QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar l-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 5

Rikors Ġuramentat Numru:- 357/2014 JVC

Louis Camilleri – K.I. Nru 0333743M; u Maria Camilleri – K.I. Nru 0345747M

vs

Paul Tonna – K.I. Nru 0765861M; u Carmen Tonna – K.I. Nru 0686161M

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Louis Camilleri et ikkonferma bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. ‘Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali hmistax (15), u bl-isem Panaroma li jinsab fi Triq Pietru Caxaru, Tal-Virtu`, Ir-Rabat, Malta;

2. Illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali hdax (11) u bl-isem Betania li jinsab fi Triq Pietru Caxaru, Tal-Virtu`, Ir-Rabat, Malta u li huwa adjacenti ghall-imsemmi fond proprjeta` tal-atturi;

3. Illi l-hajt divizorju li jifred il-bejt tal-fond proprjeta' tal-konvenuti mill-fond proprjeta' tal-atturi huwa gholi anqas mill-gholi ta' metru u tmenin centimetru mill-invell tal-istess bejt skont dak li jipprovdi l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili;

4. Illi l-imsemmi hajt divizorju jinsab indikat bil-kulur isfar fil-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok. LC1;

5. Illi l-imsemmi bejt tal-fond tal-proprjeta' tal-konvenuti huwa accessibbli minn tarag li jinsab fl-istess fond proprjeta' tal-konvenuti;

6. Illi l-konvenuti ghalkemm interpellati diversi drabi mill-atturi, anke permezz ta' ittra legali bid-data tas-17 ta' Frar 2014, hawn anness u mmarkata bhala Dok. LC2, naqsu milli spejjez taghhom jghollu l-imsemmi hajt divizorju sa metru u tmenin centimetru (1.8m) mill-invell tal-bejt proprjeta' taghhom;

Ghaldaqstant l-atturi, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja w opportuna u ghar-ragunijiet premessi, jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti;

1. Tiddikjara li l-hajt divizorju li jifred il-bejt tal-fond proprjeta' tal-konvenuti mill-fond proprjeta' tal-atturi huwa gholi anqas mill-gholi ta' metru u tmenin centimetru mill-invell tal-istess bejt skont dak li jipprovdi l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili;

2. Tordna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jghollu l-imsemmi hajt sa metru u tmenin centimetru mill-invell tal-bejt proprjeta' tal-istess konvenuti, okkorrendo taht is-supervizjoni ta' periti nominandi; u

3. Fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dak lilhom ordnat fiz-zmien lilhom prefiss, tawtorizza lill-atturi sabiex a spejjez tal-konvenuti jaghmlu dak kollu necessarju ghall-fini tat-tieni talba.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, inkluzi dawk tal-ittra legali bid-data tas-17 ta' Frar 2014, bl-istess konvenuti huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-atturi kontra l-istess konvenuti'.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Paul Tonna et kif isegwi:

1. 'Preliminarjament, l-azzjoni attrici hija perenta bid-dekors tal-preskrizzjoni trentennali;

2. Illi sussidjarjament u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost dak espost mill-atturi fit-tielet paragrafu ma huwiex minnu stante illi l-hajt divizorju li jifred il-

propjetajiet tal-partijiet mhux hajt li jinsab fuq il-bejt skont kif jirrikjedi l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili;

3. Illi inoltre′ il-hajt divizorju in kwistjoni nbena mill-konvenuti a spejjez taghhom iktar minn tletin (30) sena ilu u dan bil-kunsens u approvazzjoni tal-girien inkluz bil-kunsens u l-approvazzjoni tal-atturi;

4. Illi l-azzjoni tal-atturi hija intiza b′pika lejn l-esponenti sabiex jostakolaw il-veduta li hemm fil-prezent u li jgawdu l-esponenti u dan kif ser jidher bic-car waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

5. Illi l-atturi applikaw anki ghal permess mill-MEPA sabiex il-hajt divizorju ndikat minnhom jghola, liema applikazzjoni baqghet minghajr ezistu pozittiv;

6. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri′.

Rat l-affidavits, xiehda, kontro-ezamijiet, kuntratt, dokumenti, rapport u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi b′sentenza preliminari ta′ din il-Qorti kif diversament preseduta datata 27 ta′ April, 2017, l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti giet sorvolata billi din il-Qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjez kollha ta′ dik l-istanza kontra taghhom u ordnat il-prosegwiment tal-kawza;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta datat 5 ta' Ottubru, 2017 fejn permezz tieghu nnominat lill-Perit Tekniku Godwin P. Abela sabiex ikompli jigbor il-provi fil-kawza u jirrelata dwar it-talbiet u l-eccezzjonijiet sollevati;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela a fol. 167 sa fol. 178 tal-process u rat ukoll li ma ntalbietx li ssir eskussjoni tal-espert tekniku u lanqas saret talba ghan-nomina ta' periti perizjuri;

Rat illi l-Qorti kif diversament preseduta ghamlet access fuq is-sit in kwistjoni nhar l-1 ta' Dicembru, 2016 u vverifikat b'ghajnejja s-siti in kwistjoni u l-hajt mertu tal-kawza odjerna. Rat il-verbal tal-istess access u vverifikat l-ambjenti tal-hajt in kwistjoni mir-ritratti esebiti a fol. 61/62 u dawk esebiti mar-rapport tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti;

Rat illi fil-verbal tad-19 ta' Novembru, 2019 il-kawza giet differita ghad-decizjoni bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub b'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali 15, bl-isem Panorama fi Triq Pietru Caxaru, Tal-Virtù, Ir-Rabat, Malta filwaqt li l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond adjacenti ghal dak tal-atturi bin-numru ufficjali 11, bl-isem Betania fi Triq Pietru Caxaru, Tal-Virtù, Ir-Rabat, Malta (ara ritratt a fol. 157 tal-process).

Illi bejn il-fondi rispettivi tal-partijiet hemm dislivell u dan peress li t-triq u cioe' Triq Pietru Caxaru m'hijiex invell. Dan id-dislivell jimmanifesta ruhu billi l-fond tal-atturi jinsab fl-livell aktar fil-baxx minn dak tal-konvenuti li jinsab f'livell aktar gholi. Dan kif jidher car mir-ritratti tal-Perit Tekniku a fol. 170, 171 u 172 tal-process.

Illi l-proprjeta' tal-atturi u dik tal-konvenuti hija diviza minn hajt divizorju li minn naha tal-konvenuti dan il-hajt jifforma parti mill-garaxx, filwaqt li min-naha tal-atturi dan il-hajt divizorju jifforma parti mill-bitha (ara fol. 158 tal-process)

Illi l-hajt mertu tal-kawza odjerna huwa dak il-hajt divizorju li jigi mis-saqaf tal-garaxx tal-konvenuti l-fuq u dana stante li skont l-atturi dan il-hajt m'huwiex f'gholi ta' metru u tmenin centimetru (1.8m) mill-invell tal-istess bejt u dan hekk kif jitlob l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi sabiex taccedi fuq dan il-bejt fejn hemm il-hajt mertu tal-kawza odjerna, hemm tarag li jinsab fuq gewwa tar-residenza tal-konvenuti, liema tarag jasal ghal bieb li jaghti access ghal fuq il-bejt fuq il-garaxx liema bieb jidher fir-ritratt a fol. 158 tal-process flimkien ma' tieqa adjacenti. Il-Qorti nnutat mir-ritratt li gie esebiti mar-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela a fol. 170 tal-process li dan il-bejt li jigi fuq il-garaxx u li gie mdawwar bil-hajt mertu tal-kawza odjerna ta' cirka erbgha filati gie trasformat f'terrazzin li fuqu jinzammu xtieli u anke jidher li hemm struttura fin-nofs tieghu li tidher li hija speci ta' funtana bi pjanti maghha.

Illi mix-xiehda tal-partijiet jidher li hemm qbiel bejniethom li l-bieb li jwassal ghal fuq il-bejt tal-garaxx tal-konvenuti u cioe' ghat-

terrazzin in kwistjoni gie ffurmat mal-bini tal-fond tal-konvenuti, mill-banda l-ohra m'hemmx qbil meta gie kostruwit il-hajt mertu tal-kawza odjerna u jekk hux bil-kunsens tal-atturi jew le (ara l-hajt kif immarkat mill-Perit Abela a fol. 170 tal-process). L-attur Louis Camilleri fuq il-hajt mertu tal-kawza odjerna jghid li dan inbena xhur wara li l-konvenuti kienu lestew id-dar taghhom. Fid-deposizzjoni tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit (a fol. 92 u fol. 93 tal-process) jghid is-segwenti:

> 'Meta s-Sinjuri Tonna lestew mill-bini tar-residenza taghhom ma kien hemm l-ebda hajt 'il fuq mill-gholi tas-saqaf tal-garaxx. Infatti l-garaxx kellu bejt li madwaru ma kienx hemm opramorta izda l-girien taghna setghu jaccedu ghal fuq il-bejt ta' dan il-garaxx taghhom minn bieb li huwa accessibbli minn tarag li jinsab fuq gewwa tar-residenza taghhom. Dan il-bieb kien gie miftuh mis-Sinjuri Tonna minghajr permess tal-awtoritajiet.
>
> Xhur wara Paul Tonna kien kellimni u staqsieni jekk jiena nsibx diffikultà jekk hu jibni hajt fuq il-bejt tal-garaxx biex meta jkollu t-tfal u dawn ifettlilhom johorgu fuq dan il-bejt ma jkunx hemm periklu li jaqghu u jigu fil-proprjetà tieghi u tal-mara. Dakinhar jiena kont ghedtlu li basta lili ma ttinix fastidju. Din ghamiltha cara mieghu li jiena ma ridt lil hadd jaghti fastidju lill-familja tieghi b'dak li jkun qed isehh minn fuq il-bejt tal-garaxx tieghu.'

Dan gie wkoll ikkonfermat minn martu l-attrici Maria Camilleri fid-deposizzjoni taghha moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 95 tal-process.

Da parte tal-konvenut Paul Tonna fir-rigward il-hajt mertu tal-kawza odjerna jghid li dan sar mal-kostruzzjoni tad-dar u kkonferma li t-terrazzin kien u baqa' l-istess u qatt ma saru alterazzjonijiet fih. Hekk qal fid-deposizzjoni tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit (a fol. 27 tal-process) illi:

> 'Dan it-terazzin ilu mibni b'dan il-mod mill-bidu u cioe' minn meta bnejna. Is-sinjuri Camilleri gew joqghodu magenbna cioe' fil-fond 'Panorama', Triq Pietru Caxaru, Tal-Virtù, Rabat wara li ahna konna diga bdejna nghixu fil-fond proprjeta' taghna. Niftakar li meta gew joqghodu s-Sinjuri Camilleri, it-terazzin kien diga jezisti u kien kif jinsab illum il-gurnata. F'dawn iis-snin kollha ahna qatt ma ghamilna olterazzjonijiet fit-terazzin.'

Dan gie kkonfermat mill-konvenuta Carmen Tonna fid-deposizzjoni taghha moghtija bil-procedura tal-affidavit fejn hija rratifikat dak li qal zewgha (a fol. 28 tal-process). Di piu' in kontro-ezami fis-seduta ta' nhar it-3 ta' Novembru, 2016 l-konvenuta Carmen Tonna (a fol. 117 sa fol. 120 tal-process) qalet is-segwenti:

'***Dr Karol Aquilina :***
Meta kien hemm dik l-ircevuta, tikkonferma li dan il-hajt ta' fuq il-bejt tal-garaxx ma kienx jezisti?

Xhud :
Kien jezisti. Tant kemm kien jezisti illi f' dan il-hajt ghandna (ir-ragel jista' jghidlek ahjar minni, jien minhiex electrician) poggu xi conduit minn go fih ghaddejjin minn go fih. Tista' tibghat anke lil min jiccekjah dan il-hajt.

Dr Karol Aquilina :

Ara nghidx sew illi dak il-hlas ta' l-appogg kien biss ghal hajt tal-garaxx u mhux ghal cint 'il fuq.

Xhud :
No qed tghid hazin definitely. Dak il-hajt dejjem kien hemm, dejjem kien hemm.'

Ikkunsidrat ulterjorment;

Illi f'dan l-istadju d-data ta' meta nbena l-hajt divizorju m'ghadux in disputa bejn il-partijiet stante li l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni giet sorvolata bis-sentenza preliminari tal-Qorti kif diversament preseduta moghtija nhar is-27 ta' April, 2017 (a fol. 133 sa fol. 141 tal-process). Jirrizulta izda li fit-tielet eccezzjoni taghhom l-konvenuti jsostnu li l-hajt in kwistjoni nbena bil-kunsens tal-atturi. Fil-fatt il-Qorti rat mix-xiehda hawn fuq suesposta li huwa minnu li l-hajt inbena bil-kunsens tal-attur li izda ma giex kontestat fix-xiehda tieghu meta sostna li huwa ta l-kunsens ghall-bini tal-istess hajt suggett li l-konvenuti ma jaghtux fastidju lill-atturi.

In oltre l-bazi tal-kawza attrici huwa l-artikolu 427 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Dan l-artikolu jaqra kif isegwi:

> '(1) Dak li min fil-bini tiegħu għandu taraġ li jieħu għall-bejt, għandu jgħolli, spejjeż tiegħu, il-ħajt diviżorju sa metru u tmenin ċentimetru mill-invell tal-bejt.
>
> (2) Il-biċċa tal-ħajt li tiżdied 'il fuq mill-invell tal-bejt għandha tkun tal-istess ħxuna tal-ħajt diviżorju minn dak l-invell 'l-isfel.

> (3) Jekk kull wieħed miż-żewġ ġirien għandu taraġ li jieħu għall-bejt tiegħu, kull wieħed minnhom jista' jġiegħel lill-ieħor joħroġ in-nofs tal-ispiża meħtieġa biex jitgħolla l-ħajt diviżorju kif jingħad hawn fuq.'

Il-Qorti rat li dan l-artikolu mkien ma jipprovdi xi eccezzjoni ghar-regola f'kaz li l-hajt originarjament aktar baxx ikun inbena bil-kunsens tas-sid tal-proprjeta' adjacenti. Dan huwa sinifikanti anki stante l-fatt li kwalunkwe rinunzja ghal jedd reali bhal ma hu dak li jemani mill-artikolu 427 se mai kellha ssir permezz ta' att pubbliku stante li jirrigwarda mmobbli u mhux semplicement bil-fomm kif qed isostnu l-konvenuti. Il-Qorti ghalhekk ma tqisx, f'dawn ic-cirkostanzi, li t-tielet eccezzjoni hija gustifikata u ser tichad l-istess.

Illi din il-Qorti mir-ritratti esebiti mar-rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela a fol. 170 tal-process setghet tikkonstata li dan il-hajt fih gholi ta' cirka erba' (4) filati li huwa ferm inqas mill-gholi li titlob il-ligi fl-Artikolu 427 tal-Kodici Civili. Madanakollu ghandu jinghad minn dak li gie konkluz mill-Perit Tekniku Godwin P. Abela illi dan il-hajt ta' cirka erba' (4) filati ma kienx inkluz mal-permessi ta' zvilupp originali mahruga lill-konvenuti u ghaldaqstant jirrizulta li huwa mibni llegalment tant li nharget ordni ta' nfurzar fuqu lura fis-sena 2012 (ara fol. 174 indikat mill-Perit Tekniku bin-numru EC/00368/12).

Illi fir-rigward it-talba ghall-inalzament tal-hajt ghall-gholi ta' metru u tmenin centimetru (1.8m) il-Perit Tekniku fir-rapport tieghu a fol. 167 sa fol. 178 tal-process jikkonkludi li l-Qorti m'ghandiex tilqa' t-talba ghall-inalzament ta' dan il-hajt u dana stante li jmur kontra l-policies tal-ippjanar DC 2015 – Policy P22:

’10. KONKLUZJONIJIET

L-esponent jissottometti s-segwenti konkluzjonijiet li jitrattaw biss materja teknika bl-eskluzjoni ta’ fatti u argumenti legali li jistghu jigu kkunsidrati minn din l-Onorabbli Qorti.

10.01 Illi jirrizulta mill-provi mressqin kif ukoll mill-access li nzamm fuq il-post, li l-konvenuti abuzivament fethu bieb ghal fuq il-bejt tal-garaxx, halqu terrazzin fuq l-istess garaxx u ghollew l-opra morta tal-bejt biex gie iffurmat hajt gholi erba’ filati.

10.02 Illi jirrizulta mill-provi mressqin, illi l-uzu tal-bejt tal-garaxx mill-konvenuti jmur kontra l-permess tal-izvilupp mahrug lilhom, kif ukoll il-policies vigenti tal-Awtorita tal-Ippjanar.

10.03 Illi jirrizulta mill-provi mressqin u mill-access, li l-uzu tal-bejt tal-garaxx tal-konvenuti johloq sitwazzjoni ta’ introspezzjoni fuq il-proprjeta’ tal-atturi b’nuqqas gravi ta’ privatezza meta l-policies ghal dik iz-zona jipprovdu biex tali introspezzjoni ma tinholoqx.

10.04 L-esponenti hu tal-opinjoni li, f’kaz li din l-Onorabbli Qorti tordna lill-konvenuti jghollu l-hajt tat-terrazzin tal-garaxx, dan se jmur kontra l-policies kwotati f’paragrafu 9.05.

10.05 L-esponent hu tal-opinjoni li l-bejt tal-garaxx tal-konvenuti m’ghandux jibqa accessibbli u li l-hajt ezistenti jitbaxxa biex jigi konformi mal-permess originali.’

Illi l-Perit Tekniku Godwin P. Abela kkonstata wkoll minn ricerka li huwa ghamel mis-sit tal-Awtorita' tal-Ippjanar li fuq il-fond tal-konvenuti bin-numru ufficjali 11, bl-isem Betania fi Triq Pietru Caxaru, Tal-Virtu, Rabat hemm enforcement notice bir-referenza EC/00368/12 li tghid:

> 'ghandek zvilupp mhux skond il-permess PB602/82 datat 26 ta' Awissu 1983 u dan billi saret estensjoni mal-garaxx; sar bieb minflok tieqa fl-ewwel sular li b'hekk infetah access ghal fuq il-garaxx, inbniet kamra fuq il-bejt kif ukoll xi alterazzjonijiet ohra fuq il-faccata.'

Din il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma ressaq domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku Godwin P. Abela u hadd ma ressaq talba ghan-nomina ta' periti perizjuri b'dan ifisser li entrambi l-partijiet qaghdu fuq il-konkluzjonijiet tal-Perit Tekniku.

Illi ghalkemm din il-Qorti taqbel mal-atturi li kif inhuma l-fatti jirrizulta ppruvat li hemm introspezzjoni fuq il-proprjeta' tal-atturi, l-Qorti sabet ruhha rinfaccjata b'sitwazzjoni fejn l-access attwali li ghandhom il-konvenuti ghal fuq il-bejt in kwistjoni li qed iwassal ghall-introspezzjoni jirrizulta li huwa kollu kontra l-ligi stante li mhux kopert bil-permess ta' zvilupp neccessarju, fatt li ma giex kontestat mill-konvenuti. Nonostante dan il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet tal-atturi li fit-termini tal-artikolu 427 tal-Kodici Civili jirrizulta mill-atti li l-kundizzjonijiet kollha rikjesti mil-ligi sabiex legalment ikun applikabbli l-istess artikolu huma sodisfatti u cioe':

1. Li l-konvenuti ghandhom il-bejt (li llum huwa t-terrazzin in kwistjoni);

2. Li l-konvenuti jistghu facilment jaccedu ghalih minn tarag li jinsab fid-dar taghhom direttament ghal fuq dan il-bejt billi semplicement johorgu minn bieb li jiftah ghal fuq l-istess;
3. Li l-hajt prezenti ma hux tal-gholi li timponi l-ligi u cioe' dak ta' metru u tmenin centimetru (1.8m) 'l fuq minn wicc il-bejt izda huwa aktar baxx;
4. Li l-hajt ghandu jittella' sal-gholi li trid il-ligi a spejjez tas-sid tal-fond li jinsab aktar gholi u appuntu rrizulta li l-konvenuti huma l-propjetarji tal-fond l-aktar gholi.

Ghalhekk il-Qorti tqis li l-kwistjoni kollha odjerna tirrivolvi dwar jekk din il-Qorti ghandhiex tilqa' t-talbiet tal-atturi fit-termini tal-artikolu 427 tal-Kodici Civili nonostante li jirrizulta li kemm il-hajt in kwistjoni kif ukoll l-access dirett permezz ta' bieb fuq il-bejt tal-garaxx huma minghajr il-permess ta' zvilupp neccessarju u suggett li tittiehed azzjoni ta' nfurzar fuqha mill-awtorita' kompetenti sabiex jitnehhew (ara r-rapport tal-Perit Abela a fol. 174 fejn giet indikata Azzjoni ta' Nfurzar bin—numru EC/00368/12). Il-Qorti tqis li l-bazi tal-kawza odjerna mhijiex jekk il-hajt odjern hux illegali jew le izda biss jekk fis-sitwazzjoni u in vista tal-provi prodotti t-talbiet atturi jissodisfawx il-kriterji ai termini tal-artikolu 427 tal-Kodici Civili. Il-Qorti tqis ukoll li l-illegalita' tal-hajt kif kreata mill-konvenuti m'ghandhiex isservi sabiex huma stess jigu agevolati u sahansitra ezonerati fl-obbligu taghhom li jghollu l-hajt ai termini tal-artikolu 427 tal-Kodici Civili.

Illi dwar il-bzonn ta' permess ta' zvilupp f'dawn ic-cirkostanzi u l-poter tal-Qrati Civili fuq l-istess din il-Qorti kif preseduta gia` kellha l-opportunita' li tesprimi l-gudizzju taghha fil-kawza fl-ismijiet **Kunsill Lokali Nadur vs. Andrew Vella u Lorena Vella**

(Qorti tal-Magistrati, Ghawdex, Gurisdizzjoni Superjuri 26/2016JVC) deciza nhar it-12 ta' Gunju 2018 kif isegwi:

'Illi fil-mertu minn qari tal-atti tal-kawza 32/2004 u tas-sentenza tal-25 ta' Gunju, 2004 johrog car li l-kwistjoni dwar jekk sabiex jinbena l-hajt rikjest mill-konjugi Vella ghandux ikun hemm qabel l-awtorizzazzjoni tal-Awtorita' tal-Ambjent u l-Ippjanar (li dak iz-zmien kienet l-Awtorita' kompetenti sabiex tohorog permessi ta' zvilupp ai termini tal-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta) bl-ebda mod ma gie diskuss wisq anqas gie deciz minn dik l-Onorabbli Qorti. Huwa car mid-decizjoni li dik il-Qorti trattat u ddecidiet biss dwar id-dritt civili tal-atturi (l-konvenuti odjerni) li jibnu l-hajt divizorju bejn il-proprjeta' taghhom u dak tal-gar u xejn aktar. It-talbiet attrici f'dik il-kawza bl-ebda mod ma talbu lil dik il-Qorti milli tiddeciedi dwar id-dispensa mill-bzonn li jinhareg il-permess ta' zvilupp appositu qabel ma jkun jista' jinbena l-hajt propost u fil-fatt dan ma ghamlitux. Anzi li kieku dik il-Qorti dahlet fuq dan il-punt u tat decizjoni fuqu jista' sahansitra jigi argumentat li kienet tkun qed taghti decizjoni extra jew ultra petita dak mitlub minnha fit-talbiet atturi li fuqhom hija radikata l-gurisdizzjoni tal-Qorti f'dawk l-atti. Jista anki jigi argumentat illi kieku l-Qorti dahlet fi kwistjonijiet ta' permessi ta' zvilupp allura kienet tkun qed tagixxi ultra vires il-poteri taghha stante li fis-sena 2004 (u sa mis-sena 1992) kienet l-Awtorita' tal-Ippjanar l-Awtorita' kompetenti li tikkunsidra u tiddeciedi l-ghoti ta' permessi ta' zvilupp abbazi tal-Pjan Lokali, Pjan ta' Struttura u policies applikabbli u dan permezz ta' ligi lí dak iz-zmien il-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan anki abbazi tal-principju li ligi specjali tiprevali fuq dik generali.

Jirrizulta ghalhekk car lil din il-Qorti li t-talbiet fir-rikors guramentat odjern ma jaqghux fl-ambitu ta' dak effettivament deciz mill-Qorti fis-sentenza taghha tal-25 ta' Gunju, 2004 u stante li l-oggett tal-talba fil-kawza odjerna u cioe' l-kwistjoni dwar il-bzonn ta' permess ta' zvilupp mill-awtorita' kompetenti qabel ma jinbena l-hajt fuq proprjeta' taz-

zewg partijiet (stante li huwa divizorju) u l-possibilita' li jekk dan ma jigix ottjenut il-Kunsill attur (bhala amministratur tal-art ghan-nom tas-sid) jista jigi kkunsidrat bhala fi stat ta' illegalita' zgur li mhux identiku ghat-talbiet decizi minn din il-Qorti diversament preseduta. F'dan ir-rigward din il-Qorti tikkonkorda mal-gurisprudenza hawn fuq ikwotata li f'dan il-kaz ghandha tagixxi b'cirkospezzjoni kbira u tqis li ma hemmx lok ta' res judicata fil-kaz odjern.

Illi jsegwi allura li la darba d-decizjoni tal-25 ta' Gunju, 2004 iddikjarat id-dritt civili tal-konvenuti odjerni li jibnu l-hajt divizorju l-pass li kien imiss da parti taghhom kien li jitolbu l-permess ta' zvilupp sabiex ikunu jistghu jiprocedu u jesegwixxu s-sentenza. Fis-sena 2004 il-Kap. 356 (Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp) tal-Ligijiet ta' Malta kien jimponi lil kull min kellu intenzjoni li jaghmel xi zvilupp fil-proprjeta' tieghu sabiex jintavola applikazzjoni mal-Awtorita' sabiex jigi awtorizzat jaghmel dan. Skond lil-Kap. 356 tal-Ligijiet ta' Malta l-awtorita' kompetenti sabiex taghti dawn il-permessi ta' zvilupp kienet l-Awtorita' tal-Ambjent u l-Ippjanar u konsegwentement l-istess Awtorita'regghet inghatat din il-kompetenza taht il-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta (Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Izvilup). Illum din il-kompetenza ghaddiet ghand l-Awtorita' tal-Ippjanar ai termini tal-Kap. 552 (Att dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp) tal-Ligijiet ta' Malta. Fl-ebda hin tul dawn is-snin kollha mill-intavolar tal-kawza 32/2004 u wara ma jirrizulta li f'xi mument kienu l-Qrati Civili ta' Malta li kellhom il-kompetenza li jikkunsidraw jew japprovaw zvilupp propost, aktar u aktar li jiddispensaw lil xi cittadin minn dan l-obbligu. Tant hu hekk li sahansitra fil-kompetenza limitata taghha sabiex tisma appelli minn decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar llum Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar, il-Qorti ta' l-Appell f'kaz li tiddeciedi li twarja d-decizjoni tal-Bord/Tribunal dejjem kellha tirrinvija l-atti lura lill-istess Bord/Tribunal sabiex il-permess ta' zvilupp jinhareg fuq ordni tieghu u mhux tal-Qorti. '

Illi fl-ambitu ta' dak kollu suespost, il-Qorti rat illi l-ewwel talba attrici titlob dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-hajt divizorju in kwistjoni huwa gholi anqas mill-gholi ta' metru u tmenin centimetre (1.8m) mill-invell tal-istess bejt. Ma hemmx dubju li mill-atti u skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela nominat mill-Qorti din it-talba giet sufficjentement pruvata u l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess.

It-tieni talba attrici titlob li din il-Qorti tordna lill-konvenuti sabiex jghollu l-imsemmi hajt ghall-gholi ta' metru u tmenin centimetru (1.8m) mill-invell tal-bejt proprjeta` tal-istess konvenuti. Din il-Qorti fit-termini tal-Artikolu 427 tal-Kodici Civili tqis li ghandha l-poter li tilqa' din it-talba b'dana izda li taghmilha cara li din id-decizjoni bl-ebda mod m'ghandha titqies li qed tissanzjona l-illegalita' mill-lat ta' permessi ta' zvilupp la tal-hajt ezistenti u wisq anqas taz-zieda fil-hajt ordnata b'dan li t-tieni talba ser tigi milqugha suggett li tali zvilupp jinhariglu l-permess skont il-ligi mill-Awtorita' kompetenti. It-tielet talba wkoll ser tigi milqugha suggett ghall-istess kundizzjoni.

Illi a skans ta' ekwivoci din il-Qorti taghmilha cara li d-decizjoni taghha taghti l-opzjonijiet segwenti lill-konvenuti:

1. Li jaghlqu l-access ghall-bejt in kwistjoni b'mod definittiv sabiex b'hekk l-effetti tal-artikolu 427 ma jibqghux applikabbli u ma jkunx hemm il-htiega li l-hajt jigi mgholli;
2. Li jottjenu l-permessi ta' zvilupp mehtiega sabiex jigi mgholli l-hajt divizorju sal-gholi ta' metru u tmenin centimetru (1.8m) mill-invell tal-bejt proprjeta' taghhom.

Ghal dan il-ghan il-Qorti ser timponi terminu kif mitlub minnha mill-atturi fit-tieni talba ta' massimu sitt xhur mid-data tad-decizjoni.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tiddikjara l-ewwel eccezzjoni tal-preskrizzjoni gia deciza u ghalhekk sorvolata;

2. Tichad il-bqija tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti sakemm dawn huma nkompatibbli ma dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-hajt divizorju li jifred il-bejt tal-fond proprjeta' tal-konvenuti mill-fond proprjeta' tal-atturi huwa gholi anqas mill-gholi ta' metru u tmenin centimetru (1.8m) mill-invell tal-istess bejt skont dak li jipprovdi l-Artikolu 427 tal-Kodici Civili;

4. Tilqa' t-tieni talba attrici u tordna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien massimu ta' sitt xhur mid-data li din id-decizjoni ssir finali jghollu l-imsemmi hajt sa metru u tmenin centimetru (1.8m) mill-invell tal-bejt proprjeta' tal-istess konvenuti u dan taht is-supervizjoni tal-Perit Godwin Abela li qed jerga' jigi nominat ghal dan il-ghan, suggett li jottjenu l-permess ta' zvilupp neccessarju minghand l-Awtorita' kompetenti; u

5. Tilqa' t-tielet talba attrici u tordna li fin-nuqqas li l-konvenuti jaghmlu dak lilhom ordnat fiz-zmien sitt xhur

lilhom prefiss, tawtorizza lill-atturi sabiex a spejjez tal-konvenuti jaghmlu dak kollu necessarju ghall-fini tat-tieni talba dejjem taht is-supervizjoni tal-Perit Godwin Abela.

Il-Qorti fic-cirkostanzi qed tordna n-notifika ta' din id-decizjoni lic-Chairman, Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jiehu konjizzjoni tal-kontenut tal-istess **(referenza EC/00368/12).**

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti kif mitluba.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020