**BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'**

**MAGISTRAT SIMONE GRECH**

**Rikors Nru 2/2016**

**Joseph Schiavone (KI 634159M)**
**u**
**Nazzarena Schiavone (KI 360365M)**

**vs**

**Generoso Abela**
**u**
**Anthony Abela**

**Illum, 5 ta' Ottubru 2020**

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Schiavone u Nazzarena Schiavone pprezentat fil-15 ta' Frar 2016, fejn ir-rikorrenti esponew bir-rispett:

1. *Illi l-esponenti huma sidien ta' porzjon diviza mill-ghalqa msejha Tal-Wicc sive Tal-Qodor sive Ta' Sardija, fil-kuntrada tas-Silg, limiti ta' Marsaxlokk gja limiti taz-Zejtun tal-kejl superficjali ta' circa tlett mija u sitta u sebghin metri kwadri (376m.k.);*
2. *Illi l-intimati jahdmu parti minn din l-ghalqa u hgalkemm huma jsostnu li jaghmlu l-istess taht titolu ta' qbiela, la qatt fornew prova ta' dan lir-rikorrenti u wisq inqas qatt hallsu lill-istess xi forma ta' kera;*
3. *Illi r-raba' in kwistjoni huwa raba' baghli;*
4. *Illi l-esponenti jixtiequ jiehdu lura l-pussess tar-raba' li prezentament qed jinhadem mill-intimati ghaliex jehtiegu r-raba' in kwistjoni ghal kostruzzjoni fuqu ta' bini kif stipulat fl-Art 4(2)(b) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;*
5. *Illi fil-fatt huma ghandhom pendenti applikazjoni ghall-izvilupp quddiem l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) bin-numru PA 1652/15;*
6. *Illi ghalhekk r-rikorrenti qieghdin jadixxu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex wara li jqis il-fatti tal-kaz, jordna r-ripreza tar-raba' in kwistjoni da parti tar-*

*rikorrenti u konsegwentement jordna l-izgumbrament ta' l-intimati minn fuq ir-raba' in kwistjoni u jillikwida l-kumpens li talvolta jista' qatt ikun dovut lill-intimati ai termini tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;*

*Ghaldaqstant in vista tal-premess ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:*

1. *Jiddikjara li jezistu r-ragunijiet kontemplatia fl-Art 4(2)(b) tal-Kap 199 tal-Ligjiet ta' Malta sabiex ir-rikorrenti qua sidien jiehdu lura l-pussess tar-raba' attwalment mahdum mill-intimati liema raba' jifforma parti mill-ghalqa msejha Tal-Wicc sive Tal-Qodor, sive Ta' Sardinja fil-kuntrada tas-Silg limiti ta' Marsaxlokk gia limit taz-Zejtun tal-kejl superficjali ta' circa tliet mija u sitta u sebghin metri kwadri (376m.k)*

2. *Konsegwentament jordna li r-rikorrenti jiehdu lura l-pussess tar-raba' attwalment mahdum mill-intimati formanti parti mill-ghalqa msejha tal-wicc sive tal-Qodor sive ta' Sardinja fil-kuntrada tas-Silg, limiti ta' Marsaxlokk gia limiti taz-Zejtun tal-kejl* superficjali ta' circa tliet mija u sitta u sebghin metri kwadri (376m.k)

3. *Jordna lill-intimati jizgombraw mir-raba' in kwistjoni entro terminu li l-istess Bord ghandu jipprefiggi;*

4. *Jillikwida somma pagabbli lir-rikorrenti mill-intimati ghall-okkupazzjoni taghhom tar-raba' in kiwsjtoni mid-data li r-rikorrenti saru sidien sad-data ta' l-effettiv zgumbrament ta' l-intimati mir-raba' in kwistjoni;*

5. *Jillikwida l-ammont ta' kumpens dovut mir-rikorrenti lill-intimati b' konsewenza ta' tehid lura tal-pussess tar-raba' attwalment mahdum mill-intimati liema raba' jifforma parti mill-ghalqa msejha tal-wicc, Wicc sive Tal-Qodor, sive Ta' Sardinja fil-kuntrada tas-Silg limiti ta' Marsaxlokk gia limit taz-Zejtun tal-kejl superficjali ta' circa tliet mija u sitta u sebghin metri kwadri (376m.k)*

*U dan that kull provvediment iehor li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq u opportun.*

*Bl-ispejjez u bl-imghax u b' rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fil-ligi.*

Ra r-risposta ta' Generoso Abela u Anthony Abela tad-9 ta' Marzu 2016 fejn intqal:

1. *Illi in lineja preliminari r-rikors huwa proceduralment monk ghaliex ma fih ebda indikazzjoni meta tigi mhallsa l-qbiela u ghal kemm tammonta l-istess qbiela;*

2. *Illi wkoll in lineja preliminari r-rikorrenti ghandhom jipprovdu pjanta skalata li turi fejn hija l-porzjon diviza ta' l-art mertu ta' dina l-kawza.*

3. *Illi wkoll in lineja preliminari r-rikorrenti ghandhm jippruvaw li huma tassew il-proprjetarji tal-istess porzjon diviza ta' art.*

4. *Fil-mertu r-rikorrenti ma jistghux jitlobu r-ripreza tar-raba' a bazi ta' dak stupulat fl-artikolu 4(2)(b) tal-Kapitolu 199 tal-Ligjiet ta' Malta peress li r-raba' huwa saqwi;*

5. *Minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw illi jezistu c-cirkustanzi kontemplati fl-artikolu 4(2)(b) tal-Kapitolu 199 tal-Ligjiet ta' Malta, inkluz prova li l-art mertu ta' dina l-kawza tista' tigi mibnija u li huma ghandhom il-permessi mehtiega sabiex jibnu fuq ir-raba' ghal skopijiet ta' residenza, negozju u industrijali – mir-rikors innifsu jirrizulta li dan ma huwiex il-kaz. Fin-nuqqas it-talba ghar-ripreza ghandha tigi michuda.*

6. *Minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-eventwalita' li l-bord ma jilqax l-eccezzjonijiet precedenti, il-Bord ghandu japplika dak li jipprovdi l-artikolu 4(3) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord hekk kif prezentament ippresedut.

Ra d-dokumenti kollha ezebiti.

Sema' sottomissjonijiet.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

**Ikkunsidra**

Illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja tal-art deskritta f'dan ir-Rikors u r-ripresa tagħha għax jeħtieġuha għal skopijiet edilizzji. L-Artikolu 4(2) (b) tal-Kap.199 li jirregola din il-materja, jintitola s-sid jirriprendi r-raba' tiegħu mingħand l-inkwilin meta jkun jeħtieġu għall-kostruzzjoni ta' bini għal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrijali, basta r-raba' meħtieġ ma jkunx saqwi.

Qabel xejn, dan il-Bord jaghmel referenza ghall-eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati. Dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari, fis-sens li dan ir-rikors huwa nieqes minn informazzjoni dwar meta tigi mhallsa l-qbiela u kemm tithallas bhala ammont, jidher li din l-eccezzjoni ma saret l-ebda insistenza fuqha da parti tal-intimati. In fatti, l-intimat Generoso Abela xehed fil-5 ta' Ottubru 2016, fejn qal li l-qbiela kienet tithallas lil wahda mara miz-Zejtun, izda wara li din mietet, huwa kien beda jhallas lil Attard Montalto fil-Belt sakemm beda jiddepozita, imbaghad l-istess qbiela b' cedola fir-Registru tal-Qorti (vide fol 56 u 57).

Dwar it-tieni eccezzjoni preliminari, dan il-Bord josserva li r-rikorrenti, fil-mori tal-kawza, ipprezenta site plan tal-art mertu ta' din il-kawza, li giet ezebita a fol 62 u 63 tal-process.

Dwar l-eccezzjoni preliminari mressqa fis-sens li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw li huma tassew il-proprjetarji ta' din l-art, il-Bord fela l-provi migjuba. Irrizulta mill-affidavit tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, illi b'att tieghu tat-3 ta' Awwissu 1993 (fol 13 et seq), Joseph Schiavone xtara minghand Maria Attard Montalto u diversi persuni ohra, il-kwota indiviza komplessiva ta' 1455/1680 ta' porzjoni diviza mill-ghalqa maghrufa bhala tal-Wicc sive tal-qodor sive Ta' Sardinja, fil-kontrada tas-Silg, limiti ta' Marsaxlokk gia limiti taz-Zejtun, tal-kejl ta' circa 376 metri kwadri. B'att tal-istess Nutar tad-29 ta' Marzu 1994 (fol 27 et seq), l-istess Schiavone flimkien ma' martu, akkwistaw kwota ta' 23/840 indivizi mill-ghalqa fuq deskritta, u fl-istess kuntratt, xtraw ukoll mill-poter ta' Antonia Bajada, kwota ta' 6/336 mill-istess ghalqa. B'att tal-istess Nutar tat-30 ta' Jannar 1996 (fol 31 et seq), ir-rikorrenti akkwistaw kwota ta' 1/10 indiviza minn din l-ghalqa. B'hekk jirrizulta li r-rikorrenti akkwistaw kwoti li fit-totalità taghhom jissuperaw il-kwota intiera tal-porzjoni diviza tal-ghalqa tal-kejl ta' circa 376 metri kwadri.

Il-Bord sejjer issa jghaddi biex jezamina t-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl tal-eccezzjonijiet l-ohra mressqa fil-mertu.

L-artiklu tal-ligi li jirregola din il-materja huwa l-Art.4(2)(B) tal-Kap. 199 li jippermetti r-ripresa tal-pussess mis-sid kemm–il darba huwa jipprova illi:

> *"...(b) jeħtieġ ir-raba', basta ma jkunx raba' saqwi, għall-kostruzzjoni fuqu ta' bini għal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrj ali."*

Dwar l-element tal-htiega tas-sid li jiehu lura r-raba' imqabbla, il-Ministru tal-Biedja li kien ippropona din il-ligi fil-Parlament kien qal:

> *"meta sid il-kera jaghmel talba quddiem il-Bord biex jiehu lura l-pussess tar-raba' ghall-kostruzzjoni tal-bini, necessarjament irid ikollu l-provi quddiem l-istess Bord li huwa ghandu l-*

*permessi kollha mehtiega mid-Dipartiment tal-PAPB. Naturalment il-Bord jesigi minghand is-sid il-prova li huwa fil-fatt irid ir-raba' biex jibni . . . il-Bord mhux sejjer jilqa' it-talba tas-sid jekk ma jgibx l-ahjar prova li f'dan il-kaz hu l-permess tal-PAPB.* (Dr. T. Caruana Demajo; Par. Debates 22.2.67 pag. 4048.4099).

L-applikazzjoni ta' dan l-artiklu tohrog b'mod izjed car mid-decizjonijiet tal-Bordijiet kompetenti. Fil-kaz **E. Fenech vs M. Mercieca** deciz mill-Bord (Malta) fis-26 ta' Jannar 1968, gie deciz li:

*"Il-kelma 'requires' fil-kuntest li hija wzata fl-art. 4(2)(b) insibuha wkoll uzata fil-ligi tal-kera, u fil-fehma tal-Bord, ghandha jkollha l-istess sinjifikat u interpretazzjoni li gie moghti lil dik il-kelma f'dik il-ligi. Infatti huwa car li l-kelma 'requires' bhal 'mehtieg' fit-test malti, tindika 'bzonn' mhux semplici 'xewqa' jew 'preferenza'."*

Huwa wkoll applikabbli dak li qalet il-Qorti tal-Appell f'**A. Saliba vs M. Caruana** (deciza fit-28 ta' Mejju 1966), u cioè illi:

*"il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid li jehtieg juri mhux biss li hu qed jagixxi in buona fede, imma anche li hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi pruvata necessita assoluta, izda . . .jehtieg jigi provat grad ragonevoli ta' bzonn."*

Ghalhekk mhux bizzejjed li s-sid jghid illi hu jrid jibni l-fond, imma jrid jipprova li:

*"‚ ‚ ‚ effettivament hu sejjer jibni u ghandu l-karti kollha in regola, u fil-fatt jista' jibni meta jkollu il-fond f'idejh, ghalhekk ghandu bzonn reali u attwali li jiehu l-fond lura biex ikun jista' jibni . . .u jkun kontra l-ispirtu tal-ligi u l-intendiment tal-legislatur li jigi zgumbrat il-gabillot mir-raba' bla bzonn qabel iz-zmien"* (**F. Xuereb vs L. Muscat,** deciza fil-5 ta' Frar 1968, u **L. Galea vs G. Muscat** deciza fl-20 ta' Frar 1976)

Dan kollu gie ribadit fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Nicholas Jensen Testaferrata proprio et nomine vs Emanuel Galea,** deciza fl-4 ta' Mejju 2005, fejn intqal li:

"*L-ahhar raguni li fuqha qed jibbazaw it-talba taghhom ir-rikorrenti hija dik imsemmija fil-paragrafu 4(2) (b) tal-Kap 1999. Kif tajjeb josserva l-intimat fin-nota tieghu, ir-rikorrent f' dan ir-rigward irid jissodisfa zewg rekwiziti:*

i. *li tassew ghandu bzonn ir-raba' ghal skopijiet ta' zvilupp; u*
ii. *li attwalment jipposjedi permessi validi sabiex ikun jista' jaghmel l-izvilupp ippjanat fuq l-istess raba'."*

Fl-istess sens kienet is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet, **Alfred Manduca et vs Philip Vella et,** deciza fis-26 ta' April 2002, fejn intqal li:

> "…*il-ligi tghid ukoll li talbiet simili min-naha tas-sidu iridu jinghataw biss kemm-il darba sid il-kera jipprova li jehtieg ir-raba' ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal wiehed mill-iskopijiet hemm indikati. Tali prova, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, ma tohrogx semplicement mill-'Outer Development Permit' imma minn permess ghal fini ta' kostruzzjoni ezatta ment kif hemm indikat fil-permess stess."*

Għalhekk sabiex tirnexxi talba bbażata fuq din ir-raġuni, jridu jiġu sodisfatti tliet rekwiziti, u ċioe' :

(i) il-bzonn veru tar-rikorrenti,

(ii) il-hrug ta' permessi validi tal-bini, u

(iii) li r-raba' ma jkunx saqwi.

Il-Bord sejjer fl-ewwel lok iqis it-tieni rekwizit, u cioè l-hrug ta' permessi validi tal-bini.

Permezz tal-hames eccezzjoni tieghu, l-intimat sostna li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw illi jezistu c-cirkustanzi kontemplati fl-Artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199, inkluz prova li l-art mertu ta' din il-kawza, tista' tigi mibnija u li ghandhom il-permessi mehtiega sabiex jibnu fuq din ir-raba' ghal skopijiet ta' residenza, negozju u industrijali.

Dwar din l-eccezzjoni, jirrizulta mill-affidavit tal-Perit Edric Micallef, li saret applikazzjoni mal-MEPA ghal alterazzjonijiet fir-residenza tar-rikorrenti li tinkludi kostruzzjoni ta' front garden u formazzjoni ta' triq skemata. Apparti li ta spjegazzjoni dwar il-kontenut tal-applikazzjoni, l-istess Perit spjega li l-applikazzjoni ghall-izvilupp, hija sospiza peress li Superintendence of Cultural Heritage qed tezigi li taghmel investigazzjonijiet fis-sit in kwistjoni minhabba l-vicinanza lejn it-Tempju ta' Tas-Silg (fol 42 u fol 46).

In kontroezami mizmum fil-21 ta' Frar 2018, ir-rikorrenti Joseph Schiavone ddikjara li l-applikazzjoni ghadu ma sarx progress fiha, ghaliex tal-Heritage jridu jhammlu, u l-intimati mhumiex jaghtuhom permess jidhlu fir-raba'. Huwa sostna li huwa ried jiehu l-parti tieghu biex parti tibqa' gnien, parti jinbena boundary wall, u l-maggor parti, tinfetah triq pubblika. Huwa sostna li ma kienx ser jibni fiha. Spjega li huwa qed jitlob biss ir-ripreza ta' parti mill-art.

Dan il-Bord iqies li ghalhekk fil-prezent, ghadu ma nhareg l-ebda permess ta' zvilupp.

Il-Bord jaghmel referenza ghal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' April 2002, fil-kawza Alfred Manduca et vs Philip Vella et fejn ntqal:

*"Illi skond ir-rikors promotorju ta' l-appellati t-talba taghhom giet imsejsa fuq l-artikolu 2(b) tal-Kap 199. Din ir-riferenza, fil-fehma ta' din il-Qorti, hija zbaljata l-ghaliex proprjament id-disposizzjoni talvolta applikabbli tinsab inkorporata fl-artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199 u mhux kif indikat mill-appellati.*

*Illi, skond l-appellanti intimati, kontra t-talba tal-appellati hemm x'josta l-fatt li m'hemmx il-prova rikjesta bil-ligi da parti tas-sid li dan jinhtieg tassew ir-raba de quo ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal wiehed milliskopijiet indikati espressament fl-artikolu tal-ligi.*

*8. Illi minn ezami tal-provi prodotti fil-fatt jirrizulta li, filwaqt li r-rikors promotorju gie intavolat fit-8 ta' Mejju 1996, l-applikazzjoni ghal fini ta' zvilupp kienet ghadha ma gietx maghmulha. Skond Dok AM1, a fol 19 tal-process, l-applikazzjoni kienet saret biss fit-18 ta' Gunju 1996 u lapprovazzjoni mahruga mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar inharget fid-19 ta' Settembru 1996, cioe' wara l-prezentata tar-rikors taghhom.*

*9. Illi minbarra s-suespost, li gja' kien jindika li kien hemm intempestivita' da parti ta' l-appellanti meta dawn ippromwovew ilproceduri in ezami jirrizulta inoltre li l-permess mahrug mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar kien ikopri biss l-'Outline Development Permission', u dan skond id-Development Planning Act, 1992, artikolu 13. Illi dan ifisser li mhux talli ma kienx ghad hemm ebda permessi ghal fini ta' kostruzzjoni imma li l-istess permess gie specifikament ikkondizzjonat ghas-segwenti, igifieri li :*

*"1. No work shall commence on site until full development has been granted for the development.*
*2. No works have to be carried out before a permit will be issued for each individual plot."*

*Evidentement minn dawn il-kondizzjonijiet, fost ohrajn li gew elenkati, ebda permessi ghal fini ta' kostruzzjoni ma kien sadanittant inhareg favur is-sidien kif huma kienu skorrettement ippremettew fir-rikors promotorju.*

*10. Jirrizulta li l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba, u wara li dan ghamel riferenza specifika ghad-Dok AM1 fol 19 u 20 u qies il-permess relattiv mahrug mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar u abbina dan il-permess mal-artikolu 4(2) tal-Kap 199, deherlu, f'sentenza mill-iktar xotta minn punto di vista ta' motivazzjoni li "t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu akkolti stante li gie ppruvat dak stipulat fl-artikolu 4(2)(b) gja' citat in rigward lart kollha indikata fl-avviz in rigward liema art (sic) gie ppruvat it-titolu tar-rikorrenti."*

*11. Illi wahda mill-aggravji ta' l-appellanti huwa li "outline development permit" m'huwiex l-istess haga bhala "full development permit". Li hemm anzi differenza sew bejn it-tnejn, billi l-"outline permit" ma jikkonsentix lil min jottjenieh milli jghaddi ghall-fazi ta' kostruzzjoni ta' bini fis-sens tal-ligi minghajr ma qabel ikun munit b'permess appozitu ghal tali zvilupp. Din il-Qorti taqbel ghal kollox ma din is-sottomissjoni tal-appellanti u effettivament anke l-istess "outline development permit" ottenut mill-appellanti jindika fih dawn illimitazzjonijiet. Diversament, ikun ifisser li kull min ghandu proprjeta' li tkun sitwata f'dana l-"Outline Development" ikun jista' jagixxi ghal fini ta' ripreza ta' raba indipendentement mill-otteniment o meno ta' permessi ulterjuri u specifici ghal fini ta' bini. Dan m'huwiex ikkonsentit mil-ligi u proprju ghalhekk li l-ligi tghid ukoll li talbiet simili min-naha tas-sid iridu jinghataw biss kemm-il darba sid il-kera jipprova li jehtieg ir-raba ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghal wiehed mill-iskopijiet hemm indikati. Tali prova, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, ma tohrogx semplicement mill-"Outer Development Permit" imma minn pemess ghal fini ta' kostruzzjoni ezattament kif hemm indikat fil-permess stess li nhareg mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar. Jidher car li dan kollu gie sorvolat mill-ewwel Tribunal. Tant hu hekk, u dan gie gustament rilevat mill-appellanti wkoll, li jista' jkun il-kaz li meta (u jekk) eventwalment jinhareg permess ta' kostruzzjoni, dan il-permess lanqas ikun ikopri l-estensjoni shiha tar-raba mqabbla, f'liema kaz allura tiskatta jew jigi fis-sehh is-subartikolu (3) tal-artikolu 4 tal-Kap 199. Ghal din ir-raguni, il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjoni ta' l-appellati, fir-risposta taghhom ta' l-appell, fis-sens li "l-ligi ma tirrikjedix li jinhareg permess permess fuq is-sit in kwistjoni". Dina l-asserzjoni hija wahda skorretta billi l-ligi fuq citata tirrikjedi invece prova aktar specifika minn dik pretiza u effettivament imressqa mill-appellati.*

*12. Illi jirrizulta li fir-risposta taghhom ghall-appell interpost, l-appellati ssottomettew inoltre li,"fil-mori tal-kawza l-esponenti (i.e. l-appellati) ottjenew Full Development Permit fuq parti mill-proprjeta' in kwistjoni liema Full Development Permit qieghed hawn anness bhala Dokument A u inoltre, prezentement hemm applikazzjoni ghall-Full Development Permit fuq il-kumplament tal-proprjeta."*

*Fil-fehma tal-Qorti, imqar jekk dak li gie sottomess mill-appellati huwa korrett mija fil-mija, xorta wahda dan ma jnaqqas xejn mill-konsiderazzjoni li t-talba taghhom, meta saret originarjament, kienet wahda intempestiva u prematura u mhix ipprovata*

*kif hemm previst fil-ligi. Minbarra dan, il-"Full Development Permission" kif indikat mill-appellati ma jigix ippruvat semplicement billi tigi annessa kopja fotostatika ta' komunikazzjoni min-naha tal-Awtorita' bi pjanta mehmuza maghha, wkoll kopja fotostatika, ghax din la tikkostitwixxi l-ahjar prova u f'kull kaz, la darba kienet disponibbli qabel ma giet pronunzjata s-sentenza appellata, kienet messha saret fl-ewwel istanza u ghalhekk qeghda tigi, ghal dawn ir-ragunijiet, rigettata."*

F' Nicholas Jensen Testaferrata f' ismu proprju, kif ukoll ghan-nom ta' ohtu l-imsiefra Irene Bache vs Emanuel Galea, il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza taghha tal-4 ta' Mejju 2005, ghamlet referenza ghal dak li qal il-Bord kompetenti fis-sentenza tieghu fejn qal:

*"Fil-kaz in ezami r-rikorrenti pprezentaw biss outline development permit approvat mill-Awtorita' ta' l-Ambjent u Zvilupp. Imma kif spjega fid-deposizzjoni tieghu r-rapprezentant ta' l-istess awtorita', permess bhal dan jindika biss lill-applikant illi huwa jkun intitolat ghal permess tal-bini bbazat fuq il-kriterji stabbiliti u ndikati floutline development permit approvat, li fih innifsu pero' qatt ma jista' jigi kkunsidrat bhala l-permess tal-bini veru u proprju. Jirrizulta ghalhekk illi r-rikorrenti ghad m'ghandhom f'idejhom l-ebda permess regolari tal-bini vigenti u allura wisq anqas ghandhom bzonn ta' l-istess raba ghall-izvilupp immedjat."*

Il-Qorti tal-Appell imbaghad kompliet billi qalet:

*"L-appellanti jibbaza ruhu hafna fuq l-Outline Development Permit. Dan pero` wahdu mhux bizzejjed ghal fini tar-ripreza ta' raba indipendentement millpussess ta' Full Development Permit. Kif kellha okkazjoni tesprimi ruhha l-Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet "Alfred Manduca et -vs- Philip Vella et", 26 ta' April 2002, ben nota mill-gudikant sedenti ghax fiha meta kien ghadu fil-prattika forense kien jirrapprezenta lill-inkwilini gabillotti, "proprju ghalhekk il-ligi tghid ukoll li talbiet simili minn naha tas-sid iridu jinghataw biss kemm-il darba sid il-kera jipprova li jehtieg ir-raba ghall-kostruzzjoni fuqu ta' bini ghall-wiehed mill-iskopijiet hemm indikati. Tali prova, fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, ma tohrogx semplicement mill-Outline Development Permit imma minn permess ghal fini ta' kostruzzjoni ezattament kif hemm indikat fil-permess stess li nhareg mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar". Similment hu l-kaz hawnhekk; Anke ghal din ir-raguni l-aggravju fuq dan il-punt ma jistax jitqies fondat u l-konkluzjoni tal-Bord hi ghalhekk gusta u korretta."*

Dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, spjega fis-sentenza tieghu tal-1 ta' Dicembru, 2008, fl-ismijiet Camland Limited (C 25514) vs Carmelo Spiteri (ID 55322M):

*"Illi l-insenjament tal-Qrati taghna din ir-rikjesta jista' jkun sintetizat bil-mod segwenti u cioe' li f'kazijiet simili, oltre l-fatt li din it-talba tista' ssir dwar raba li*

*mhux saqwi, r-rikorrenti jehtieg li jkun ottjena Full Development Permit biex juri li t-talba tieghu mhix bazata biss fuq xewqa izda hija htiega tant li timmanifesta ruhha f'permess appozitu. Fid-decizzjoni taghha, il-Qorti tal- Appell Civili fil-kawza fl-ismijiet Alfred Manduca et vs Philip Vella deciza fis-26/04/02 per Onor. Mhallef J.A.Filletti, kienet irriteniet illi dan il-permess jehtieg li jkun inhareg qabel ma jkun intavolat ir-rikors ghar-ripresa izda fil-kawza fl-ismijiet Clive Simpson et vs Michael Vella App 12 ta' Novembru 2007 kif ukoll f'Olive Gardens Investment Ltd et vs Clement Schembri et (App 27 ta' Novembru 2008) dan il-permess jista' ukoll ikun ottenut fil-mori tal-kawza. Fil-kaz in dizamina il-permess kien ottenut qabel ma' s-socjeta' rikorrenti intavolat ir-rikors odjern u ghalhekk l-istess socjeta' tissupera dak minnha rikjest f'kawzi ta' din in-natura."*

Minn dak prodott, ma jirrizultax li ghad hemm permessi ta' zviluppi li nhargu mill-Awtorità tal-Ippjanar. Mhuwiex argument fondat li mix-xhieda tal-Perit Micallef, irrizulta li fil-principju, l-Awtorità tal-Ippjanar qalet li l-permess ghandu johrog. Il-fatt jibqa' li ghadu ma nhareg l-ebda permess. Lanqas ma jregi l-argument li f'parti minn din l-art, hemm pjanat li ssir triq, tant li hija mnizzla bhala *schemed road*. Apparti r-rizervi li dan il-Bord ghandu dwar jekk *schemed road* u l-*front garden* li r-rikorrenti applika li jaghmel mal-Awtorità tal-Ippjanar, jammontax ghal kostruzzjoni ta' bini għal skopijiet ta' residenza, negozju jew industrjali, il-fatt jibqa' li sal-lum il-gurnata, ghadu ma nhareg l-ebda permess ta' zvilupp. Quddiem dan il-Bord, ma tressqitx dik il-prova li nhargu permessi tal-bini. Ghalhekk, l-azzjoni tar-rikorrenti tfalli f'dan l-istadju.

In vista ta' dan, dan il-Bord ma ghandhux ghalfejn jidhol f'ezami dwar jekk dan ir-raba' huwiex saqwi jew baghli, stante li gialadarba ma jissusstix wiehed mill-elementi rikjesti ai termini tal-Artikolu 4(2)(b) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, din l-azzjoni ma tistax, f'dan l-istadju, tirnexxi.

**Decide**

**Ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, dan il-Bord qed jilqa' l-hames eccezzjoni tal-intimati, filwaqt li qed jichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.**

**Magistrat Simone Grech**

**Janet Calleja**
**Deputat Registratur**