite il-Pjan Lokali ta' l-2006, tneħħiet ukoll il-konnessjoni bejn Triq it-Timu u Triq l-Awrekarja li tinsab iżjed lejn in-nofs in-nhar;

xii. L-iżvilupp propost la qiegħed u lanqas biss jista jbiddel livelli ta' triq stante, kif jafu ben tajjeb ir-rikorrenti, sabiex persuna tbiddel livelli jew allinjament ta' triq hija trid l-ewwel u qabel kollox tagħmel talba lill-MEPA, u liema talba trid tkun akkumpanjata minn kunsensi ta' terzi li ser jkunu affetwati mittibdil propost u dan skont il-provvedimenti ta' l-artikolu 59(3) tal-Kap. 504 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Avviż Legali 71/2007. Oltre dan, apparti li fattwalment

dak allegat mhux ser iseħħ, huwa ċar illi ħadd mir-rikorrenti m'għandu proprjeta' li taffaċja fuq it-Triq it-Timu, u għaldaqstant, anke f'dan il-każ wieħed ma jifhimx x'inhu il-jedd li qed jiġi pretiż, u l-preġudizzju li ser isofru;

xiii. L-avviż ta' l-applikazzjoni sar mill-MEPA u mhux mill-applikant. Illi l-intimat ta d-dettalji kollha b'mod korrett lill-istess MEPA, u bl-ebda stadju ma indaħal jew ordna fejn jitwaħħal l-avviż ta' l-applikazzjoni. Oltre dan, l-applikazzjoni ġiet reklamata tramite avviż fil-gazzetta lokali oltre fin-notice board apposita tal-Kunsill Lokali tal-Lokalita;

xiv. L-intimat Attard Portughes għandu konvenju ma' l-intimat Nandwani, fejn dan ta' l-aħħar awtorizza lill-istess Attard Portughes sabiex huwa japplika mal-Mepa għall-Permessi ta' l-Ippjanar. Jekk hemm xi ħadd li għandu x'jilmenta meta applikazzjoni ssir minn persuna li m'hijiex is-sid tas-sit li fuqu issir tali applikazzjoni huwa semmai is-sid ta' dak is- sit u mhux terzi li m'għandhom l-ebda relazzjoni ta' proprjeta ma' dak is-sit. Ċertament illi f'dan il-każ ma jeżisti l-ebda aggravju, stante li kif diġa ingħad, Attard Portughes għandu l-awtorizzazzjoni tas-sid tas-sit, liema awtorizzazzjoni għadha viġenti. Dan żgur m'huwiex il-każ ta' xi informazzjoni żbaljata stante li sabiex informazzjoni żbaljata twassal għall-kanċellament ta' permess dina l-informazzjoni trid tkun materjali u ta' relevanza għad-determinazzjoni ta' l-applikazzjoni. Ċertament illi l-identita' ta' l-applikant la hi u lanqas ma tista tkun, f'ċirkostanzi bħal dawn, informazzjoni materjali li twassal għall-approvazzjoni o meno ta' l-applikazzjoni;

Għaldaqstant, l-intimati bir-rispett jitolbu li in vista tas-suespost dina l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet attriċi hekk kif dedotti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat id-**digriet tagħha tal-15 t'Ottubru 2014**[4] permezz ta' liema ordnat li jiġu qabel xejn trattati u deċiżi l-ewwel sitt eċċezzjonijiet tal-Awtorita' konvenuta u l-ewwel erba' eċċezzjonijiet tal-konventi l-oħra.

Rat in-**Nota tal-atturi tas-26 ta' Marzu 2015**[5] permezz ta' liema **ċedew il-kawża kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jirregolaw aħjar il-pożizzjoni tagħhom u rrinunzjaw ukoll għall-ewwel, it-tielet u s-sitt talba tagħhom**.

Rat is-**sentenza parzjali tagħha tat-18 ta' Mejju 2015**[6] li fiha ddeċidiet li -

1. Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni fil-konfront tal-konvenuti Demicoli, Falzon u Gauci.

2. Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni fil-konfront tal-attur Felice u tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tiegħu.

3. Tiddikjara li l-eċċezzjonijiet numru 2,3 u 4 ġew eżawriti hekk kif l-atturi rrinunzjaw għall-kawza kontra l-Awtorita' u għalhekk m'hemmx ħtieġa ta' xi dikjarazzjoni ulterjuri.

Spejjeż a karigu tal-konvenuti, b'dan li l-attur Felice għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tiegħu."

Rat **ir-rikors tal-appell tal-attur George Felice tal-5 ta' Ġunju 2015**[7]**.**

Rat **is-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Settembru 2016**[8] li ddeċidiet hekk –

[4] Fol 88
[5] Fol 282
[6] Fol 292 et seq
[7] Fol 306 et seq
[8] Fol 351 et seq

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-attur George Felice billi tilqa' l-istess u tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti, billi tikkonfermaha hlief sa fejn laqgħet l-ewwel eċċezzjoni fil-konfront tal-appellant George Felice u illiberat lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tiegħu, u minflok tiċħad l-istess eċċezzjoni filkonfront ukoll tal-appellant u tiddikjara illi l-istess appellant ghandu interess ġuridiku.

L-ispejjeż tal-kawża marbuta mas-sentenza tal-ewwel Qorti tat-18 ta' Mejju, 2015, u ma' din is-sentenza ta' llum, jitħallsu mill-konvenuti appellati Keith Attard Portughes u Alex Nandwani in solidum.

L-atti qed jiġu rimessi lill-ewwel Qorti għall-kontinwazzjoni tas-smiegħ tal-każ."

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat **id-digriet tagħha tal-15 ta' Frar 2017**[9] permezz ta' liema ħatret lill-perit tekniku AIC Godwin P. Abela sabiex jieħu konjizzjoni tat-tieni, ir-raba', is-seba' u t-tmien talba attriċi u jirrelata dwar l-istess u rat ukoll ir-rapport esibit minn dan l-espert[10].

Rat in-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet u semgħet it-trattazzjoni finali tad-difensuri tagħhom.

Rat illi l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

---

[9] Fol 318

[10] Fol 373 et seq

Ikkunsidrat:

L-atturi ntavolaw il-proċeduri odjerni għaliex isostnu li permess tal-iżvilupp ġewwa l-Iklin maħruġ mill-MEPA lill-konvenuti jikser id-drittijiet tagħhom qua proprjetarji ta' fondi adjaċenti u/jew viċin tas-sit propjeta' tal-konvenuti. Huma qegħdin jitolbu lill-Qorti sabiex tagħtihom rimedju.

Minn naħa tagħhom il-konvenuti Keith Attard Portughes u Alex Nandwani jirrespinġu dawn il-pretensjonijiet bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

XHIEDA

Mill-atti rriżulta li –

1. L-atturi xehdu li l-iżvilupp propost mill-konvenuti jiġi eżatt ħdejn/viċin ir-residenzi tagħhom u huma kellhom diversi lmenti dwar dan għal diversi raġunijiet-

a. **L-atturi Albert u Carmen konjuġi Gauci**[11] lmentaw fost oħrajn li l-iżvilupp propost kien jiġi direttament wara d-dar tagħhom u huwa ta' daqs massiv b'boundary wall li jasal sal-*washroom*. Qalu wkoll li l-bini żgur kien se jaqbeż il-*washroom* u se jdallam il-parti ta' wara fejn hemm il-*pool* billi jaqta' x-xemx. Li jinkwetahom huwa li l-iżvilupp in kwistjoni kien se jikkonsisti f'żewġ vilel bi tlett sulari kull wieħed mentri fuq il-permess tal-MEPA kiteb żewġ *semi-detached bungalows*. Qalu wkoll l-iżvilupp jipprevedi wkoll twieqi kbar li jħarsu għal fuqhom u dan kien jikkostitwixxi ksur tal-privatezza tagħhom. Jinkwetahom ukoll il-fatt li l-iżvilupp il-ġdid mhux se jkun konness mad-drenaġġ imma se jkollu fossa u b'hekk tista' tinħoloq problema bil-volum tal-ilma tax-xita. Saħqu wkoll li huma ma kienux jafu bl-iżvilupp għax il-konvenuti

[11] Affidavits a fol 95 et seq; xhieda viva voce a fol 123 et seq

baghtu ittra wara li għadda l-proċess tal-applikazzjoni quddiem il-MEPA. Skoprew eżatt x'qed jiġri permezz tal-ġirien. Huma ppreċiżaw li m'għandhom ebda oġġezzjoni jekk l-iżvilupp ikun simili għal dak eżistenti u ċioe` sular wieħed biss.

b. **L-attur Prof. George Felice**[12] xehed li l-fond tiegħu kien circa 80 metru bogħod mis-sit fejn hu pproġettat l-iżvilupp tal-konvenuti. Spjega li l-istess bħall-atturi l-oħra l-interess tiegħu huwa li l-iżvilupp ipproġettat ma jippreġudikalux id-drittijiet tiegħu billi tiġi mgħarrqa t-topografija tal-ambjent u li kwalsijsi bini proġettat jirrispetta l-għoli u l-kundizzjonijiet l-oħra kollha mposti fuq żviluppi simili f'din iż-żona. Fil-fehma tiegħu l-iżvilupp proġettat ma jirrispettax dan kollu. Qal ukoll li l-akkwati huma wied u li l-fond tiegħu jinsab f'livell aktar għoli mis-sit tal-konvenuti, pero' l-binja proposta kienet intiża li tkun aktar fil-gholi mill-fond tieghu, u dan kontra dak li jippermettu l-*Policy and Design Guidelines 2007*. Żied jgħid li jekk l-iżvilupp tal-konvenuti jinbena kif propost, allura kull żvilupp ġdid li jsir fiż-żona se jimxi fuq l-istess binarji b'dana li jinħoloq żbilanċ mingħajr ma tkun inbidlet il-*policy* u dan a detriment tiegħu u tal-atturi l-oħra kif ukoll dawk kollha bi proprjeta' f'dik iż-żona. Huwa kompla jgħid li fl-akkwati tas-sit tal-intimati setgħu jinbnew biss bungalows u ċioe` sular wieħed fuq semi-basement waqt li l-iżvilupp propost se jikkonsisti f'*basement*, *semi-basement* u sular fuqhom biex b'hekk ikunu nbnew tlett sulari. L-attur qal li oriġinarjament hu ma kienx oġġezzjona għall-applikazzjoni tal-konvenuti għax assuma li l-iżvilupp propost kien se jkun konformi mal-kundizzjonijiet imposti fuq dik iż-żona. Kien biss wara li nħareġ il-permess li nduna li l-affarijiet mhumiex se jkunu hekk.

[12] Affidavit a fol 109 et seq; xhieda viva voce a fol 124 et seq; affidavit ulterjuri a fol 414 et seq

ċ. Xehed **l-attur Emanuel Falzon**[13] li qal li l-iżvilupp propost mill-konvenuti u t-triq li qed tiġi żviluppata bħala aċċess għalih, jinsabu eżattament wara l-fond tiegħu u li hu qed jilmenta fuqhom it-tnejn. Huwa lmenta li l-iżvilupp propost mill-konvenuti jikkonsisti f'binja massiva ta' tlett sulari li mhijiex konformi mal-linja tal-bjut eżistenti (*best fit line*) u mal- *policies* li jirrikjedu li kull żvilupp fiż-żona kellu jkun *bungalow* u ċioe` sular wieħed kif jidher sew mill-binjiet eżistenti. Bil-formazzjoni tat-triq u l-binja proposta u x-xaqlib propost, jidher illi l-ilma tax-xita kollu se jiġi jaqleb għal ġol-proprjeta` tiegħu u jirrekalu ħsara kbira anke saħansitra jista' jinqaleb il-ħajt tal-ġnien; anke rigward id-drenaġġ jidher illi l-konvenuti se jkollhom fossa u mhux se jkun imqabbad mal-*mains*, dan ukoll jista' jfur u jinżel ġol-proprjeta` tiegħu. Qal ukoll li jekk tiġi ffurmata t-triq ġol-għalqa ta' warajh, hu mhuwiex se jibqa jgawdi mill-ġnien eżistenti wara l-fond tiegħu kif ukoll ser tonqoslu l-arja warajh u se jindifen. Saħaq ukoll li ma joġġezzjonax għall-iżvilupp propost mill-konvenuti iżda dan għandu jsir skont ir-regolamenti u kundizzjonijiet imposti mill-*policies* viġenti għal dik iż-żona.

d. L-attur **Charles Demicoli**[14] xehed li huwa kien sid ta' *bungalow* li jinsab ftit metri bogħod mis-sit tal-konvenuti. L-istess bħall-atturi l-oħra huwa lmenta li l-iżvilupp propost se jippreġudika d-drittijiet tiegħu jekk dan l-iżvilupp ma jirrispettax il-mod kif ġew żviluppati l-fondi l-oħra kollha u dan skond il-*policies* applikabbli għal dik iż-żona. Fil-fehma tiegħu l-iżvilupp propost mill-konvenuti huwa massiv u għoli tlett sulari b'dana li mhux biss ser ikollu mpatt fuq l-iżvilupp futur fiż-żona iżda anke se jinbidel il-karattru tal-post b'mod illi

[13] Affidavit a fol 113 et seq; xhieda viva voce a fol 125 et seq u a fol 320 et seq

[14] Affidavit a fol 136 et seq; xhieda viva voce a fol 244 et seq

jeffetwa negattivament il-propjetajiet eżistenti inkluż il-valur kummerċjali tagħhom. Huwa kompla jgħid li t-triq li tagħti aċċess għas-sit tal-konvenuti, se taqleb għal fuq il-proprjeta` tiegħu u b'mod partikolari l-ilmijiet tax-xita li se jiskulaw għal ġo fih; l-istess jingħad għal fatt tad-drenaġġ li fin-nuqqas tal-*mains pipes*, se jintefa' ġo fossa bil-periklu li jkun hemm *overflow* għal ġol-proprjeta` tiegħu. Hu ma kellux idea dwar l-iżvilupp propost peress illi s-sit tal-konvenuti jinsab warajh u allura ma kellu ebda interess imur jara x'qed jiġri. Induna biss meta ra l-gafef jiffurmaw it-triq. Qal li sa mill-bidu nett tal-proċeduri ma ġietx ippreżentata pjanta li turi r-relazzjoni bejn l-iżvilupp propost u l-binjiet eżistenti u dan anke peress illi hu mhuwiex persuna teknika. L-istess bħal ma qalu l-atturi l-oħra fil-kawża huwa ssottolinea li ma għandu ebda oġġezzjoni li l-konvenuti jiżviluppaw is-sit tagħhom pero` dan skont ir-regolamenti u kundizzjonijiet imposti mill-policies viġenti għal dik iż-żona. Meta l-objectors kollha ltaqgħu ma' Johan Buttigieg, dan qalilhom li l-permess maħrug lill-konvenuti seta jiġi rtirat peress li kien maħruġ a bazi ta' fotomontaġġi frawdolenti u li biex jittieħdu l-passi meħtieġa, ir-rikorenti kellhom jirtiraw il-kawża li kienu fetħu kontra l-MEPA. Huwa sar jaf li l-bord tal-MEPA kien iddeċieda jinvoka l-Artikolu 77 biex jiġi irtirat il-permess maħruġ lill-intimati.

2. Xehed **Oliver Magro, uffiċjal tal-MEPA**[15] li qal li meta saret l-applikazzjoni tal-konvenuti għall-ħruġ ta' permess ta' żvilupp din giet ippublikata fil-Malta Independent u twaħħlet ukoll is-*site notice* fuq il-post mill-uffiċjali tal-MEPA. Avviż tal-applikazzjoni tidher ukoll fuq il-website tal-MEPA. Waqt l-ipproċessar ta' din l-applikazzjoni ma kienux reġistrati sottomissjonijiet minn *objectors*. Wara li nħareġ il-permess sar appell quddiem it-Tribunal tar-Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar minn terzi li ma kinux *registered objectors*

[15] Fol 246 et seq

fl-istadju li kienet qed tiġi trattata l-applikazzjoni għall-ħruġ tal-permess ta' żvilupp. Għalhekk suppost ma kellhomx dritt jappellaw. Dan l-appell kien ġie miċħud. Ġiet konfermata d-deċiżjoni tal-MEPA li toħroġ il-permess ta' żvilupp[16]. Wara d-deċiżjoni tat-Tribunal, l-appellanti appellaw quddiem il-Qorti tal-Appell.

(Fil-frattemp fit-22 t'April 2015 il-Qorti tal-Appell iddeċidiet hekk il-każ Rik Nru 56/14 fl-ismijiet **George Felice et vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et**[17] -

"Ġie post quddiem it-Tribunal argument li l-pjanti żejda sottomessi fi stadju inoltrat tal-process ta' valutazzjoni tal-applikazzjoni ta' żvilupp, kienu tali li jfissru tibdil sostanzjali u jekk huma ta' din in-natura, kellhom isiru avviżi ta' pubblikazzjoni mill-ġdid tal-iżvilupp u jerġa' jiskatta d-dritt tal-appellanti skond l-artikolu 68(4). Fi ftit kliem dak li qed jissottomettu l-appellanti hu illi la darba sar tibdil sostanzjali l-artikolu 68(4) ma bediex japplika fil-konfront tal-appellanti. Dan l-argument ġie sorvolat mit-Tribunal li kien argument ta' natura legali serju bħala aggravju u li t-Tribunal kellu jikkonsidra u jiddetermina. Ir-risposta għal dan l-aggravju kien ifisser l-ammissibilita o meno tal-appell innifsu. Dan ma jfissirx li t-Tribunal kellu jiddetermina l-applikazzjoni infisha fl-appell iżda biss li jiddeċiedi jekk kellux il-poter bil-liġi jew skond il-prinċipji ta' ġustizzja naturali li jissindaka dan l-aggravju tenut kont dak li jipprovdi l-artikolu 68(4) tal-Kap. 504. Fi kliem ieħor it-Tribunal ġie mistieden jiżen liema prinċipji legali ser jaddotta f'każ fejn qed jiġi allegat ksur manifest tal-liġijiet ta' ippjanar li jista' jirrendi permess maħruġ b'mod proċeduralment irregolari bħala wieħed null. It-Tribunal kellu jiddetermina

[16] Fol 444 et seq
[17] Fol 434 et seq

b'mod ċar jekk il-liġi jew il-prinċipji ta' ġustizzja naturali jippermettulux li jitratta kwistjoni simili sua sponte u jagħti deċiżjoni dwarha jew jekk l-artikolu 68(4) kellux jiġi applikat b'mod li ma jippermetti ebda eċċezzjoni ta' sindakar f'dawn iċ-ċirkostanzi tenut kont tad-drittijiet tat-third party objectors kif jirriżultaw mill-Kap. 504. Il-Qorti ma tarax li d-deċiżjoni mogħtija trattat tali kwistjoni b'mod ċar li din il-Qorti tqis li ġiet determinata mit-Tribunal. Għalhekk din il-Qorti ma għandhiex tippronunzja ruħha fuq dan il-kweżit f'din is-sentenza biex ma tippreġudikax id-dritt tad-doppio esami.

Il-Qorti għalhekk tqis li l-appell għandu jiġi milqugħ limitatament għal din l-aħħar konsiderazzjoni magħmula mill-Qorti.

Decide

Għalhekk il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell ta' George Felice u oħrajn għar-raġunijiet imsemmija fis-sentenza, u tirrevoka d-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-16 ta' Settembru 2014, u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal biex jerġa' jisma' l-appell a bażi ta' dak deċiż.

Spejjeż fiċ-ċirkostanzi jibqgħu bla taxxa."

3. Il-**Perit Martin Xuereb**[18], inkarigat mill-atturi, xehed li kien qabbad surveyor biex jiehu l-livelli tas-sit tal-konvenuti kif ukoll dawk tal-madwar inkluż il-livelli tal-bjut tal-binjiet eżistenti. Ir-riżultanzi kienu li l-livelli ta' ħamrija eżistenti murija fuq l-applikazzjoni tal-konvenuti huma skorretti. Barra minn hekk, stante li l-ghalqa tal-konvenuti kienet diġa' mħammla kellhom

[18] Fol 395 et seq; affidavit a fol 397 et seq

jirriferu għall-livelli tal-għelieqi adjaċenti. Permezz ta' taqsimiet li jittraversaw is-sit spjega kif l-iżvilupp propost mill-konvenuti jmur kontra l-*policies* viġenti għal dik iż-żona. Inoltre l-fotomontaġġ ippreżentat mill-konvenuti fi stadju avvanzat tal-ipproċessar tal-applikazzjoni kien wieħed qarrieqi peress li juri binja aktar baxxa minn dik proġettata.

4. Xehdet **Dr. Maria Iris Felice Klaumann, mart l-attur George Felice**[19]. Hija qalet li l-propjeta` tagħha u ta' żewġha tinsab circa 50 metru l-bogħod mis-sit tal-konvenuti u li l-livell tal-fond tagħhom jinsab aktar fil-għoli minn dak tal-konvenuti. Qalet li qatt ma ġiet notifikata li kien se jsir żvilupp fil-viċin, wisq anqas kienet taf bl-applikazzjoni tal-konvenuti u kien biss meta beda jitħammel is-sit li tramite s-sindku saret taf li inħareġ permess biex jinbnew żewġ *semi-detached bungalows*. Hija kompliet tgħid li nġabru l-firem għall-petizzjoni lil MEPA biex jitwaqqaf l-iżvilupp propost u filwaqt saret taf li l-binja proġettata kienet se tkun ogħla mill-livelli applikabbli għal dik iż-żona mill-*policies* viġenti. Mill-fotomontaġġi setgħet tara li l-binja proposta kienet ogħla mid-dar tagħhom avolja huma kienu f'livell aktar fil-għoli, dan għaliha kien ifisser illi l-artijiet li jkunu se jiġu żviluppati fil-futur jimxu skond il-preċedent maħluq bil-permess maħruġ lill-konvenuti. Meta l-*objectors* kollha ltaqgħu ma' Johan Buttigieg, dan qalilhom li l-permess maħruġ lill-konvenuti seta' jiġi rtirat peress li kien maħruġ a bażi ta' fotomontaġġi frawdolenti u li biex jittieħdu l-passi meħtieġa, l-atturi kellhom jirtiraw il-kawża li kienu fetħu kontra l-MEPA. F'laqgħat sussegwenti mal-konvenuti biex jippruvaw jaslu għall-kompromess, ma ntlaħaq ebda ftehim minħabba l-intransiġenza tal-istess konvenuti.

---

[19] Fol 407 et seq

5. Xehed **Johann Buttigieg**, **Chairman Eżekuttiv tal-Awtorita` tal-Ippjanar**[20] li qal li l-Awtorita` kienet ħarġet il-permess numru PA 2032/13 wara li l-applikazzjoni ġiet ipproċessata u wara li l-*Commission* qalbet ir-rakkommandazzjoni tad-direttorat li tali applikazzjoni kellha tiġi rifjutata. Spjega li kienet saret laqgħa mal-*objectors* li lmentaw li l-fotomontaġġi sottomessi mill-applikant ma kienux korretti u dawn ġew mitlubin iqabbdu espert in materja biex imbagħad issir sottomissjoni tagħhom lill-Awtorita` u jekk ikun il-każ jigi nvokat l-Artikolu 77 għar-revoka tal-permess minħabba l-fatt li kienu ppreżentati dokumenti ta' natura frawdolenti. Kien ġie ntavolat appell quddiem it-Tribunal ta' Appell u fil-frattemp daħal ukoll rikors ġuramentat. Sussegwentement il-proċeduri fil-konfront tal-Awtorita` ġew ċeduti sabiex ikunu jistgħu jibdew il-proċeduri dwar l-Artikolu 77. Huwa spjega wkoll li b'żewġ deċiżjonijiet tal-Qorti tal-Appell u tat-Tribunal ta' Reviżjoni, it-talbiet tal-atturi ġew miċħuda u allura l-Awtorita` trid terġa tikkunsidra d-deċiżjoni tagħha dwar l-invokazzjoni o meno tal-Artikolu 77.

6. Xehed **Salvatore De Martino**, Case Officer tal-Awtorita' tal-Ippjanar[21] li kien hu li pproċessa l-applikazzjoni tal-konvenuti u wara li applika l-*policies* viġenti għal dik iż-żona kif ukoll l-aspetti sanitarji, *planning control* u *land survey unit*, kien irrakkommanda li l-applikazzjoni tiġi rifjutata minhabba l-fatt li l-binja proposta qabżet il-*height limitations* u ċioe` 6.70 metri mill-livelli eżistenti u li l-*front garden boundary wall* kien eċċeda l-għoli ta' 1.40 metri mill-bankina.

[20] Fol 418 et seq
[21] Fol 420 et seq

7. Xehed il-konvenut **Keith Attard Portughes**[22] li qal li kien issottometta l-applikazzjoni numru PA 2032/13 u li kellu konvenju validu ma' Alex Nandwani fejn dan awtorizzah jagħmel l-applikazzjoni msemmija. Qal ukoll li kien inkariga lill-Perit Ruben Sciortino bil-proġett.

8. Xehed il-**Perit Ruben Sciortino**[23] li qal illi l-klijent tiegħu, il-konvenut Keith Attard Portughes, inkarigah japplika għall-permess għall-*"construction of two semi-detached bungalows"* fuq is-sit in kwistjoni. Wara li nħarġet l-*iscreening letter* ġew sottomessi pjanti riveduti fid-29 ta' Mejju 2013 u reġgħu ġew sottomessi *revised basement* u *semi-basement plans* fl-10 ta' Ġunju 2013. Wara dan inħareġ il-kont finali tal-Awtorita` li ġie mħallas mill-konvenut. Fis-17 ta' Diċembru 2013 inħareġ id-*DPA report* mill-Awtorita` fejn ġie rakkommandat rifjut tal-applikazzjoni a bażi tal-eċċess tal-għoli tal-binja proposta mill-intimati b'referenza għall-*policies* elenkati fid-DC2007 viġenti dak iż-żmien. F'laqgħa tal- *Environment & Planning Commission (EPC)* fl-20 ta' Jannar 2014 ġew diskussi l-kriterji mposti mill-*policies* għal dik iż-żona kif ukoll il-livelli tas-sit u tat-triq proposta u ġie deċiż illi l-livelli tal-binja kellhom jittieħdu mill-livelli tat-triq proposta li kienu se jiġu ffissati mill-Awtorita` stess u dawn kellhom jiġu rispettati.

Il-Bord tal-EPC imbagħad kien għamel aċċess fuq il-post u wara li kkunsidra l-kriterji kollha u kiteb lill-applikant sabiex l-applikazzjoni tiġi emendata billi, fost emendi oħra, jitbaxxa l-ground floor fuq wara. Il-fotomontaġġi li lmentaw dwarhom l-atturi kienu jirriferu għall-pjanti oriġinali u mhux għal dawk emendati skond it-talba tal-EPC. Hu ssottometta l-pjanti riveduti fis-6 ta' Frar 2014 bil-livelli kollha murija u fl-14 ta' Frar 2014 dawn ġew approvati. Il-*commencement notice* ġiet sottomessa fil-5 ta' Marzu 2014 waqt li s-*setting out*

[22] Fol 475
[23] Fol 476 et seq

form ġiet sottomessa fil-21 ta' Marzu 2014, il-livelli ġew immarkati fuq is-sit fl-10 ta' April 2014 u t-triq ġiet iffurmata skond dawk il-livelli. Huwa saħaq li rrispetta l-proċeduri kollha u ssottometta dak kollu rikjest mill-Awtorita` fil-ħin meta kien rikjest u mexa mad-direttivi mogħtija lilu.

RELAZZJONI TAL-PERIT TEKNIKU AIC GODWIN P. ABELA

Il-perit espert imqabbad mill-Qorti għamel aċċess fil-lok in kwistjoni, kellu laqgħa fl-uffiċċju tal-Awtorita' tal-Ippjanar u ra d-dokumenti kollha esibiti inkluż pjanti u ritratti.

Huwa għamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet -

1.01 *"L-inkarigu tal-esponent kien wieħed speċifiku relatat mat-tieni, r-raba, s-sebgħa w t-tmien talbiet tar-rikorrenti.*

1.02 *It-tieni talba titratta jekk l-iżvilupp proġettat mill-intimat imurx kontra l-provvedimenti tal-Policy & Design Guidelines 2007 (DC 2007) u senjatament kontra:*

2.8 Building Heights for Detached and Semi Detached Dwellings

This policy indicates how the height of bungalows and detached or semi-detached villas is to be calculated. It is related to the zoning in the Local Plans for the areas shown in policy 3.2 and to the permissible dwelling types as shown in the Table in policy 3.2. It also seeks to ensure that new dwellings are compatible with existing dwellings and with the overall character of the area in terms of envelope, profile, mass and overall design, such that the proposed form of the building does

not result in a number of floors which exceed the requirement for one or two habitable floors and a basement (depending on dwelling type).

It is important that accurate cross sections through the site showing existing site levels (the top soil level) prior to any site clearance or other work and a site survey with spot levels are submitted with an application. These levels should normally be checked by the Land Survey Unit in order to ascertain precise site levels and avoid any doubt as to these levels and the topography of the site relative to the proposed dwelling.

For detached and semi detached dwellings to be constructed within areas zoned for this type of dwelling as shown in Policy 3.2,

A The dwelling shall be so sited and the building profile so designed that it is stepped in accordance with the slope of the site, and that, when viewed from road level,

(i) for bungalows there shall be no more than one habitable floor and one semi-basement above street level; and

(ii) for villas, there shall be no more than two habitable floors and one semi-basement above street level;

and

(a) the profile and envelope of the dwelling including boundary/parapet walls are compatible with that of dwellings on the adjoining plots;

(b) the dwelling is visually appropriate and would not result in excessive bulk or mass;

(c) the semi basement is no more than 2 metres above pavement level.

B The overall height of the dwelling shall be calculated as follows

(i) Bungalows : the building height shall not exceed 4.7 metres from the highest existing site level (before site clearance) along the external wall of the building or 6.7 metres from the lowest existing site level (before site clearance) along the external wall of the building, whichever is the lower (as shown in Diagram 2.8(a);

(ii) Two storey dwellings : the building height shall not exceed 8.5 metres from the highest existing site level (before site clearance) along the external wall of the building or 10.5 metres from the lowest existing site level (before site clearance) along the external wall of the building, whichever is the lower (as shown in Diagram 2.8(b).

Part A takes precedence over Part B if there is a conflict between the two.

C Where the existing site level is below the proposed street level by at least 2m at the higher end of the site, the dwelling shall conform to the conditions appropriate to it type, but with particular regard to criteria (a), (b) and (c) in A above; and the dwelling shall be so sited

and the building profile so designed that it is stepped in accordance with the slope of the site, and that, when viewed from road level,

(i) for bungalows there shall be no more than one habitable floor and one basement above street level; and the building height shall not exceed 6.7m from the existing site level at any point along the slope of the site, except that a minimum of 5 metres depth of building will be permitted at the higher level above pavement level

(ii) for villas there shall be no more than two habitable floors and one basement above street level; and the building height shall not exceed 10.5m from the existing site level at any point along the slope of the site except that a minimum of 5 metres depth of building will be permitted at the higher level above pavement level.

The curtilage of the site should also be modelled to follow the profile of the building.

(.........)

1.03 *Għal dak li jirrigwarda t-tip ta' żvilupp permissibbli fl-iklin, DC 2007 jindika fost parametri oħra, is-segwenti:*

- *Permissible development – bungalow, detached / villa, detached;*
- *Maximum number of habitable floors – bungalow 1 / villa 2.*

1.04 *L-iżvilupp propost mill-intimat kien għal żewġ semi-detached bungalows. Dan ifisser illi skond il-parametri f'paragrafu A (i) l-iżvilupp għandu jkollu sular wieħed abitabbli u semi basement il-fuq*

mit-triq. Mill-pjanti approvati, senjatament Dok A[24], jidher illi l-iżvilupp propost jikkonsisti f'sular u semi basement il-fuq mit-triq u sular iehor taħt is-semi basement.

1.05 *Għal dak li jirrigwarda s-sit tal-intimat, b'referenza għal DC 2007, Tabella 3.2, għaż-żona tal-Iklin fil-każ ta' bungalow, is-sit għandu jkollu arja superfiċjali minima ta' ¾ ta' tomna jew 843 metri kwadri. Fil-każ tas-sit in kwistjoni, l-arja superfiċjali hi ta' circa 936 metri kwadri, għaldaqstant dan il-parametru ġie soddisfat.*

1.06 *Sussegwentement għas-suespost, l-istess tabella tindika li l-iżvilupp massimu fuq is-sit kellu jkun ta' 30% tal-arja superfiċjali li f'dan il-każ kellha tkun ta' circa 279 metri kwadri. L-iżvilupp propost mill-intimat, fl-elevated ground floor, għandu arja superfiċjali ta' circa 275 metri kwadri, u allura konformi ma' dak indikat fl-istess tabella.*

1.07 *Għal dak li jirrigwarda s-site curtilage, it-tabella tindika distanza ta' 6 metri mill-binja sa'l-boundary wall u din hija attwalment rispettata fl-iżvilupp propost.*

1.08 *Rigward l-għoli tal-binja proposta, jirriżulta li l-ghola livell tas-sit tal-intimat qabel it-tħammil kien ta' 90.93. Il-livell tat-triq il-ġdida, quddiem is-sit tal-intimat, ġie ffissat għal 94.30, dan iffisser illi l-livell tas-sit kien aktar minn żewġ metri baxx mill-livell tat-triq il-ġdida u allura japplikaw il-parametri ta' DC 2007, 2.8 C (i) billi l-għola parti tal-binja proposta ma tistax tkun aktar minn 6.7 metri mill-livelli oriġinali tas-sit tul il-faċċata kollha. Minn Dok A jirriżulta illi dan il-parametru ġie rispettat fl-għoli tal-binja proġettata fuq it-triq il-ġdida.*

1.09 *Għal dak li jirrigwarda l-parametri deskritti f' DC2007, 2.8 A, u ċioe` li l-binja trid tkun imtarrġa b'mod li tirrispetta is-slope taż-żona, jirriżulta mill-profil tal-iżvilupp proġettat, kif jidher fuq Dok A, li l-parti tal-binja fl-elevated ground floor level, fuq il-Vant, ma tidħolx fil-best fit line u ċioe dik il-linja immaġinarja li tinġibed mill-binjiet eżistenti mill-livelli l-baxxi sa' l-binjiet eżistenti fil-livelli aktar fil-għoli.*

1.10 *Sussegwenti għas-suespost, il-binja kif proposta mill-intimat se tirriżulta aktar massiva milli kieku ġie rispettat il-profil skond l-islope taż-żona bil-konsegwenza li l-parametru 2.8 A (b) mhuwiex se jiġi rispettat.*

1.11 *Ir-raba` talba tirrigwarda l-livelli tat-triq proġettata u li dawn ma jippermettux illi jiġu rispettati l-livelli imposti minn DC 2007. Kif diġa' ingħad l-esponent għandu kopja tal-livelli tat-triq kif ġew stabbiliti mill-Land Surveying Unit tal-Awtorita` tal-Ippjanar. L-esponent jagħmel referenza ghall-paragrafu 10.08 u minnu jirriżulta li l-iżvilupp proġettat mill-intimat huwa konformi mal-parametri rikjest in relazzjoni mal-livelli tat-triq il-ġdida. L-iżvilupp tal-intimat huwa possibbli pero' mhux kif propost minħabba l-fatt li kif diġa' ingħad, fuq il-parti tal-Vant ma jirrispettax l-islope eżistenti w irid jiġi emendat f'dak il-kuntest.*

1.12 *Is-seba' talba tirrigwarda l-punt jekk l-izvilupp kif proġettat huwiex leziv tad-drittijiet propjetarji tar-rikorrenti stante li l-iżvilupp mhuwiex konformi mas-servitu` krejata ai termini tal-Artikolu 402 (1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. L-esponent jifhem illi l-izvilupp għandu jkun konformi mal-parametri li huma rekwiziti ghal dik iz-zona partikolari skond kif delinejati f' DC 2007 u m'ghandux ikollu partijiet*

minnu li ma jirriflettux dawk il-parametri sabiex il-propjetajiet fl-istess żona ma jiġux soġġetti għal xi servitu` ġdida.

1.13 *It-tmien talba tirrigwarda in partikolari r-rikorrenti konjuġi Gauci billi jiġi determinat jekk l-iżvilupp proġettat ma jkunx leżiv tad-drittijiet tagħhom fis-sens li ma jmurx kontra l-limiti tal-bwon vicinat jew joħloq fastidju insopportabbli lill-istess rikorrenti.*

2. *KONKLUŻJONIJIET*

L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet li jindirizzaw it-talbiet indikati lilu.

2.01 *Illi fl-opinjoni tiegħu w kif jirriżulta mill-punti trattati f'paragrafi 10.10 u 10.11, l-iżvilupp proġettat imur kontra l-provvedimenti tal-Policy & Design Guidance 2007 u senjatament kontra l-Artikoli 2.8 A u 2.8 A (b); għaldaqstant it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa f'dan ir-rigward.*

2.02 *Illi fl-opinjoni tiegħu w kif jirrizulta minn paragrafi 10.09 u 10.12 jista' jkun possibbli li jsir l-iżvilupp in relazzjoni mal-livelli tat-triq il-ġdida li jkun konformi mal-Policy & Design Guidance 2007, pero' mhux kif ġie propost mill-intimat għar-raġunijiet diġa spjegati; għaldaqstant it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi parzjalment milqugħa.*

2.03 *Illi fl-opinjoni tiegħu w kif jirriżulta minn paragrafi 10.10, 10.11, 10.12 u 10.13, l-iżvilupp kif proġettat mhuwiex konformi mal-parametri li huma rekwiżiti ghal dik iż-żona partikolari skond kif delinejati f' DC*

2007; peress illi din it-talba titratta materja purament legali, l-esponent mhuwiex kompetenti jesprimi opinjoni f'dan ir-rigward.

2.04 *Illi fl-opinjoni tiegħu w kif jirriżulta minn paragrafi 10.10 u 10.11, l-iżvilupp kif proġettat jista' joħloq fastidju lir-rikorrenti konjugi Gauci f'dak li huwa 'overlooking' jew introspezzjoni esaġerata minħabba l-għoli ta' parti tal-binja li mhijex konformi jew ma tirriflettix il-best fit line jew l-islope eżistenti; peress illi din it-talba titratta materja purament legali, l-esponent mhuwiex kompetenti jesprimi opinjoni f'dan ir-rigward.*

Saru domandi in eskussjoni lill-perit tekniku[25] li minn naħa tiegħu wieġeb għalihom[26].

Magħmula dawn s-sintesi, jingħad illi l-insenjament gurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deciz fil-15 ta' Mejju 2014**[27] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li

[25] Fol 370 et seq
[26] Fol 557A
[27] Rik 988/08

tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "**Tabone vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "**Calleja noe vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `**Attard vs Tedesco et**` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("***Bugeja et vs Muscat et***" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

L-artikolu 681 tal-Kap 12 jipprovdi hekk –

"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma ferma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni peritali li jirriżultawlha bħala li mhumhiex korretti, ġusti u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Ikkunsidrat:

F'dan l-istadju l-Qorti fadlilha tiddeċiedi dwar it-tieni, ir-raba', il-ħames, u mis-seba' sal-ħdax -il talba. Sostanzjalment dawn it-talbiet jirrigwardaw il-kwistjoni dwar jekk l-iżvilupp intiż li jsir mill-konvenuti wara l-ħruġ tal-permess numru PA/02032/13 jivvjolax id-dispożizzjonijiet tal-*Policy and Design Guidelines* 2007 senjatament anki kontra l-Artikoli 2.8A, 2.8B, 2.8C ta' l-istess *policy* u jekk jivvjolax id-drittijiet proprjetarji tal-atturi. Fl-affermattiv huma qed jitolbu rimedju adegwat.

Ferm il-premess il-Qorti tissottolinea ukoll li kuntrarjament għal dak argumentat mill-konvenuti - fejn qed jinsistu li l-mertu huwa marbut ma' kunsiderazzjonijet tal-ippjanar li jeżorbitaw mill-kompetenza ta' din il-Qorti - l-azzjoni attriċi xorta treġi fil-mertu nonostante l-fatt li fil-frattemp l-Awtorita' konvenuta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar m'għadhiex parti fil-kawża stante li l-atturi ċedew il-kawża fil-konfront tagħhom. Dan il-fattur ifisser biss li, kif diġa' rrimarkat il-Qorti stess fis-sentenza parzjali tagħha tat-18 ta' Mejju 2015, il-permess ta' żvilupp numru PA/02032/13 **m'għadux per se oġġett tal-kawża**. Fil-fatt, l-atturi stess ċedew ukoll it-talbiet numru wieħed, tlieta u sitta diretti lejn l-Awtorita' konvenuta u l-permess in kwistjoni.

F'dan l-istadju fil-fatt, l-ottika legali li minnha qegħda tiġi analizzata l-kawża kif ingħad mhijiex mill-lat ta' relazzjoni amministrattiva mal-Aworita' iżda dik ċivili *qua* relazzjoni bejn ċittadini privati mill-perseptiva ta' servitu' sejatament dak ta' *altius non tollendi* ukoll dak tal-bon viċinat. Żgur għalhekk li l-konvenuti huma leġittimi kontradittturi biex iwieġbu għat-talbiet tal-atturi. **Il-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti b'hekk sejra tiġi miċħuda. Isegwi wkoll li l-eċċezzjoni tal-konvenuti numru 6(i) marbuta mal-istħarriġ tal-egħmil amministrattiv a tenur tal-artiklu 469A tal-Kap 12 sejra tiġi respinta.**

Sabiex jiġu stradati l-kunsiderazzjonijiet tagħha aħjar il-Qorti tqis opportun li tindirizza l-kwistjoni tal-bażi tal-azzjoni attriċi li ġiet trattata anke fin-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet. L-atturi isostnu li l-azzjoni tagħhom hija bażata fuq drittijiet ċivili ta' servitu' a tenur tal-artikolu 402 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta; l-Qorti tissottolinea li dan il-punt diġa' ġie trattat minnha, anke jekk diversament preseduta, fis-sentenza parzjali tat-18 ta' Mejju 2015. Id-deċiżjoni tal-Qorti fis-sentenza msemmija hija li l-kawża għandha tiġi trattata biss a bażi tal-kunċett tal-buon viċinat u mhux a bażi tal-artikolu 402 msemmi. A skans ta' kull ekwivoku l-Qorti sejra tirriproduċi l-parti rilevanti mis-sentenza msemmija, li għal kull buon fini jingħad mill-konvenuti fis-sottomissjonijiet tagħhom li ma sar ebda aggravju dwarha quddiem il-Qorti tal-Appell. Pero qabel ma l-Qorti tgħaddi għaċ-ċitazzjoni msemmija għandu jiġi rilevat u dana minħabba dak sottomess mill-atturi fin-nota tagħhom dwar in-nuqqas ta' appell fil-konfront ta' l-azzjoni minnhom vantata, u dan biss u purament bħala punt akkademiku illi:-

"Jista' jigri li decizjoni ma tkunx intierament fil-parti dizpozittiva tas-sentenza izda anke fil-parti razzjonali taghha meta fil-motivazzjoni tigi definita u rizoluta xi vera kwistjoni b'mod li dik il-parti tkun il-premessa logika u necessarja mad-dipozittiv u allura dik il-parti tifforma parti mid-dispozittiv li kollha flimkien jiffurmaw il-gudikat.".[28]

Is-sentenza preliminari riferuta tgħid dan:-

"Filwaqt li l-Qorti tal-Appell fis-sentenzi ta' ***Risiott vs Bajada*** *u* ***Eminyan vs Mousu****, qalet li regolament li jirregola l-għoli ta' bini permess f'żona jikkonsisti f'servitu legali ghall-utilita' pubblika, bir-raġunament li għamlet jidher li kkonvertitu f'wiehed ta' utilita' privata meta qalet li l-fond tal-privat hu l-fond dominanti. Filfehma tal-qorti l-liġijiet u regolamenti relatati mal-*

[28] Joseph Camilleri vs Lilian Mallia deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru 1998.

ippjanar isiru, kuntrarjament għal dak li nsibu fil-Kodiċi Ċivili, biex jittutelaw l-interess ġenerali biex ikun hemm fis-seħħ mudell urbanistiku prestabbilit u mhux biex joħolqu servitu favur il-privat. It-teżi li r-regolamenti tal-bini joħolqu servitu' legali favur sidien privati, toħloq ukoll inċertezza fir-rigward ta' liema huma l-fondi dominanti. Il-fondi dominanti huma dawk kollha li qegħdin f'dik iż-żona partikolari irrispettivament ta' kemm jinsab 'il bogħod mis-sit fejn isir l-iżvilupp? Mir-raġunament tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Eminyan vs Mousu****, ma jidhirx li hu hekk. Tant hu hekk li l-qorti qalet li jeħtieġ ".... bilfors li jkun identifikat liem hu l-fond dominanti u liema hu l-fond servjenti. Dan għaliex hu biss jekk jirriżulta dan in-ness bejn iz-zewg fondi li jista' jinholoq interess guridiku ta' azzjoni f'xi mill-proprjetarji taghhom". Ragunament li ghal din il-qorti jkompli jefasizza l-element ta' utilita' privata, li zgur li m'huwiex l-ghan wara l-Artikolu 402(1) tal-Kodici Civili li jitratta dwar l-* ***utilita pubblika****.*

Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet din il-qorti hi pjuttost tal-fehma li t-tip ta' ilmenti li saru fil-każ in eżami għandhom jiġu kkunsidrati taħt l-aspett tal-buon viċinat (ara bran ċitat hawn fuq mis-sentenza ***Eminyan vs Mousu****)."*

Pero minn din is-sentenza ġie ntavolat appell mill-konjugi atturi Felice in kwantu li l-ewwel Qorti kkonkludiet illi minħabba d-distanza bejn l-abitazzjoni tagħhom u l-iżvillup ikkonsidrat, huma ma kienux se jiġu pregudikati meta l-ilment tagħhom jiġi ezaminat mill-ottika tal-kunċett tal-boun viċinat. Eskludiet li l-ażżjoni setgħet tiġi ndagata a bażi ta' ksur ta' servitu'. Jingħad għal preċizzjoni li l-ewwel Qorti ma kientx fil-fatt qed tiddeċidi ebda mertu imma teżamina l-interess guridiku ta' l-atturi Felice u sabet kif suċitat illi l-azzjoni proposta ma setgħetx treġġi ai terminu ta' l-artikolu 402 tal-Kap 16 kif propost, imma biss fuq il-kunċett tal-boun viċinat ukoll kif propost fir-rikors ġuramentat.

Pero l-Qorti ta' l-Appell bla ma daħħlet fil-mertu, wieħed irid jiftakkar li dan kien appell konċernanti eċċezzjoni ta' nuqqas ta' interess ġuridiku, qalet dan:-

"Trattat l-appell, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza tagħha tal-5 ta' Ottubru, 2001, fil-kawża fl-ismijiet **Risiott v. Bajada***, fejn din il-Qorti studjat il-materja in kwistjoni u abbraċċjat it-teżi tal-atturi fir-rigward, fis-sens li jista' jkun hemm servitu` maħluq b'politika tal-Awtorita` tal-Ippjanar u enforzabbli mill-privat. Hi għamlet dawn l-osservazzjonijiet fir-rigward:*

"Din il-Qorti tippremetti qabel xejn – u dan japplika wkoll ghall-konsiderazzjonijiet li ser taghmel fir-rigward tal-appell incidentali tas-socjeta' Carlton Enterprises Limited – illi l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata sostanzjalment interpretat sewwa u korrettement dak li kkonsidrat din il-Qorti fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet "Alexander Eminyan vs John Mousu' pro noe et" deciza fit-28 ta' Frar 1997 in subjecta materiae, liema sentenza ghandha tinqara wkoll fid-dawl tad-decizjonijiet ohra ta' din il-Qorti hi mertu konness partikolarment fis-sentenza fil-kawza bl-ismijiet "Francesco Savio Borg vs Paul Bugeja et" deciza fl-24 ta' Marzu 1992 u ghall-gurisprudenza fihom riferita. Fis-sentenza "Eminyan vs Mousu", din il-Qorti ttantat tistabbilixxi l-portata taz-zewg subincizi tal-artikolu 402 tal-Kodici Civili u sa fejn dawn kienu kkrejaw drittijiet u obbligi civili naxxenti minn servitujiet mahluqa mil-ligi, kemm jekk dawn kienu mahluqa ghall-utilita' pubblika tista toħloq servitujiet pubbliċi anke a favur l-individwu n kwantu għal esistenza ta' fond dominanti kontrapost għal dak servjenti:-

"Din il-Qorti, u forsi anke aktar l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kienet dejjem konsapevoli tad-distinzjoni netta bejn id-dritt pubbliku u d-dritt privat, bejn l-isfera ta' gurisidizzjoni li kienet proprja ghall-amministrazzjoni pubblika regolata mid-dritt pubbliku u l-isfera li kienet proprja ghar-relazzjonijiet bejn

cittadin u iehor li kienet regolata mid-dritt privat. Din il-Qorti pero' fehmet u f'dan sabet rifless u anke elaborazzjoni fis-sentenza appellata illi kellha taghti sinifikat u portata lis-subinciz 1 tal-Artikolu 402 tal-Kodici Civili illi jiddikjara illi permezz ta' ligijiet jew regolamenti specjali setghu jinholqu bil-ligi servutijiet ghall-utilita' pubblika. Servitu' pubblika trid biex tezisti tkun tinkwadra ezattament fid-definizzjoni tas-servitu' fl-artikolu 400 tal-Kap. 16 bhala "jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor sabiex isib uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid." Meta dawk l-elementi jirrizultaw bhal ma hu fil-kaz tal-imposizzjoni ta' limitazzjoni fuq l-gholi li wiehed L-aħħar parti tas-sentenza kwotata tirradika l-validita` tal-azzjoni attrici, bid-dritt ta' azzjoni teżisti bejn is-sid tal-fond dominanti u s-sid tal-fond servjenti biex jassigura l-osservanza ta' tali servitu` li taggrava jew tiggjova l-fondi rispettivi tagħhom.

Stabbilit il-premess, dak li jrid issa jiġi deċiż huwa jekk, bħala fatt, l-attur George Felice, huwiex is-sid ta' proprjeta` li tikkwalifika bħala fond dominanti għall-fini ta' din il-kawża. Mhux kontestat li l-attur Felice, bħal bqija tas-sidien l-oħra, huwa sid ta' bungalow fi triq ġewwa l-Iklin, ġewwa sit allegatament milqut b'politika li tillimita l-għoli tal-iżvilupp. Qed jiġi allegat mill-atturi li l-konvenuti sejrin jiżviluppaw l-art tagħhom seta' jibni – altius non tollendi – jorigina d-dritt ta' azzjoni bejn is-sid tal-fond dominanti u s-sid tal-fond servjenti biex jassigura l-osservanza ta' tali servitu' li taggrava jew tiggjova l-fondi rispettivi taghhom. Dan allura jikkreja fihom, qua privati, interess guridiku ta' azzjoni nonostante li tali servitu tkun giet mahluqa mil-ligi ghall-utilita' pubblika."

(fil-fatt il-permess relattiv ġia` ħareġ) li skont huma hija milquta b'din il-politika, bi ksur tat-termini tal-istess politika. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-fatt li

l-fond tal-attur Felice ma jmissx mal-proprjeta` tal-konvenuti, ma jċaħħdux milli tiġi ikkonsidrata bħala fond dominanti.

Skont dak allegat, li għad irid jiġi ippruvat, l-iżvilupp li sejjer isir ser jaffetwa negattivament il-fond tal-imsemmi attur, peress illi jinbidel b'mod illegali l- "best fit line" fl-inħawi li sejjer inaqqas id-dgawdija tal-bungalows fl-area in kwistjoni. Biex dan l-effett jinħass, mhux meħtieġ li ż-żewġ proprjetajiet ikunu jmissu ma' xulxin, u fond dominanti jista' hekk jitqies ankorke` l-fond servjenti ma jkunx imiss miegħu. Sid ta' proprjeta` jista' jimponi servitu` altius non tollendi anke fuq art li, bejnha u l-proprjeta` tiegħu, ikun hemm proprjeta` mibjugħa lil terzi. F'dan il-każ, hu allegat li l-iżvilupp li sejjer isir mill-konvenuti jista' jaffettwa li skyline u n-natura tas-sit u l-attur Felice, bħala wieħed li għandu bini fis-sit u milqut hu wkoll bil-politika relattiva, għandu interess jara li din il-viżjoni tal-area ma tintilifx. Jingħad ukoll li l-fond tal-imsemmi attur hu biss madwar 50 metru l-bogħod mill-art fejn hemm proġettat l-iżvilupp mill-konvenut.

Anke jekk il-każ jiġi trattat fuq il-kunċett ta' buon viċinat, kif donnha tixtieq tagħmel l-ewwel Qorti, ir-regoli ta' dan il-kunċett ma japplikawx biss bejn sidien ta' fondi li jmissu ma' xulxin, għax wieħed, per eżempju,jista' jiġi faċilment disturbat, u dan b'mod agressiv, bi storbju li jsir ġewwa fond kantuniera l-bogħod.

Fil-fehma tal-Qorti, il-proġett tal-konvenuti jista' jaffettwa u jolqot negattivament id-dar tal-attur George Felice, hekk kif jista' jolqot ukoll il-proprjeta` tal-atturi l-oħra. Dan l-attur għandu, għalhekk, l-interess ġuridiku meħtieġ biex jissokta b'din il-kawża."

Dan l-istess tagħlim ġie rifless mill-Imħallef Emeritus Philip Sciberras fil-pubblikazzjoni **L-ALFABETT tal-Kodiċi Ċivili Volum A** fejn intqal:-

*"Illi f'din il-kawza l-atturi qed jallegaw li l-fondi li huma għandhom fl-area tal-'Maħsel' f'Wied il-Għajn igawdu dritt ta' servitu altius non tollendi fuq is-sit fabbrikabbli fl-istess inħawi propjeta' tas-soċjeta' konvenuta. Dak li jiddistingwi servitu' minn sempliċi obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' propjeta' fuq oħra fl-istess inħawi li jinħoloq fl-ewwel kaz. Kif igħid il-**Laurant (**Diritto Reale-Delle Servitu') " il carattere essenziale della servitu' hija 'che un onore viene imposto ad un fondo per l'uso e l'utilita' di un altro fondo'. Fil-kawza "**Risiott vs Bajada",** deċiża mill-**Prim'Awla tal-Qorti Ċivili** fit-**22 ta' Mejju, 1998**, ġie osservat li dak li jiddistimgwi servitu' minn sempliċi regolament amministrattiv, hija ċ-ċirkostanza ta' jekk dak ir-regolament iġibx sitwazzjoni fejn jista jiġi identifikat fond dominanti u fond servjenti, u f'dik il-kawża l-Qorti ravvizat l-eżistenza ta' servitu' bil-fatt li regolament li impona limitazzjoni ta' żvillup "ħoloq sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huwa fl-istess ħin fond dominanti u fond servjenti għax huwa soġġett għal limitazzjoni dwar għoli iżda fl-istess ħin igawdi ukoll s-servitu'" li beni ieħor ma jkunx għola minnu." Fil-kawża "**Testaferrata Moroni Viani vs Mifsud"** deċiża minn din il-Qorti fl-14 ta' Novembru, 2000, ġie osservat, fuq l-iskorta ta' **Baudry** li biex ikun hemm servitu' " non e' essenziale ...che essi siano contigui ne vicino l'uno all'altro", u l-fatt li kien jirrizulta lill-vendituri fuq l-att kellhom art oħra fl-inħawi, hu bizzejjed biex tikkwalifika dik l-art bħala dominanti" "**Philip Fenech et. -vs- A&R Mercieca Limited", Appell, 22 ta' Mejju 2008.**[29]*

Ferm dak suċitat il-Qorti se tibda biex teżamina l-azzjoni attriċi mill-lat tas-servitu' vantat hekk kif proposta fis-seba' talba attriċi u ċioe' *"Tiddikjara u*

[29] Pagna 177-178

tiddeċiedi illi l-iżvilupp proġettat huwa leżiv tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti stante illi tali żvilupp ma huwiex konformi mas-servitu' kreata ai termini tal-Artikolu 402(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;"

Applikati it-tagħlim tal-Qorti ta' l-Appell riferut, il-Qorti tara lli

- Il-perit *ex parte* Martin Xuereb ikkonkluda illi l-proġett kif prospettat mill-konvenuti jmur kontra l-*policies* vigenti imsemmija;

- Il-*case officer* tal-Awtorita' ta' l-Ipjannar jikkkonferma li l-applikazzjoni *de quo agitur* kellha tiġi rifjutata n kwantu ma kienetx tirrispetta il-*policies* vigenti għax kienet taqbez il-*height limitations* vigenti fiż-żona in kwistjoni. Bla dubbju l-konklussjonijiet peritali kienu għal kollox danuzi għal-prospett tal-konvenuti.

- Ir-relazzjoni tal-perit arkitett imqabbad minn din il-Qorti hija ukoll dannuza għal proġett kif prospettat mill konvenuti dan żgur in kwantu għal għoli tal-bini kif propost. Ċar li l-proġett *de quo agitur* ma jirrispettax il-*policies* vigenti fiż-żona residenzjali tal-atturi. Kif ingħad il-Qorti ma għandha ebda raguni valida biex tiskarta l-istess konklussjonijiet u tagħmilhom tagħha *in toto*.

- L-atturi kollha jilmentaw mill-għoli tal-bini proġettat. Joġġezzjonaw għal dan il-proġett in kwantu ma hux konformi mal *best of line policey* kif stabbiliti bil-*policies* imsemmija dan bi pregudizzju għalihom ġia u mhux esklussivament għal_valur tal-propjeta' tagħhom. L-għoli tal-

bini lamentat f'ċertu kazi anke jaqbez il-livell tal-washroom[30], jdallam ukoll fil-kaz tal-konjugi Gauci jinħoloq l-inkonvenjent ta' introspezzjoni bi twieqi kbar proġettati li jagħtu għal fuq il-propjeta' tagħhom.

It-topografija tas-sit in kwistjoni, il-Wied ta' l-Iklin, huwa kaz ċar fejn in linea mall-ġurisprudenza ċitata, regolamenti amministrattivi bħal dawn in vigore senjatament DC/2007, jippermettu li aktar minn fond wieħed ikun dominanti u alternattivament servjenti għal ieħor. Il-pendil tas-sit in kwistjoni jipermetti dan.

Konsegwentement stabbilit dak premess qegħda tiġi milqugħa s-sebgħa talba attriċi u b'hekk jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet numru 6ii u 6 iii.

Tgħaddi issa biex tezamina l-azzjoni attriċi mill-lat tal-kunċett tal-boun viċinat u t-talbiet l-oħra rimanenti.

Is-sentenza **Raymond Vella et vs Ġorġ Mifsud et deċiża fis-27 ta' Ġunju 2003** qalet hekk dwar il-prinċipji li jirregolaw il-buon viċinat -

"Issa in materja ta' molestja minn allegat abbuż tal-buon viċinat jinsab paċifikament assodat fid-dritt, fuq l-awtorita` tat-Torrente ("Manuale di Diritto Privato", paġna 251) illi wieħed mill-limiti ewlenin imposti fuq l-eżerċizzju tal-jedd ta' proprjeta` huwa dak li ma jilledix, ifixkel, jillimita jew jinibixxi l-eżerċizzju ta' l-istess dritt tat-terz. Dan l-awtur ifisser ruħu b'dan il-mod:-

"I limiti posti nell'interesse privato concernano la proprieta` immobiliare e regolano i rapporti tra la proprieta` immobiliare e regolano i rapporti tra le proprieta` vicine (rapporti di vicinato) ... La disposizioni sui limiti legali mirano appunto a contemperare questi diritti reciproci, assicurandone la

[30] Affidavit Carmen Gauci a folio 95

coesistenza e la possibilita` di esercizio; in sostanza disciplinano i diritti e i doveri di vicinato.";

*Kapostipiti ta' dan it-tagħlim fil-ġurisprudenza tagħna nirriskontrawh fid-deċiżjoni, ormai locus classicus, fl-ismijiet "**Bugeja –vs- Washington**", Appell, 5 ta' Mejju 1897, a **Vol. XVI P I p 38**; u fejn ġie ritenut illi*

"il diritto del proprietario di usare liberamente del suo fondo e di farvi le modificazioni che crede convenienti cessa la` ove si reca grave molestia al vicino."

*Għad-determinazzjoni tal-gravita`, dejjem skond din l-istess sentenza, wieħed irid iħares lejn ix-xorta tagħha kif ukoll lejn il-qagħda tal-fond u l-anterjorita` tal-pussess. Fl-istess sens id-deċiżjoni fl-ismijiet "**Giuseppe Caurana –vs- Antonio Zammit**", Appell Ċivili, 21 ta' April 1961 a **Vol. XLV P I p 159**.*

*Fi kliem ieħor "la molestia, che il vicino puo` far cessare, deve essere grave, cioe non facilmente tollerabile" –"**Vincenzo Meli –vs- Giuseppe Calleja**", Appell Ċivili, 5 ta' Frar 1908, a **Vol. XX P I p 114**.*

*Ta' l-istess fehma kienet il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza reċensjuri tagħha tat-30 ta' Ġunju 2000 fil-kawża fl-ismijiet "**David Camilleri nomine –vs- John Camilleri**";"*

Fl-isfond ta' dawn il-prinċipji l-Qorti sejra tiżen it-talbiet u l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-proċeduri odjerni.

Jiġi sottolineat immedjatament li parti kbira mill-mertu tal-kawża hija purament waħda teknika, għall-liema raġuni tqabbad minnha l-perit tekniku Godwin P. Abela. Kif ġia ntqal jiġi notat li wara lil perit wasal għall-konklużjonijiet tiegħu u sarulu domandi in eskussjoni huwa fit-tweġibiet għalihom huwa ma

varja xejn minn dawn l-istess konklużjonijiet. Inoltre ma saret ebda talba għal ħatra ta' periti addizjonali. Għalhekk kif ġia kellha opportunita' tgħid il-Qorti huwa fid-dawl tal-konklussjonijiet peritali li se tikkonsidra t-talbiet u eċċezzjonijiet rimanenti.

It-tieni talba tal-atturi titlob lill-Qorti -

"Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-iżvilupp proġettat skond permess numru PA/02032/13 inoltre imur kontra l-provedimenti tal-Policy and Design Guidelines 2007 senjatament anki kontra l-Artikoli 2.8A, 2.8B, 2.8C ta' l-istess policy".

Kif diġa riżulta mir-rapport tekniku, l-perit Godwin P. Abela daħal funditus f'din il-materja u l-konklużjoni kienet waħda ċara li l-binja kif proposta mill-konvenuti se tirriżulta aktar massiva milli kieku ġie rispettat il-profil skond l-i*slope* taż-żona bil-konsegwenza li l-parametru 2.8 A (b) mhuwiex se jiġi rispettat. Għalhekk l-iżvilupp proġettat imur kontra l-provvedimenti tal-*Policy & Design Guidance* 2007 u senjatament kontra l-Artikoli 2.8 A u 2.8 A (b). In support ta' dan wieħed jista ukoll jara l-proġett fuq ir-ritratti u montage esebiti[31] mill-atturi fl-atti biex jikkonstata dana de viso.

Għaldaqstant il-Qorti tqis li t-tieni talba attriċi timmerita li tiġi akkolta.

Ir-raba' talba tal-atturi hija sabiex il-Qorti –

[31] Dok CG1 u CG2 per ezempju folio 97 u 98.

"Tiddikjara illi l-livelli tat-triq ġdida proġettata fi triq it-Timu ma jippermettux illi jiġu rispettati il-livelli imposti mil-preċitat Policy and Design Guidelines 2007".

Anke dwar din it-talba l-perit tekniku għamel kunsiderazzjonijiet dettaljati fejn ikkonstata li għar-raġunijiet minnu msemmija li għalkemm jista' jkun possibbli li jsir l-iżvilupp in relazzjoni mal-livelli tat-triq il-ġdida li jkun konformi mal-Policy & Design Guidance 2007, pero' dan mhux bil-mod kif propost mill-konvenuti minħabba l-fatt li fuq il-parti tal-Vant ma jirrispettax l-i*slope* eżistenti u jrid jiġi emendat f'dak il-kuntest.

Għalhekk ir-raba' talba tal-atturi sejra tiġi parzjalment milqugħa safejn kompatibbli ma' dak li ġie kkonstatat mill-perit Godwin P. Abela.

Il-**ħames talba tal-atturi** titlob lill-Qorti -

"Tiddikjara illi l-pendil forma u l-ogħli tat-triq il-ġdida fi triq it-Timu kif propost u kif qed jiġi ffurmat qed joħloq piż indebitu fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti jew min minnhom;"

Din it-talba tirrigwarda purament mal-livelli tal-għoli tat-triq it-Timu fl-Iklin.

In kwantu pero', kif tajjeb qalu l-intimati fl-eċċezzjonijiet tagħhom numru 5 u 6 (viii.), (ix) (x) u (xi), il-proġettazzjoni u l-formazzjoni tat-toroq inkluż l-għoli tagħhom hija materja li taqa' fid-dominju pubbliku tramite l-awtoritajiet kompetenti u ċertament li l-konvenuti ma jistgħux jirrispondu għalihom. Għalhekk ma hemm ebda lok li jsiru kunsiderazzjonijiet dwarha.

Għaldaqstant il-ħames talba tal-atturi sejra tiġi miċħuda.

It-tmien talba tal-atturi titlob lill-Qorti -

"Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-iżvilupp proġettat huwa leżiv tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti Gauci billi jmur kontra l-limiti tal-bon viċinat; (ser) joħloq fastidju insopportabbli lil rikorrenti; u (ser) jagħmel diversi ħsarat lill-proprjeta' tar-rikorrenti Gauci;"

Huwa minnu li kull sid għandu dritt li jiżviluppa l-proprjeta' tiegħu pero' dan id-dritt huwa kontro-bilanċjat bl-obbligu li dan isir b'rispett sħiħ lejn l-liġijiet, policies u permessi applikabbli kif ukoll li ma jaġġtix fastidju u ma joħloqx inkonvenjenti rraġjonevoli lil terzi partikolarment dawk sitwati l-aktar qrib tiegħu.

Fil-każ **Rokku sive Ronnie Saliba et vs Victoria Portelli et deċiż fit-30 t'Ottubru 2018** il-Qorti qalet hekk dwar il-bilanċ bejn dawn id-drittijiet –

*"Fis-sentenza tagħha tat-30 ta` Mejju 1988 fil-kawża "**John Testa vs Anthony Bruno et noe**" il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-*

*"F`dan ir-rigward il-Qorti tosserva li hu prinċipju rikonoxxut kemm-il darba fil-ġurisprudenza lokali illi l-molestija għandha tiġi sopportata mill-viċin meta ma tkunx gravi u ma tkunx gravi jekk ma teċċeddix il-limiti tat-tolleranza (Ara **Appell Muscat vs Falzon** 27-6-52 Kollez Deċ Vol XXXVI.I.233 u ġurisprudenza hemm ċitata). Dan il-prinċipju japplika wkoll meta l-molestija tkun qiegħda tiġi arrekata fil-waqt li l-proprjetarju jkun qed jagħmel użu mill-fond tiegħu jew jagħmel fih modifikazzjonijiet li jidhirlu konvenjenti (Koll Deċ Vol XXXIX.I.413, **Bugeja vs Galea** 27-6-55).*

*Fis-sentenza tagħha tas-7 ta` Frar 2012 fil-kawża "**Alexander Grech et vs Mamma Mia Company Limited et**" din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk :–*

"................L-obbligazzjonijiet tal-"buon vicinato" għalhekk essenzjalment huma li, waqt li s-sid għandu l-ewwelnett inaqqas kemm jista` l-inkonvenjent li joħloq lill-ġirien l-użu tal-proprjeta' tiegħu, il-ġirien għandhom id-dmir li jittolleraw dak ir-residwu ta` inkonvenjent inevitabbli sakemm dan ikun normalment tollerabbli f`dik iż-żona partikolari.

*Din il-Qorti fil-kawża "**Bugeja et. vs Washington et**." (P.A. -14 ta` Ottobru 1896), għal dak li jirrigwarda r-regoli tal-buon vicinato kienet qalet :-*

` ... non altrimenti che conciliando il principio dell`inviolabilita` della proprieta col riguardo dovuto alla liberta` ed allo sviluppo dell`industria si puo giungere alla retta soluzione della quistione involuta nel giudizio ;

poiche, come una sconfinata estensione del diritto di proprieta` potrebbe ridurre in limiti angusti e paralizzare l`industria, cosi un mal inteso favore verso questa ultima avrebbe talora l`effetto di restringere indebitamente i diritti del proprietario ;

... la legge riconosce nel proprietario il diritto di usare liberamente del suo fondo, e di farvi le modificazioni che credesse convenienti, quand`anche privasse il vicino di qualche vantaggio, purche non gli rechi una grave molestia. In suo enim alii hactenus facere licet quatenus nihil in alium immittat L. 8, § 5, D Si servitus vindicetur.

... quando la molestia prodotta dall`esercizio di uno stabilimento industriale non sia grave, non ecceda cioe quel limite di tolleranza che, dice il Consigliere Giorgi (Obbligazioni V, no 424), costituisce la vera misura degli obblighi del buon vicinato, essa dev`essere sofferta dal vicino il quale non ha diritto di farla cessare o di chiedere un indennizzo a causa del pregiudizio cagionatogli ; ma se l`incommodo recato non è facilmente tollerabile diventa ingiusto, e può il vicino esigere la cessazione ;

... per riconoscere se la molestia prodotta dal rumore, dal tremolio o dal fumo sia grave o no si deve avere riguardo non solo alla sua natura, ma ancora alla posizione e destinazione dei luoghi, se questi, esempli gratia, siano situati in città od in campagna, se nel centro o nei confini della città, e se vi si esercitino di consueto industrie simili a quelle di cui si lagnano gli attori, e devesi tenere anche, fino ad un certo punto, conto della preoccupazione, cioè dell`anteriorità del possesso (Demolombe e Giorgi loc. cit.).`

Illi dawn il-prinċipji ġew applikati aktar il-quddiem mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell fil-kawża fl-ismijiet "***Pio Bezzina vs Giacomo Galea***" deċiża fis-27 ta` Ġunju 1995, fejn ġie sostnut li :-

`Skond id-dottrina, għalkemm huwa paċifiku li l-proprjetarju għandu d-dritt assolut li jgawdi u li jiddisponi kif irid mill-ħaġa tiegħu, iżda dan id-dritt għandu jitqies limitat fis-sens li fl-eżerċizzju tiegħu ma għandux jiġi preġudikat id-dritt ta` haddieħor. Għalhekk kulħadd jista` jagħmel li jrid bil-ħaġa tiegħu sakemm ma jilledix id-dritt ta` ħaddieħor. Infatti, huwa prinċipju ġenerali li jolqot l-atti kollha tal-bniedem, u li għandu jkun għalih il-gwida kostanti fl-azzjonijiet tiegħu kollha, illi ħadd ma jista` bil-fatt tiegħu jagħmel ħsara lil ħaddieħor, u għalhekk kulħadd jista` jiddisponi liberament mill-ħaġa tiegħu sakemm b`dak il-fatt ma joffendix id-dritt ta` ħaddieħor, billi "ove comincia

l`altrui offesa, ivi si arresta il potere assoluto sulla propria cosa". (Cassazione, Napoli 9 marzo 1894, Giurisprudenza Italiana, XLVI, I, I,1036).`

*Illi tenut kont ta` dan kollu din il-Qorti tħoss li llum huwa ormai prinċipju stabbilit li d-dritt ta` proprjeta` ma huwiex wieħed assolut iżda huwa limitat bid-dritt ta` proprjetarji oħra fl-eżercitazzjoni tad-drittijiet tagħhom ("**Filippa Vella et vs Anthony Cauchi**" – P.A. (GCD) – 12 ta` Ġunju 2003) u dan konformi mal-prinċipji ta` bwon viċinat li jridu li s-sid ta` proprjeta` jittollera inkonvenjent, sakemm dan ma jkunx għal żmien itwal minn kemm assolutament meħtieġ u jkun proporzjonat, sabiex l-istess ġar ikun b`hekk jista` jinqeda bil-proprjeta` tiegħu u billi jiżviluppa, bl-inqas disturb possibbli lill-istess għalih. ("**Francis Borg et vs S.M.W. Cortis Limited**" – P.A. (GCD) – 18 ta` Ottubru 2005).*

Illi dan ħiereġ mill-kunċett li dan kollu huwa naxxenti minn dak li huwa tollerabbli fl-eżerċizzju tad-drittijiet sewwa u raġonevoli tad-drittijiet ta` proprjeta` li jimplika għalhekk li "un buon vicino tollera benche` rechino una certa turbativa alla proprieta`, perche` questa turbativa non gli sembra abbastanza grave per costituiere una usurpazione propriamente detta che meriti di essere respinta". Trattasi ta` attijiet li jistgħu jipprokuraw ċertu vantaġġ lil minn jagħmilhom, mingħajr ma jikkaġunaw dannu apprezzabbli lil min jissubihom "quae sunt accipienti utilia, danti non molestia"; u dana kwindi, juri nuqqas ta` kortezija jekk jagħmel opposizzjoni għalihom". ("**Carmelo Farrugia vs Emmanuele Friggieri**" – A.C. 4 ta` Mejju 1956).

Illi dawn l-atti naturalment jiġu eżerċitati minn min jagħmilhom mingħajr l-intenzjoni li jaġixxi bħala proprjetarju, u l-ġar jissuplixxi l-istess dment li tali inkonvenjenzi ma jkunux gravi u jkunu tollerabbli u ma jikkawżawx ħsara. Fil-fatt ingħad li "dan huwa prinċipju rikonnoxxut kemm il-darba fil-ġurisprudenza

lokali li l-molestja għandha tiġi sopportata mill-ġar/ġirien meta din ma tkunx gravi u ċjoe` meta din ma teċċedix il-limiti tat-tolleranza (ara l-kawża fl-ismijiet* ***John Testa v. Anthony Bruno et noe****, deċiża minn din il-Qorti diversament komposta fit-30 ta` Mejju, 1988). Il-Qorti ta` l-Appell diġa` kellha l-okkażjoni biex il-kawża fl-ismijiet ***Pio Bezzina v. Giacomo Galea*** *deċiża fis-27 ta` Ġunju 1955 inter alia tirritjeni hekk dwar l-argument in kwistjoni:*

*`Jista` liberalment jingħad li l-ġurisprudenza tagħna hija, f`din il-materja, f`dan is-sens: jigifieri li d-dritt tal- proprjetarju li juża u jiddisponi mill-ħaġa proprja għandhu jiġi kontemperat ma` dak tal-proprjetarji viċini`. ("****Emanuel Mifsud et vs Victor Camilleri****" (A.C. – 15 ta` Diċembru 2004)."*

Fl-isfond ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti ssib li din it-tmien talba hija ġustifikata.

Fl-ewwel lok kif diġa' kkonstata l-perit tekniku Godwin P. Abela fir-rapport tekniku tiegħu, l-iżvilupp propost mill-konvenuti, fil-parti parti tal-binja fl-*elevated ground floor level,* fuq il-Vant, ma jidħolx fil-*best fit line* u ċioe' dik il-linja immaġinarja li tinġibed mill-binjiet eżistenti mill-livelli l-baxxi sa' l-binjiet eżistenti fil-livelli aktar fil-għoli. Dan iwassal biex tali żvilupp se jirriżulta aktar massiv milli kieku ġie rispettat il-profil skond l-i*slope* taż-żona. Il-perit tekniku esprima wkoll l-opinjoni li għar-raġunijiet appena msemmija, l-iżvilupp kif proġettat jista' kif ġia ntqal joħloq fastidju lill-atturi konjugi Gauci f'dak li huwa '*overlooking*' jew introspezzjoni esaġerata minħabba l-għoli ta' parti tal-binja li mhijiex konformi jew ma tirriflettix il-*best fit line* jew l-i*slope* eżistenti.

Oltre għal dak dettaljament konstatat mill-perit tekniku li ma hemmx lok li jerġa jiġi ripetut, kompla jrriżulta wkoll mill-provi mressqa li l-iżvilupp propost mill-konvenuti, min-natura tiegħu sejjer jimmina l-privatezza ta' uħud mill-atturi, ser

joħloqilhom problema anke bis-sistema tad-dranaġġ in kwantu l-binja l-ġdida ser ikollha fossa, hemm probabilta' kbira li minħabba l-livelli tat-triq il-qlib tal-ilma tax-xita ser jidħol għal ġol-proprjetajiet tagħhom, u kif ukoll ser jippreġudika t-topografija taż-żona b'detriment anke għall-valur ekonomiku tal-propretajiet tal-atturi.

Din it-talba għalhekk sejra tiġi akkolta.

Tqies ukoll u huwa rilevanti għal kaz in ezami li wieħed għandu ukoll żżomm f'moħħu li tant il-konvenuti huma konxxji mill 'l hekk imsejjaħ inkonvenjent li se jikreaw lil terzi ġia residenti fis-sit in kwistjoni , li ġia minn jeddhom ssottometew applikazzjoni ġdida b'binja aktar baxxa biex skonthom jirrispettaw il-boun viċinat. Fil-fatt anke jistiednu l-Qorti li tieħu dan in konsiderazzjoni fid-deċizzjoni tagħha. Pero din il-Qorti kif inhu risapput hija marbuta mat-talbiet proposti fir-rikors ġuramentat u hija obbligata u tenuta tideċidi biss fuq l-istess.

In vista tat-talbiet milqugħa fis-suespost, il-bqija tat-talbiet attriċi, in kwantu huma sussidjarji għalihom u marbutin magħhom sejrin jintlaqgħu ukoll.

Għall-istess raġunijiet, il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti sejrin jiġu respinti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti numru 5 u 6 (ii), (iii), (viii.), (ix) (x) u (xi) safejn kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza tal-lum u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet;

2. Tiċħad il-ħames talba tal-atturi.

3. Tilqa' t-tieni talba tal-atturi u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-iżvilupp proġettat skond permess numru PA/02032/13 inoltre imur kontra l-provedimenti tal-Policy and Design Guidelines 2007 senjatament anki kontra l-Artikoli 2.8A u 2.8B, ta' l-istess policy;

3. Tilqa' parzjalment ir-raba' talba u tiddikjara li l-livelli tat-triq ġdida proġettata fi triq it-Timu l-Iklin ma jippermettux illi jiġu rispettati il-livelli imposti mil-preċitat Policy and Design Guidelines 2007 u dan limitatament skont kif konstatat mill-perit tal-Qorti AIC Godwin P. Abela.

4. Tilqa s-sebgħa' talba attriċi tiddikjara u tideċiedi illi l-iżvillup progettat huwa lesiv tad-drittijiet propjetarji tar-rikorrenti stante li tali żvillup ma huwiex konformi mas-servitu' kreata ai termini tal-Artikolu 402(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Tilqa' t-tmien talba tal-atturi u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-iżvilupp proġettat mill-konvenuti huwa leżiv tad-drittijiet proprjetarji tal-atturi Gauci billi jmur kontra l-limiti tal-bon vicinat; (ser) joħloq fastidju insopportabbli lill-atturi; u (ser) jagħmel diversi ħsarat lill-proprjeta' tatl-atturi Gauci;

6. Tilqa' d-disa' talba u tordna illi l-konvenuti fi żmien sitt xhur mill-lum jerġgħu jirripristinaw it-Triq il-Ġdida fi Triq it-Timu li fiha bdew jiġu eżegwiti xogħolijiet ta' kostruzzjoni għall-istat li din kienet fih qabel tali

xogħolijiet taħt is-superviżjoni tal-Perit tekniku Godwin P. Abela li qed jiġi nkarigat mill-Qorti għal dan il-għan;

7. Tilqa' l-għaxar talba u fin-nuqqas li l-konvenuti jottempraw ruħhom mal-ordni tal-Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti iwettqu ix-xogħolijiet kollha ta l-ipristinar fi Triq il-Ġdida fi it-Triq Timu l-Iklin a spejjeż tal-intimati taħt is-sorveljanza tal-istess perit AIC Godwin P. Abela;

8. Tilqa' l-ħdax il- talba tal-atturi u konsegwentament tordna illi l-konvenuti jiġu inibiti permanentament milli jeżegwixxu kull tip ta' xogħol ta kostruzzjoni, bini, skavar u/jew kull tip ta' xogħol ieħor u/jew li jippermettu illi jsir tali xogħol fil-fond plot aċċessibbli minn Triq Ġdida fi Triq it-Timu, Iklin, immarkata bl-isfar fis-site plan hawn annessa u mmarkata Dok A skond il-permess maħruġ PA/02032/13 u/jew li m'huwiex konformi mal-Policy and Design Guidelines 2007.

8. L-ispejjeż jinqasmu hekk – 4/5 il-konvenuti solidalment bejniethom u 1/5 l-atturi.

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Victor Deguara
Dep. Reġ.