QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 11 ta' April, 2024.

Numru 6

Rikors numru 502/14/1 MH

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 stante l-mewt tal-attriċi Maria Carmela sive Marlene Demicoli l-atti ġew trasfużi f'isem Clive u Edward aħwa Demicoli

v.

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

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar żewġ appelli mressqa mill-konvenuti Keith Attard Portughes u Alex Nandwani; wieħed mid-digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħti fit-23 ta' Frar, 2018, li permezz tiegħu ġiet miċħuda

talba tagħhom biex iressqu dokumenti ġodda; u l-ieħor mis-sentenza finali mogħtija mill-istess Qorti nhar il-11 ta' Ottubru, 2019, fejn ġew milqugħa wħud mit-talbiet attriċi dwar il-fatt li l-permess ta' żvilupp bin-numru PA/02032/13 u l-livelli tat-triq il-ġdida pproġettata fi Triq it-Timu, fl-Iklin imorru kontra d-dispożizzjonijiet tal-*Policy and Design Guidelines 2007,* jiksru d-drittijiet ta' proprjetà tal-atturi minħabba li l-iżvilupp mhuwiex konformi mal-**Artikolu 402(1)** tal-**Kodiċi Ċivili**; u ma jħarsux lanqas il-kunċett tal-ġar tajjeb (*buon* viċinat) għaliex dawn sejrin joħolqu fastidju lill-atturi li ma jistgħux jifilħu għalih u ser jagħmlilhom anke diversi ħsarat f'ġidhom.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fid-9 ta' Ġunju, 2014, l-atturi appellati fissru li huma sidien ta' *bungalows* li jinsabu fi Triq it-Tmun, Triq il-Wied, Triq Giorgio Locano u Triq Frederick Borg fl-Iklin. Jgħidu li l-Awtorità dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ħarġet permess bin-numru PA 02032/13 favur il-konvenut Keith Attard Portughes, li permezz tiegħu approvaw l-iżvilupp ta' żewġ *semi-detached bungalows* f'art tal-konvenut l-ieħor Alex Nandwani, li hija aċċessibbli minn triq ġdida fi Triq it-Timu, Iklin.

3. L-atturi jsostnu li dan il-permess la jħares l-għoli massimu u lanqas ir-restrizzjonijiet dwar bini eċċessiv li hemm stabbiliti fl-**Artikoli 2.8A,**

2.8B u **2.8C tal-Policy DC 2007 (*Policy and Design Guidance (2007)*)**. Jallegaw li dan il-permess inkiseb b'mod qarrieqi u fuq għoti ta' tagħrif ħażin għaliex jgħidu li l-*best fit line* u l-għoli tal-*bungalows* eżistenti fit-triq huma differenti minn dawk iddikjarati. Barra minn hekk, l-atturi jisħqu li dan il-permess inħareġ fuq persuna li mhuwiex is-sid tal-art.

4. Iżidu wkoll li dan l-iżvilupp sejjer joħloq piż abbużiv u illegali fuq il-ġid tagħhom, bi ksur tal-jedd tagħhom ta' servitù tal-*altius non tollendi*, bi ksur tal-**Artikolu 402** tal-**Kodiċi Ċivili** u bi ksur tal-prinċipju tal-*buon viċinat*. Fost ir-raġunijiet imsemmija hemm: (i) li l-iżvilupp propost sejjer idallam il-ġid tagħhom u sejjer iċaħħadhom kemm mill-jedd tad-dawl naturali, kif ukoll milli jużaw b'mod effiċjenti s-*solar water heater* u l-pannelli fotovoltajiċi; (ii) li l-pixxina tagħhom sejra tispiċċa bla xemx; (iii) li sejra ssir introspezzjoni fuq ġidhom minħabba t-twieqi u l-aperturi li sejrin jinfetħu, partikolarment fuq id-dar tal-atturi Gauci; (iv) kif qed jiġi propost l-iżvilupp, l-ilma tax-xita ħa jiġi jxaqleb fuq il-ġid tal-attur Emmanuel Falzon; (v) li t-triq qiegħda tiġi proġettata li sejra tgħaddi minn ġol-ġnien ta' wara tal-attur Emmanuel Falzon; (vi) li l-livell ta' Triq it-Timu sejra togħla b'żewġ metri mil-livell tal-art, bil-konsegwenza li l-postijiet li għandhom il-faċċata tagħhom tħares għal fuq din it-triq, sejrin jispiċċaw żewġ metri taħt il-livell tat-triq; u (vii) li l-livell proġettat tat-triq imur kontra l-pendil u l-forma naturali tal-wied.

5. L-atturi jtemmu r-rikors tagħhom billi jgħidu li fil-21 ta' Mejju, 2014, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet talba tagħhom għall-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni bin-numru 636/2014 sabiex il-konvenuti jiġu miżmuma milli jissoktaw bl-iżvilupp. Wara dan, huma fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-iżvilupp proġettat skont il-permess maħruġ mill-Awtorità 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 skont permess numru PA/02032/13 inoltre jmur kontra l-provvedimenti tal-Policy and Design Guidelines 2007 senjatament anki kontra l-Artikoli 2.8A, 2.8B, 2.8C tal-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 declaration of ownership żbaljata u dan stante illi s-sid tal-art mhuwiex Keith 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 mill-preċitat Policy and Design Guidelines 2007 jekk jeħtieġ bl-għajnuna ta' Perit nominandi;*
>
> *5. Tiddikjara illi l-pendil forma u l-għoli tat-triq il-ġdida fi triq it-Timu kif propost u kif qed jiġi ffurmat qed joħloq piż indebitu fuq il-proprjetà tar-rikorrenti jew min minnhom;*
>
> *6. Konsegwentament tħassar u tirrevoka l-permess numru PA 02032/13 stante li huwa abbużiv u illegali u ma jikkonformax mal-liġi;*
>
> *7. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-iżvilupp proġettat huwa leżiv tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti stante illi tali żvilupp mhuwiex konformi mas-servitù 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) joħloq fastidju insopportabbli lil rikorrenti; u (ser) jagħmel diversi ħsarat lill-proprjetà 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 xogħlijiet ta' kostruzzjoni għall-istat li din kienet fih qabel tali xogħlijiet taħt is-superviżjoni ta' Perit*

nominandi fi żmien qasir u perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Qorti;

10. Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jwettqu ix-xogħlijiet kollha tar-ripristinar fi Triq il-Ġdida fit-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 skont il-permess maħruġ PA/02032/13 u/jew li mhuwiex konformi mal-Policy and Design Guidelines 2007 u mas-servitù predjali imposta bil-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.»

6. Il-konvenuta Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ressqet risposta maħlufa fit-30 ta' Ġunju, 2014 u fiha qalet hekk:

«1. Illi preliminarjament, l-azzjoni attriċi inkwantu diretta fil-konfront tal-Awtorità 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. 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' kawża esperita. F'dan ir-rigward l-atturi qegħdin formalment jiġu mitluba sabiex jiddikjaraw abbażi ta' liema provvediment tal-liġi qed isejsu l-azzjoni tagħhom fil-konfront tal-Awtorità eċċipjenti sabiex l-istess Awtorità tkun f'qagħda li tiddefendi sew il-każ tagħha, u f'dan is-sens l-eċċipjenti qiegħda żżomm fermi u impreġudikati d-drittijiet kollha tagħha u tirriżerva 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, inkwantu dawn l-istess talbiet jinvolvu deċiżjoni fuq kwistjonijiet prettament ta' Planning, u d-determinazzjoni ta' dawn il-kwistjonijiet, hija fdata skont il-liġi lill-Awtorità esponenti, bir-rimedju ta' appell quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar mid-deċiżjonijiet tal-istess Awtorità, 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 inkwantu 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-Awtorità eċċipjenti. Dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex il-vires legali li tirrevoka permess għall-iżvilupp abbażi tal-imsemmija dispożizzjoni tal-Liġi. Jingħad ulterjorment illi l-atturi qatt ma talbu lill-Awtorità 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 inkwistjoni 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-Awtorità illi permezz tagħha tapprova permess għall-iżvilupp, tidħol fis-seħħ b'mod finali u definittiv kemm-il 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-Awtorità 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 quashed by the Court of Appeal."

7. Il-permess mertu tal-azzjoni de quo ġie fil-fatt appellat mir-rikorrenti u allura tapplika l-kundizzjoni supra ċitata, u ċjoè li kwalisiasi xogħlijiet ġa mwettqa 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, ġa esprimiet ruħha fid-deċiżjoni tagħha riferibbli għall-mandat ta' inibizzjoni illi għalih saret riferenza fir-rikors promotur, "għal dak li jirrigwarda l-Awtorità nnifisha, din il-Qorti tqis li din ma jmesshiex iddaħħlet f'dawn il-proċeduri għaliex dak li qed jitolbu r-rikorrenti ma jista' qatt jiġi dirett lejha stante li l-Awtorità nnifisha m'hija tagħmel ebda xogħlijiet". U f'kull każ, l-Awtorità esponenti qdiet il-funzjonijiet u obbligi tagħha skont il-liġi u fil-parametri ta' dak li tagħtiha l-liġi.

8. Illi l-Awtorità eċċipjenti ma tistax, u m'għandhiex, twieġeb għall-ħames, is-seba' u t-tmien talba attriċi inkwantu dawn jinvolvu kwistjonijiet ta' drittijiet ċivili ta' bejn l-atturi u l-intimati l-oħra. L-ebda deċizjoni tal-Awtorità eċċipjenti, inkluż l-approvazzjoni tal-permess inkwistjoni, ma tiddetermina kwistjonijiet konċernati d-drittijiet ċivili ta' bejn il-partijiet. Kwistjonijiet ta' din in-natura jeżorbitaw mill-

kompetenza tal-Awtorità, u proprju 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-Awtorità eċċipjenti qdiet l-inkarigu u l-funzjonijiet kollha tagħha in piena konformità mal-Liġi fl-ipproċessar u l-eventwali approvazzjoni tal-permess għall-iżvilupp inkwistjoni. 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-Awtorità 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-Awtorità eċċipjenti u l-istess Awtorità għandha tinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju.

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

7. Il-konvenuti Keith Attard Portughes u Alex Nandwani ressqu risposta maħlufa flimken fit-8 ta' Lulju, 2014 u fiha qalu hekk:

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

2. Illi inkwantu 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 naqsu milli jippartiċipaw fl-istess applikazzjoni stante li ma ressqu l-ebda rappreżentazzjoni fil-mori tal-istess, u għaldaqstant dan imur kontra il-provvedimenti tal-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 meħuda mill-Awtorità intimata, u għaldaqstant dan imur kontra l-provvedimenti tal-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 għemil amministrattiv tal-Awtorità intimata billi l-istess Onorabbli Qorti tbiddel id-diskrezzjoni tagħha għal dik tal-Awtorità

intimata, hekk kif qiegħed jintalab mir-rikorrenti;

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 ż-żona inkwistjoni, u għaldaqstant, stante li tali materja tipprexxindi kompletament mill-permess mertu tal-vertenza odjerna, tant illi l-istess permess dejjem joħroġ suġġett għal-linji u livelli uffiċjali, għandu jkun dirett kontra terzi, u ċertament mhux kontra l-intimati odjerni li mhumiex il-leġittimi kontradittu ri għal tali talbiet;

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

i. L-aggravji mressqa 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 tal-artikolu 469A(1)(b) tal-Kap.12;

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

iii. Il-Policies u l-Pjanijiet li jirregolaw l-iżvilupp bl-ebda mod ma jikkreaw xi forma ta' servitù legali skont il-provvedimenti tal-artikolu 402 tal-Kap. 16, u dan iżjed u iżjed meta tali policies, iżjed u iżjed il-Policy and Design Guidelines tal-2007, li fuq l-interpretazzjoni tal-provvedimenti tiegħu hija marbuta il-lanjanza attriċi, mhumiex liġijiet jew regolamenti speċjali li jikkrejaw servitù ċivili;

iv. Id-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità 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. Mhuwiex minnu illi ser jiċċaqalqu jew jinbidlu xi livelli tat-toroq;

vi. Mhuwiex minnu illi l-intimati ressqu xi informazzjoni żbaljata jew qarrieqa lill-Awtorità 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-proprjetà ta' terzi, stante li l-aperturi kollha huma fi u jiftħu għal ġewwa proprjetà tal-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 tal-intimat ssir skont il-linji uffiċjali;

ix. Illi fir-realtà, it-Triq de quo hija kompletament indipendenti mill-iżvilupp li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minnu. It-tfassil tat-toroq hija manzjoni li mhijiex dipendenti mill-intimat jew minn xi terz, iżda hija dettata minn regoli u pjanijiet illi tapplika u timplimenta l-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' proprjetà. Għaldaqstant, huwa l-intimat illi jrid jissuġġetta ruħu għal-livelli u għall-allinjament li jingħata lilu mill-MEPA, u mhux bil-maqlub, u l-approvazzjoni o meno ta' applikazzjoni tal-iżvilupp bl-ebda mod ma timpatta jew tinfluwenza la l-allinjament u lanqas il-livelli ta' Triq;

x. Illi l-intimat talab u ngħata 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 jiġi osservat illi:

> *a. L-iskema oriġinali taż-żona ilha stabbilita sa mill-20 ta' Mejju 1968;*
>
> *b. Saret emenda fl-24 ta' Ottubru 1990, li però ftit timpatta l-mertu tal-vertenza odjerna;*
>
> *c. Tramite PC 10/02, ġiet approvata emenda fl-iskema fil-21 ta' Ġunju 2002 permezz ta' liema emenda l-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 tal-istess tbaxxa mill-MEPA f'partijiet sa massimu ta' erba' (4) metri u fil-parti fejn l-intimat ser jibni il-proprjetà mertu tal-vertenza odjerna l-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 l-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 l-Pjan Lokali tal-2006, tneħħiet ukoll il-konnessjoni bejn Triq it-Timu u Triq l-Awrekarja li tinsab iżjed lejn in-*

nofsinhar;

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 mit-tibdil propost u dan skont il-provvedimenti tal-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 proprjetà li taffaċja fuq it-Triq it-Timu, u għaldaqstant, anke f'dan il-każ wieħed ma jifhimx x'inhu l-jedd li qed jiġi pretiż, u l-preġudizzju li ser isofru;

xiii. L-avviż tal-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 ndaħal jew ordna fejn jitwaħħal l-avviż tal-applikazzjoni. Oltre dan, l-applikazzjoni ġiet reklamata tramite avviż fil-gazzetta lokali oltre fin-notice board appożita tal-Kunsill Lokali tal-Lokalità;

xiv. L-intimat Attard Portughes għandu konvenju mal-intimat Nandwani, fejn dan tal-aħħar awtorizza lill-istess Attard Portughes sabiex huwa japplika mal-MEPA għall-permessi tal-ippjanar. Jekk hemm xi ħadd li għandu x'jilmenta meta applikazzjoni ssir minn persuna li mhijiex is-sid tas-sit li fuqu issir tali applikazzjoni huwa se mai s-sid ta' dak is-sit u mhux terzi li m'għandhom l-ebda relazzjoni ta' proprjetà ma' dak is-sit. Ċertament illi f'dan il-każ ma jeżisti l-ebda aggravju, stante li kif diġà ngħad, Attard Portughes għandu l-awtorizzazzjoni tas-sid tas-sit, liema awtorizzazzjoni għadha viġenti. Dan żgur mhuwiex 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 tal-applikazzjoni. Ċertament illi l-identità tal-applikant la hi u lanqas ma tista tkun, f'ċirkostanzi bħal dawn, informazzjoni materjali li twassal għall-approvazzjoni o meno tal-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.»

8. B'digriet mogħti fis-seduta tal-15 ta' Ottubru, 2014 (ara paġna 88 tal-atti tal-kawża), l-Ewwel Qorti ordnat li qabelxejn kellhom jiġu deċiżi l-ewwel sitt eċċezzjonijiet tal-Awtorità konvenuta u l-ewwel erba'

eċċezzjonijiet taż-żewġ konvenuti l-oħra.

9. Fis-26 ta' Marzu, 2015, l-atturi ppreżentaw nota li permezz tagħha ċedew l-atti tal-kawża kontra l-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u żammew il-kawża fil-konfront biss taż-żewġ konvenuti l-oħra (ara paġna 282 tal-atti tal-kawża).

10. B'sentenza parzjali mogħtija fit-18 ta' Mejju, 2015 (ara paġni 292 sa 303 tal-atti tal-kawża), l-Ewwel Qorti, fl-ewwel lok, laqgħet l-ewwel eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku fl-attur George Felice sabiex imexxi din il-kawża, iżda ċaħditha sa fejn tolqot lill-atturi l-oħra għax sabet li huma għandhom leġittimazzjoni attiva biex iressqu din il-kawża; u fit-tieni lok, iddikjarat li l-għan wara l-istħarriġ tat-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuti Attard Portughes u Nandwani ġie mitmum ladarba l-atturi ċedew il-kawża fil-konfront tal-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

11. L-attur George Felice appella minn din id-deċiżjoni u b'sentenza mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2016 (ara paġni 351 sa 363 tal-atti tal-kawża), il-Qorti tal-Appell ħassret is-sentenza appellata sa fejn sabet li l-attur George Felice ma kellux l-interess ġuridiku meħtieġ biex jissokta b'din il-kawża u minflok iddikjarat li huwa għandu dak l-interess ġuridiku. L-atti għalhekk intbagħtu lura lill-Ewwel Qorti sabiex tkompli bil-kawża.

12. B'digriet mogħti fil-5 ta' Frar, 2017 (ara paġna 318 tal-atti tal-kawża), l-Ewwel Qorti ħatret lil Perit Godwin Abela bħala espert ġudizzjarju tagħha sabiex iħejji rapport dwar it-tieni, ir-raba', is-seba' u t-tmien talba tal-atturi.

13. Fir-rapport tiegħu li jinsab f'paġni 388 sa 393 tal-atti tal-kawża, l-espert ġudizzjarju kkonkluda dan li ġej:

*«**Konsiderazzjonijiet u Punti Trattati***

10.01 L-inkarigu tal-esponent kien wieħed speċifiku relatat mat-tieni, ir-raba, is-seba' u t-tmien talbiet tar-rikorrenti.

10.02 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.

10.03 Għal fini ta' kjarezza, l-esponent qed jesibixxi kopja tal-overlay tal-base plan fuq l-orthophoto plan fejn hemm indikat is-sit tal-intimat bl-aħmar u l-ismijiet tar-rikorrenti fuq il-fondi rispettivi tagħhom.

10.04 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.*

10.05 L-iżvilupp propost mill-intimat kien għal żewġ semi-detached bungalows. Dan ifisser illi skont 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 A24, jidher illi l-iżvilupp propost jikkonsisti f'sular u semi basement 'il fuq mit-triq u sular ieħor taħt is-semi basement.

10.06 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 inkwistjoni, l-arja superfiċjali hi ta' circa 936 metri kwadri, għaldaqstant dan il-parametru ġie sodisfatt.

10.07 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.

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

10.09 Rigward l-għoli tal-binja proposta, jirriżulta li l-ogħla 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 ifisser illi l-livell tas-sit kien aktar minn żewġ metri baxx mil-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 mil-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.

10.10 Għal dak li jirrigwarda l-parametri deskritti f' DC2007, 2.8 A, u ċjoè li l-binja trid tkun imtarrġa b'mod li tirrispetta s-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-Lvant, ma tidħolx fil-best fit line u ċjoè dik il-linja immaġinarja li tinġibed mill-binjiet eżistenti mil-livelli l-baxxi sal-binjiet eżistenti fil-livelli aktar fil-għoli.

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

10.12 Ir-raba' talba tirrigwarda l-livelli tat-triq proġettata u li dawn ma jippermettux illi jiġu rispettati l-livelli imposti minn DC 2007. Kif diġà ngħad l-esponent għandu kopja tal-livelli tat-triq kif ġew stabbiliti mil-Land Surveying Unit tal-Awtorità tal-Ippjanar. L-esponent jagħmel referenza għall-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 però mhux kif propost minħabba l-fatt li kif diġà ngħad, fuq il-parti tal-Lvant ma jirrispettax l-islope eżistenti u jrid jiġi emendat f'dak il-kuntest.

10.13 Is-seba' talba tirrigwarda l-punt jekk l-iżvilupp kif proġettat huwiex leżiv tad-drittijiet propjetarji tar-rikorrenti stante li l-iżvilupp mhuwiex konformi mas-servitù krejata ai termini tal-Artikolu 402 (1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. L-esponent jifhem illi l-iżvilupp għandu jkun konformi mal-parametri li huma rekwiżiti għal dik iż-żona partikolari skont kif delinejati f'DC 2007 u m'għandux ikollu partijiet minnu li ma jirriflettux dawk il-parametri sabiex il-proprjetajiet fl-istess żona ma jiġux soġġetti għal xi servitù ġdida.

10.14 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.

Konklużjonijiet

11.01 Illi fl-opinjoni tiegħu u 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.

11.02 Illi fl-opinjoni tiegħu u kif jirriżulta 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, però mhux kif ġie propost mill-intimat għar-raġunijiet diġà spjegati; għaldaqstant it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi parzjalment milqugħa.

11.03 Illi fl-opinjoni tiegħu u kif jirriżulta minn paragrafi 10.10, 10.11, 10.12 u 10.13, l-iżvilupp kif proġettat mhuwiex konformi mal-parametri li huma rekwiżiti għal dik iż-żona partikolari skont kif delinejati f'DC 2007; peress illi din it-talba titratta materja purament legali, l-esponent mhuwiex kompetenti jesprimi opinjoni f'dan ir-rigward.

11.04 Illi fl-opinjoni tiegħu u kif jirriżulta minn paragrafi 10.10 u 10.11, l-iżvilupp kif proġettat jista' joħloq fastidju lir-rikorrenti konjuġi 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-islope eżistenti; peress illi din it-talba titratta materja purament legali, l-esponent mhuwiex kompetenti jesprimi opinjoni f'dan ir-rigward.»

14. Fit-22 ta' Frar, 2018, il-konvenuti Attard Portughes u Nandwani ppreżentaw nota (ara paġni 370 u 371 tal-atti tal-kawża), b'żewġ mistoqsijiet għall-perit ġudizzjarju bħala parti mill-eskussjoni tiegħu. L-ewwel mistoqsija kienet b'kemm trid titbaxxa l-binja approvata biex tiġi taqbel ma' dak rakkomandat fir-rapport tekniku; u t-tieni mistoqsija kienet dwar jekk il-pjanti mehmuża ma' din in-nota, jiġifieri bil-varjazzjonijiet proposti, jirriflettux dak rappurtat mill-perit ġudizzjarju fir-rapport tiegħu. Essenzjalment il-konvenuti xtaqu li jsaqsu lill-perit ġudizzjarju jekk b'riżultat ta' din l-emenda, kienx għad hemm ksur tal-*policies*.

15. B'digriet mogħti waqt is-seduta tat-23 ta' Frar, 2018, li minnu sar dan l-appell, l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk dwar din it-talba:

«Il-Qorti b'referenza għan-nota preżentata mill-intimat ilbieraħ, il-Qorti

wara li semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet tordna li l-istess pjanta inkwantu meqjusa prova ġdida wara li ngħalqu l-provi tiġi sfilzata u t-tieni domanda fl-istess nota ma tiġix ikkunsidrata mill-perit. Tordna li għas-seduta li jmiss jitla' l-perit biex jiġi eskuss.»

16. Fis-seduta tad-19 ta' Novembru 2018 (ara paġni 557A u 557B tal-atti tal-kawża, l-espert ġudizzjarju għall-mistoqsija magħmula lilu waqt l-eskussjoni tiegħu, dwar b'kemm jaqbżu mill-għoli li suppost ikun, il-binjiet proposti mill-konvenuti, huwa wieġeb hekk:

«B'kemm hu eċċessiv? Mingħalija xi żewġ piedi kien hemm. At the end of the day trid issir applikazzjoni ġdida biex jiġi emendat il-permess.»

17. Dakinhar stess fis-seduta tad-19 ta' Novembru, 2018 (ara paġni 556 u 557 tal-atti tal-kawża), speċifikatament wara li xehed l-espert ġudizzjarju, l-Ewwel Qorti tat dan id-digriet li ġej:

«Dr Stafrace għall-intimati jirrileva illi ġiet sottomess minor amendment fil-permess ġa approvat a favur tal-intimati liema minor amendment saret bl-intiża li tirregola dak approvat fuq is-sit a bażi tal-osservazzjonijiet tal-Perit Tekniku liema minor amendment giet awtorizzata mill-Awtorità tal-Ippjanar.

Dr Buttigieg joġġezzjona għall-preżentata tal-emendi stante li l-ġbir tal-provi hu magħluq u l-esponenti ma kellhomx opportunità jġibu provi a konjizzjoni tal-perit tekniku, li mingħajr dawn iż-żewġ piedi differenza huwa eċċessiv u joġġezzjonaw għall-preżentata ta' dan. Illi l-esponenti in oltre qas biss kienu notifikati skont il-liġi fuq l-applikazzjoni intavolata u qed jirriżervaw il-pożizzjoni tagħhom dwar dan.

Il-Qorti tiġbed l-attenzjoni tal-partijiet u f'dan l-istadju mhux se taċċetta aktar il-ġbir tal-provi.

Dr de Maria jirrileva li l-kawża odjerna tirrigwarda permess li hu msemmi fir-rikors promotur.

Il-partijiet jiddikjaraw li l-provi magħluqa.

Il-Qorti qed tagħti lir-rikorrent sal-aħħar ta' Jannar għall-preżentata ta' nota ta' sottomissjonijiet bin-notifika ta' Dr Stafrace li jitlob l-

abbrevjazzjoni tat-terminu entro xahar għall-preżentata tan-nota tiegħu.

Il-Qorti tħalli l-kawża għas-6 ta' Marzu 2019 fil-11.30am għal Finali Trattazzjoni.»

18. Aktar tard l-Ewwel Qorti tat is-sentenza finali tagħha fil-11 ta' Ottubru, 2019 fejn fiha ddeċidiet hekk:

«1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti numru 5 u 6 (ii), (iii), (viii.), (ix) (x) u (xi) sa fejn 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 skont permess numru PA/02032/13 inoltre jmur kontra l-provvedimenti tal-Policy and Design Guidelines 2007 senjatament anki kontra l-Artikoli 2.8A u 2.8B, tal-istess policy;

4. 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 l-livelli imposti mil-preċitat Policy and Design Guidelines 2007 u dan limitatament skont kif konstatat mill-Perit tal-Qorti AIC Godwin P. Abela.

5. Tilqa' s-seba' talba attriċi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-iżvilupp proġettat huwa leżiv tad-drittijiet propjetarji tar-rikorrenti stante li tali żvilupp ma huwiex konformi mas-servitù kreata ai termini tal-Artikolu 402(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. 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-proprjetà tal-atturi Gauci;

7. Tilqa' d-disa' talba u tordna illi l-konvenuti fi żmien sitt xhur mil-lum jerġgħu jirripristinaw it-Triq il-Ġdida fi Triq it-Timu li fiha bdew jiġu eżegwiti xogħlijiet ta' kostruzzjoni għall-istat li din kienet fih qabel tali xogħlijiet taħt is-superviżjoni tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela li qed jiġi inkarigat mill-Qorti għal dan il-għan;

8. Tilqa' l-għaxar talba u fin-nuqqas li l-konvenuti jottemporaw ruħhom mal-ordni tal-Qorti, tawtorizza lir-rikorrenti iwettqu x-xogħlijiet kollha tar-ripristinar fi Triq il-Ġdida fi Triq Timu l-Iklin a spejjeż tal-intimati taħt is-sorveljanza tal-istess Perit AIC Godwin P. Abela;

9. Tilqa' l-ħdax-il talba tal-atturi u konsegwentement tordna illi l-konvenuti jiġu inibiti permanentement 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 skont il-permess maħruġ PA/02032/13 u/jew li m'huwiex konformi mal-Policy and Design Guidelines 2007.

10. L-ispejjeż jinqasmu hekk – 4/5 mill-konvenuti solidalment bejniethom u 1/5 mill-atturi.»

19. Ir-raġunijiet tal-Ewwel Qorti li wasluha biex iddeċidiet hekk kienu dawn:

«Magħmula dawn is-sintesi, jingħad illi l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat.

...

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 bħalma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumiex 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 mhumiex korretti, ġusti u raġonevoli 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 tal-istess policy u jekk jivvjolax id-drittijiet proprjetarji tal-atturi. Fl-affermattiv huma qed jitolbu rimedju adegwat.

Ferm il-premess il-Qorti tissottolinea wkoll li kuntrarjament għal dak argumentat mill-konvenuti - fejn qed jinsistu li l-mertu huwa marbut ma' konsiderazzjonijet tal-ippjanar li jeżorbitaw mill-kompetenza ta' din il-Qorti - l-azzjoni attriċi xorta treġi fil-mertu nonostante l-fatt li fil-frattemp l-Awtorità 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 diġà 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-Awtorità konvenuta u l-permess inkwistjoni.

F'dan l-istadju fil-fatt, l-ottika legali li minnha qiegħda tiġi analizzata l-kawża kif ingħad mhijiex mil-lat ta' relazzjoni amministrattiva mal-Aworità iżda dik ċivili qua relazzjoni bejn ċittadini privati mill-persepttiva ta' servitù senjatament dak ta' altius non tollendi wkoll dak tal-bon viċinat. Żgur għalhekk li l-konvenuti huma leġittimi kontraditturi 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-għemil amministrattiv a tenur tal-artiklu 469A tal-Kap 12 sejra tiġi respinta.

....

Ferm dak suċitat il-Qorti se tibda biex teżamina l-azzjoni attriċi mill-lat tas-servitù vantat hekk kif proposta fis-seba' talba attriċi u ċjoè "Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-iżvilupp proġettat huwa leżiv tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti stante illi tali żvilupp ma huwiex konformi mas-servitù kreata ai termini tal-Artikolu 402(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;"

Applikati it-tagħlim tal-Qorti tal-Appell riferut, il-Qorti tara li:

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

• Il-case officer tal-Awtorità tal-Ipjannar jikkonferma li l-applikazzjoni de quo agitur kellha tiġi rifjutata inkwantu ma kinitx tirrispetta l-policies viġenti għax kienet taqbeż il-height limitations viġenti fiż-żona inkwistjoni. Bla dubbju l-konklużjonijiet peritali kienu għalkollox dannużi għall-prospett tal-konvenuti.

• Ir-relazzjoni tal-perit arkitett imqabbad minn din il-Qorti hija wkoll dannuża għal proġett kif prospettat mill-konvenuti dan żgur inkwantu 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 konklużjonijiet u tagħmilhom tagħha in toto.

• L-atturi kollha jilmentaw mill-għoli tal-bini proġettat. Joġġezzjonaw għal dan il-proġett inkwantu ma hux konformi mal-best of line policy kif stabbiliti bil-policies imsemmija dan bi preġudizzju għalihom ġa u mhux esklussivament għall-valur tal-proprjetà tagħhom. L-għoli tal-bini lamentat f'ċertu każi anke jaqbeż il-livell tal-washroom (Affidavit Carmen Gauci a folio 95), jdallam ukoll fil-każ tal-konjuġi

> *Gauci jinħoloq l-inkonvenjent ta' introspezzjoni bi twieqi kbar proġettati li jagħtu għal fuq il-propjetà tagħhom.*

It-topografija tas-sit inkwistjoni, il-Wied tal-Iklin, huwa każ ċar fejn in linea mal-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 inkwistjoni jipermetti dan.

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

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

...

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, għal-liema raġuni tqabbad minnha l-perit tekniku Godwin P. Abela. Kif ġa 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 ġa kellha opportunità tgħid il-Qorti huwa fid-dawl tal-konklużjonijiet peritali li se tikkunsidra t-talbiet u eċċezzjonijiet rimanenti.

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

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

Kif diġà rriżulta 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 skont l-islope 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 esibiti (Dok CG1 u CG2 per ezempju folio 97 u 98) mill-atturi fl-atti biex jikkonstata dana de visu.

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

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

> *"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 konsiderazzjonijiet 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, però dan mhux bil-mod kif propost mill-konvenuti minħabba l-fatt li fuq il-parti tal-Lvant ma jirrispettax l-islope eżistenti u jrid jiġi emendat f'dak il-kuntest.

Għalhekk ir-raba' talba tal-atturi sejra tiġi parzjalment milqugħa sa fejn 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-proprjetà tar-rikorrenti jew min minnhom;"*

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

Inkwantu però, 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-bwon viċinat; (ser) joħloq fastidju insopportabbli lil rikorrenti; u (ser) jagħmel diversi ħsarat lill-proprjetà tar-rikorrenti Gauci;"*

Huwa minnu li kull sid għandu dritt li jiżviluppa l-proprjetà tiegħu però dan id-dritt huwa kontrobilanċjat bl-obbligu li dan isir b'rispett sħiħ lejn l-liġijiet, policies u permessi applikabbli kif ukoll li ma jagħtix fastidju u ma joħloqx inkonvenjenti irraġonevoli lil terzi partikolarment dawk sitwati l-aktar qrib tiegħu.

...

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

Fl-ewwel lok kif diġà 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-Lvant, ma jidħolx fil-best fit line u ċjoè dik il-linja immaġinarja li tinġibed mill-binjiet eżistenti mill-livelli l-baxxi sal-binjiet eżistenti fil-livelli aktar fil-għoli. Dan iwassal biex tali żvilupp se jirriżulta aktar massiv milli kieku ġie rispettat il-profil skont l-islope taż-żona. Il-perit tekniku esprima wkoll l-opinjoni li għar-raġunijiet appena msemmija, l-iżvilupp kif proġettat jista' kif ġa ntqal joħloq fastidju lill-atturi konjuġi 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-islope 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-drenaġġ inkwantu l-binja l-ġdida ser ikollha fossa, hemm probabbiltà 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.

Tqis ukoll u huwa rilevanti għal każ in eżami li wieħed għandu ukoll iżżomm f'moħħu li tant il-konvenuti huma konxji mill-hekk imsejjaħ inkonvenjent li se jikkreaw lil terzi ġa residenti fis-sit inkwistjoni, li ġa minn jeddhom ssottomettew applikazzjoni ġdida b'binja aktar baxxa biex skonthom jirrispettaw il-bwon viċinat. Fil-fatt anke jistiednu l-Qorti li tieħu dan inkonsiderazzjoni fid-deċiżjoni tagħha. Però din il-Qorti kif inhu risaput hija marbuta mat-talbiet proposti fir-rikors ġuramentat u hija obbligata u tenuta tiddeċiedi biss fuq l-istess.

In vista tat-talbiet milqugħa fis-suespost, il-bqija tat-talbiet attriċi, inkwantu huma sussidjarji għalihom u marbutin magħhom sejrin jintlaqgħu wkoll. Għall-istess raġunijiet, il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti sejrin jiġu respinti.»

20. B'rikors tat-30 ta' Ottubru, 2019, il-konvenuti Keith Attard Portughes u Alex Nandwani appellaw kemm mid-digriet tat-23 ta' Frar, 2018, li permezz tiegħu l-Ewwel Qorti ma ħallithomx iżommu fl-atti tal-kawża l-pjanti emendati li ġew approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar; kif ukoll mis-sentenza finali tal-11 ta' Ottubru, 2019 sa fejn l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet attriċi.

21. Fil-qosor l-aggravji tal-konvenuti jistgħu jinġabru hekk: (i) li l-pjanta emendata kellha titħalla fl-atti tal-kawża għaliex din saret abbażi tal-osservazzjonijiet magħmula mill-espert ġudizzjarju sabiex b'hekk jiġu indirizzati l-irregolaritajiet misjuba minnu; (ii) li l-azzjoni attriċi hija improponibbli għaliex it-tilwima ta' bejn il-partijiet hija kwistjoni ta' żvilupp u ippjanar; (iii) li l-Ewwel Qorti m'għandhiex diskrezzjoni u ġurisdizzjoni li tinterpreta *policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar; (iv) li m'hemmx prova li bl-iżvilupp propost minnhom huma kienu sejrin jiksru l-prinċipju tal-ġar tajjeb; (v) li ma tressqitx prova li xi ħadd mill-atturi kisbu xi drittijiet permezz ta' kuntratti jew ta' servitù, li bihom huma jistgħu jżommu lill-konvenuti milli jissoktaw bl-iżvilupp; (vi) li l-atturi ma jistgħux jkomplu jattakkaw il-permess ta' żvilupp ladarba ċedew l-atti tal-kawża fil-konfront tal-Awtorità tal-Ippjanar; u (vii) li huma ma jistgħux jiġu kkundannati jagħmlu xi tibdiliet mingħajr mal-Awtorità tal-Ippjanar tkun parti fil-kawża.

22. L-atturi wieġbu għal dan l-appell fil-25 ta' Novembru, 2018 u fir-risposta huma taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn l-appell għandu jiġi miċħud.

23. Inżamm smigħ fl-1 ta' Frar, 2024 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

24. L-**ewwel aggravju** tal-konvenuti għandu x'jaqsam mad-digriet tat-23 ta' Frar, 2018, li permezz tiegħu l-Ewwel Qorti ordnat it-tneħħija tal-pjanti emendati mill-atti tal-kawża minħabba li dawn ġew ippreżentati wara li l-provi tal-partijiet kienu ġa magħluqa. Il-konvenuti appellanti jsostnu li dawn il-provi kellhom jibqgħu fl-atti tal-kawża għaliex l-emendi saru sewwasew biex jindirizzaw in-nuqqasijiet li l-espert ġudizzjarju sab fir-rapport tiegħu. Jisħqu li kieku l-Ewwel Qorti ħalliet il-pjanti emendati, hija kienet tasal għall-konklużjoni illi l-proġett kif emendat kien joqgħod ma' dak rakkomandat mill-espert ġudizzjarju u ma' dak li tgħid il-liġi.

25. Min-naħa l-oħra, l-atturi appellati jilqgħu għal dan l-aggravju billi jisħqu li l-partijiet kienu għalqu l-provi tagħhom quddiem l-espert ġudizzjarju fis-seduta tas-6 ta' Lulju, 2017 u għalhekk wara dik id-data, ingħalqet it-tieqa tal-opportunità tagħhom biex iressqu provi ġodda. Minbarra dan, huma jgħidu li l-espert ġudizzjarju ma setax ibiddel fehmtu u għalhekk l-uniku rimedju li kien fadlilhom il-konvenuti huwa li jitolbu għall-ħatra ta' esperti addizzjonali; rimedju dan li l-konvenuti għażlu li ma jinqdewx bih.

26. Il-Qorti titlaq billi tgħid li l-ħatra ta' perit hija maħsuba sabiex is-sejbiet tiegħu jintużaw bħala mezz ta' prova (ara **Artikolu 644 tal-Kodiċi**

ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili). Il-liġi tħalli f'idejn il-Qorti biex fid-digriet tagħha tfisser l-iskop tal-perizja u tagħti d-direzzjonijiet sabiex l-istess perit jagħraf jimxi fl-eżekuzzjoni tad-dmirijiet tiegħu (ara **Artikolu 645 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** u ***Carmelo sive Charles Galea v. Albert Mizzi et nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' April, 2001).

27. Kif tajjeb ġie mwissi mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Carmen Gauci et v. John Camilleri*** deċiża fil-11 ta' Marzu 2016, mhuwiex ideali li d-digriet tal-ħatra tal-perit ġudizzjarju jingħata, «*biex jirrelata dwar it-talba attriċi.*» Mod ieħor, huwa aħjar li d-digriet tal-ħatra jfisser eżatt il-mistoqsijiet li għalihom għandu jwieġeb il-perit u x-xhieda li huwa awtorizzat illi jiġbor.

28. Rilevanti ħafna għall-istħarriġ tal-ewwel aggravju huwa l-**Artikolu 679 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** li jaqra hekk:

> *«679. Meta tiġi mogħtija lill-periti l-fakultà li jirċievu dokumenti jew li jisimgħu xhieda, ma jistgħux jinġiebu quddiem il-qorti dokumenti ġodda jew xhieda oħra dwar l-oġġett tal-perizja, ħlief fil-każijiet imsemmija fil-paragrafi (a), (b), (ċ), (d) u (e) tas-subartikolu (1) tal-artikolu 150 u fil-paragrafi (a), (b) u (d) tas-subartikolu (1) tal-artikolu 208.»*

29. Għalhekk bħala regola ġenerali, il-liġi ma tħallix it-tressiq ta' provi ġodda jew xhieda dwar l-oġġett tal-perizja, wara li jkun tressaq ir-rapport tal-perit imqabbad mill-Qorti jekk mhux fiċ-ċirkostanzi speċifiċi maħsuba fil-liġi nnifisha (ara ***Anthony Grech et v. L-Avukat Dr Antoine Cachia***

et deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023 u ***Alfred Farrugia v. Mary Rose Meli*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Settembru, 2006).

30. Għad li mhuwiex għaqli li jerġgħu jibdew jinstemgħu l-provi, ladarba l-provi kienu nstemgħu u l-perit tekniku kien ħejja r-rapport tiegħu (ara ***Victor Busuttil et v. Maria Fenech et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu, 2023 u ***Emanuela Attard v. Joseph Attard*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2000), madankollu l-Qorti m'għandhiex tibża' jew toqgħod lura milli tħalli illi jitressqu provi wara t-tressiq tal-perizja, jekk il-qorti tkun sodisfatta mill-ħtieġa jew mill-utilità ta' dik il-prova ġdida għall-għanijiet ta' riżoluzzjoni tat-tilwima (ara ***Paul Coleiro et v. Kavallier Joseph N. Tabone nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' April, 2001).

31. Wara kollox waħda mir-raġunijiet speċjali msemmija fl-**Artikolu 679 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, fejn parti tista' titħalla tressaq provi ġodda wara li jkun infetaħ ir-rapport tal-perit hija dik ikkontemplata fl-**Artikolu 150(1)(b) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, li jgħid li qorti għandha tħalli li jinġiebu dokumenti ġodda jekk tkun sodisfatta mill-ħtieġa jew mill-utilità ta' dawk il-provi ġodda.

32. Hija prerogattiva tal-Qorti li qiegħda tisma' l-kawża, li tiddeċiedi jekk

il-prova ġdida hijiex meħtieġa jew utli għar-riżoluzzjoni tagħha, b'dana għalhekk li sakemm ma jintwerewx raġunijiet serji u konvinċenti biżżejjed, il-Qorti tal-Appell għandha toqgħod kemm jista' jkun lura milli tibdel id-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti (ara ***Saviour Cini et v. Vincent Saliba et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Ġunju, 1992). Dan hu hekk għaliex l-ammissibilità u r-rilevanza tal-provi, minbarra li huma mnebbħa minn ħtiġijiet ta' razzjonalità u ta' ekonomija proċesswali, dawn jaqgħu fl-isfera diskrezzjonali tal-Qorti li tkun qed tisma' l-mertu (ara ***Anatole Baldacchino v. Baby World Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fit-8 ta' Jannar, 2010).

33. B'danakollu din il-Qorti qiegħda tinterpreta l-**Artikolu 150(1)(b) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** fis-sens li meta l-Ewwel Qorti tiġi biex tqis jekk għandhiex tiftaħ l-istadju tal-provi, wara li dan ikun ġie ddikjarat bħala magħluq, hija trid tgħarbel jekk huwiex iżjed xieraq li l-provi ġodda jitħallew jinġiebu biex jagħtu stampa iżjed sħiħa tal-fatti li jsawru l-każ, milli jinżammu lura bi xkiel għall-aħjar istruzzjoni tal-proċess.

34. Dan kollu mħaddem għall-każ tagħna, din il-Qorti jidhrilha li l-Ewwel Qorti għaġġlet ftit, meta qabdet u ċaħdet it-talba tal-konvenuti appellanti biex jitħallew jippreżentaw id-dokumenti approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, li juru emendi fl-iżvilupp oriġinali propost mill-istess konvenuti appellanti, u dan fuq ir-raġuni biss li dawn id-dokumenti ntalbu fi stadju

meta l-provi kienu magħluqa. Ladarba l-kawża kienet għadha fi stadju ta' eskussjoni tal-perit ġudizzjarju u fi stadju ta' qabel it-tressiq tas-sottomissjonijiet tal-partijiet, l-Ewwel Qorti messha ħabblet daqxejn aktar moħħha u xtarret jekk kienx hemm ħtieġa jew utilità fil-preżentata ta' dawn l-emendi sabiex hija tkun tista' ssolvi l-kawża li kellha quddiemha.

35. Tassew, meta wieħed iqis li l-qalba ta' din il-kawża hija fuq is-siwi legali tal-permess ta' żvilupp bir-riferenza PA/02032/13 u fuq l-effetti li dan il-permess għandu fuq l-atturi bħala ġirien ta' fejn qed jiġi propost li jsir l-iżvilupp, l-Ewwel Qorti messha ħalliet lill-konvenuti appellanti jippreżentaw l-emendi f'dan il-permess li ġew approvati mill-Awtorità tal-Ippjanar, minkejja li t-tressiq tagħhom kien sejjer isir fi stadju meta l-provi kienu magħluqa u l-perit ġudizzarju ppreżenta r-rapport tiegħu. Jekk kif kienu qegħdin jallegaw il-konvenuti appellanti, dawn l-emendi indirizzaw in-nuqqasijiet kollha li ġew rilevati mill-perit ġudizzjarju, allura kien jagħmel sens li dawn l-emendi jitħallew jiġu jifformaw parti mill-kawża.

36. Wara kollox, ladarba tajjeb jew ħażin, il-proposta oriġinali tal-iżvilupp ma baqgħetx kif kienet, peress li din ġiet emendata, allura ma kien fadal l-ebda skop għaliex l-Ewwel Qorti kellha għalfejn toqgħod tistħarreġ jekk il-proposta oriġinali kinitx b'ħarsien tal-*Policy DC 2007.* Kien iktar għaqli li l-Ewwel Qorti tistħarreġ jekk il-proposta, kif issa emendata, tħarisx il-*Policy DC 2007*. Anke fl-interess stess tal-atturi

appellati, huwa aktar siewi li jiġi stabbilit jekk dawn l-emendi solvewx il-problemi li huma raw fil-proposta oriġinali. B'dan il-mod jiġu evitati milli jinbdew proċeduri oħrajn dwar l-emendi li saru fil-proposta oriġinali. Kif ngħidu fil-Malti: fejn naqlu bajda, naqlu tnejn. Għall-ekonomija tal-ġudizzju jagħmel aktar sens li la l-kawża għadha għaddejja, allura huwa aħjar li l-emendi fil-proġett jiġu mistħarrġa issa, ħalli l-kwistjoni ta' bejn il-partijiet tinqata' b'mod sħiħ.

37. F'dan il-kuntest, l-atturi appellati qalu fir-risposta tal-appell tagħhom li l-konvenuti appellanti messhom talbu biex jinħatru periti ġudizzjarji addizzjonali. Din il-Qorti però qajla tista' tifhem għaliex il-konvenuti appellanti kellhom għalfejn jitolbu l-ħatra ta' periti oħra, meta huma qed jgħidu li emendaw il-proposti oriġinali sewwasew biex jiġu jaqblu ma' dak li kkonkluda l-perit ġudizzjarju. Dak li riedu l-konvenuti appellanti huwa biss li jippreżentaw dokumenti ġodda biex juru li huma ħadu ħsieb jindirizzaw in-nuqqasijiet li sab il-perit ġudizzjarju. Bil-ħatra ta' periti ġudizzjarji addizzjonali huma xorta ma kienx ħa jkollhom l-opportunità li jippreżentaw l-emendi għaliex l-irwol tal-periti addizzjonali mhuwiex li jeżaminaw provi ġodda li jitressqu wara r-rapport tal-perit ġudizzjarju, iżda l-irwol tagħhom huwa li jesprimu l-fehma teknika tagħhom fuq l-istess inkarigu li kellu l-perit ġudizzjarju ta' qabilhom. Jiġi b'hekk, li r-rimedju li jsemmu l-atturi appellati fir-risposta tagħhom ma huwa rimedju xejn.

38. Il-fatt li din il-Qorti qiegħda ssib li l-Ewwel Qorti messha ħalliet li jitressqu fl-atti tal-kawża l-emendi li saru fil-proposta oriġinali tal-proġett, neċessarjament ifisser li l-Ewwel Qorti għamlet ħażin li ssoktat bil-ġudizzju tagħha fuq il-mertu tal-kawża mingħajr ma tat kas ta' dawn l-emendi. Minħabba f'hekk kemm id-digriet tat-23 ta' Frar 2018, kif ukoll is-sentenza finali tal-11 ta' Ottubru, 2019 sejrin ikollhom jitħassru u l-Qorti sejra tħalli lill-konvenuti appellanti jippreżentaw l-emendi approvati tal-permess ta' żvilupp bir-riferenza PA/02032/13.

39. Naturalment, għalkemm din il-Qorti sejra tħassar dawn id-deċiżjonijiet, dan ma jfissirx li din il-Qorti qiegħda tgħid li l-emendi proposti rranġaw in-nuqqasijiet li sab il-perit ġudizzjarju; jew li dawn l-emendi għandhom ixejnu t-talbiet attriċi. Huwa f'idejn l-Ewwel Qorti biex tgħarbel u tiddeċiedi jekk dawn l-emendi jwaqqgħux it-talbiet tal-atturi. Dan wara li tagħti l-fakultà lill-atturi appellati, li jekk iridu, iressqu l-provi tagħhom dwar dawn l-emendi; u dejjem jekk tkun trid l-Ewwel Qorti, wara li testendi l-perizja tal-perit ġudizzjarju sabiex jesprimi l-fehmiet tekniċi tiegħu dwar dawn l-emendi.

40. Fl-aħħar nett, il-Qorti tqis li minkejja li l-konvenuti appellanti qegħdin jingħataw raġun f'dan l-appell tagħhom, huwa xieraq li l-ispejjeż marbuta ma' dan l-appell jiġu mħallsa mill-konvenuti appellanti stess. Dan

għaliex, anke jekk l-Ewwel Qorti żbaljat meta ma ħallietx li jiġu ppreżentati dawn l-emendi, xorta waħda jibqa' l-fatt li l-konvenuti appellanti ma kellhomx għalfejn jippreżentaw l-emendi wara l-għeluq tal-provi tagħhom. Jgħodd għalhekk il-***proviso*** tal-**Artikolu 150(1)(b) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** li jagħti d-diskrezzjoni lill-qorti li tqis id-dewmien li bih ġie miġjub id-dokument, fil-qtugħ tal-ispejjeż.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda tilqa' l-appell tal-konvenuti Attard Portughes u Nandwani u b'hekk tħassar kemm id-digriet tal-Ewwel Qorti mogħti fit-23 ta' Frar, 2018, kif ukoll is-sentenza tagħha tal-11 ta' Ottubru, 2019 u minflok bit-tħaddim tal-**Artikoli 150(1)(b)** u **679 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** qiegħda tħalli lill-konvenuti appellanti jressqu l-emendi li saru fil-permess ta' żvilupp bir-riferenza PA/02032/13 fi żmien tletin jum mid-data ta' din is-sentenza, b'notifika lill-avukati jew prokuraturi legali tal-atturi.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-konvenuti Attard Portughes u Nandwani.

Fl-aħħar nett, il-Qorti tordna li l-atti għandhom jintbagħtu lura lill-Ewwel Qorti, impoġġija minn Imħallef li ma tkellimx fuq il-mertu tal-ilment tal-

atturi, sabiex titkompla l-kawża.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da