QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

(TRIBUNAL TA’ REVIZJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 11 ta' Dicembru, 2024

Numru 8

Appell Nru. 39/2024

Dr Frank Chetcuti Dimech, Magistrat Dr. Marse-Anne Farrugia, Simon Walsh, Dr. Aldo Agozzino u Lucinda Chapelle Paleoloo
vs

L-Awtorita’ tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Dr Mario Spiteri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi oggezzjonanti tad-9 ta’ Lulju 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-20 ta’ Gunju 2024 li cahad l-appell tat-terzi u ikkonferma l-hrug tal-permess PA4135/21 ’Proposed additions and alterations to an existing dwelling, including the construction of a pool’, f’tas-Sliema;

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

Rat ir-risposta tal-applikant li wkoll issottometta li l-appell ghandu jigi michud;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell gie ntavolat minn hames (5) terzi persuni fil-kapacita personali taghhom, u huwa filkonfront tal-permess PA/04135/21 li fieh gew approvati zidiet u alterazzjonijiet ma' dar ezistenti, u kostruzzjoni ta' pixxina. Il-fond in mertu jinsab huwa numru 77 fi Triq Rodolfu kantuniera ma' Sqaq Aroha, fil-lokalita tas-Sliema.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti prezentaw tlett (3) aggravji kontra l-izvilupp approvat, liema aggravji huma:
1. Illi l-Awtorita injorat kompletament proceduri fil-kawza civili *Falzon et vs Spiteri et* dwar access kkrejat minn fuq il-partijiet komuni ta' Bellavista Court u servitu aggravat fuq Sqaq Aroha. Jindikaw li hemm ukoll mandat ta' inibizzjoni li bih l-applikant gie inibit milli jhaffer inqas minn 76 centimetru l-boghod mill-ambjenti ta' Bellavista Court, bl-Awtorita giet infurmata b'dawn il-proceduri anke fil-PA/03118/17. Jargumentaw li huwa ghal kollox illegali, illogiku u irragonevoli li l-Awtorita tinjora proceduri civili pendenti jew addirittura decizi taht il-pretiza li l-permessi jinghataw soggetti ghad-drittijiet ta' terzi ghaliex dan jista iwassal ghal sitwazzjoni assurda fl-eventwali li l-proceduri civili jintrebhu mill-atturi, u lizvilupp ikun lahaq sar bi pregudizzju ghad-drittijiet ta' proprjeta taghhom. Jindikaw ukoll li huma ser ikunu kostretti jaghmlu proceduri civili duplici, u li jargumentaw li 1-Awtorita ezercitat hazin il-gurisdizzjoni taghha li tiehu konjizzjoni ta' dawn il-fatti u tal-ligi civili, u konsegwentement involviet ruhu fi zball ta' ligi u agixxiet *ultra vires* il-poteri lilha moghtija mill-ligi.
2. Illi l-applikant ghamel u qed ikompli jaghmel dikjarazzjonijiet foloz li huwa s-sid tal-proprjeta in mertu, bi ksur tal-Artikolu 71 tal-Att dwar 1-lppjanar tal-lzvilupp, u l-Awtorita ma stharrgitx dawn iddikjarazzjonijiet. Jindikaw li l-applikant huwa biss ko-proprjetarju tal-partijiet komuni tal-kumpless ta' garaxxijiet formanti parti minn Bella Vista Court, u li dan qatt ma talab permess minghand issidien relevanti ghall- izvilupp. Jindikaw ukoll li bit-thaffir li gie sanzjonat fil-permess precedenti PA/01030/11 huwa thalla japproprjia ruhu minn strippa art taht hajt minnu demolit waqt proceduri civili fil-mori li kien hemm pendenti kontrieh. Jargumentaw li l-kwistjoni tad-drittijiet tal-proprjeta qeghda fil-qalba tal-process tal-ippjanar u dikjarazzjoni invalida tirrendi l-permess null, u li ddikjarazzjonijiet foloz tal-applikant ser iwassal ghal serq ta' proprjeta ghad-dannu tal-appellanti bilkomplicita u beneplacitu tal-Awtorita.
3. Illi l-permessi originali ta' *Bellavista Court* hadu in konsiderazzjoni c-centru tal-hajt li originarjament kien jifred il-bitha tal-applikant u 1-kumpless Bellavista Court, u malli lapplikant jithalla jintegra dan il-hajt fil-proprjeta tieghu, l-Awtorita tkun qed tikkontradixxi lkriterji li uzat hi stess meta tat il-permess tal-bini ta' Bellavista Court, b'hekk l-Awtorita abbuzat mill-poteri diskrezzjonali moghtija lilha mil-ligi, u l-permess mahrug jikser id-dritt taghhom li jgawdu hwejjighom. Jindikaw ukoll li l-permess jinvoli xoghlijiet u transport ta' debris mill-partijiet komuni ta' *Bellavista Court* li mhux intizi sabiex jiffacilitaw kostruzzjoni fi proprjeta adjacenti, li l-iskavar ser jipperikola l-istruttura ta' kamra antika li tifforma parti minn wiehed mill-appartamenti ta' Bellavista Court, li l-iskavar ma jzommx id-distanza ta' 76 centimetru, b'hekk l-Awtorita abbuzat mill-poteri diskrezzjonali taghha, u d-decizjoni hija inter alia bi ksur tal-Kodici Civili u tad-dritt fundamentali ghall-proprjeta taghhom.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni taghha, u fir-risposta taghha tindika li l-aggravji mressqa jirrigwardaw titlu tal-art li fil-kuntest ta' dawn il-proceduri tal-appell ma fihom ebda siwi. Tindika li l-Artikolu 72 (1) tal-Kap. 552 kompla jiccara l-pozizzjoni li dejjem ittiehdet mill-Qrati u f'dan ir-rigward taghmel referenza ghal numru ta' kawzi decizi millQorti tal-Appell u l-Qorti Civili. Tishaq li din il-lamentela tirrigwarda kwistjoni ta' natura srettament civili, hekk kif ammess mill-appellanti innifishom, u ghalhekk tisfuggi millmansjonijiet ta' dan it-Tribunal.

Illi fir-risposta tal-*permit holder* jibda billi jigi ndikat li precedenti ghall-permess odjern li qed jigi appellat, huma kienu applikaw u ottjenew numru ta' permessi. Dwar il-proceduri civili jindika li dawn

inbdew mill-appellanti f'Lulju, 2014 u dak li l-appellanti talbu flimsemmija kawza li hija pendenti ma ghandhu xejn x'jaqsam mal-permess odjern. Dwar ilkawza *Kinqswav Palace Company Limited vs L-Awtorita ta' l-Ippianar* jindika li s-silta citata mill-appellanti ttiehdet barra mill-kuntest taghha ghaliex f’dak il-kaz l-applikanta kienet inkwilina u l-kumpanija kienet is-sid ta' proprjeta, b’dan ikompli billi jikkwota siltiet ohra mill-istess sentenza. Jinghad li ma ghandux jintuza dan il-foro sabiex jergghu jigu miftuha kwistjonijiet li huma *res judicati* bejn il-partijiet, u li l-proceduri civili pendenti bejn ilpartijiet ma ghandhom bl-ebda mod ifixxklu l-andament tal-applikazzjoni u permess odjern, fuq bazi il-policies tal-Ippjanar ghaliex wara kollox permessi mahruga huma soggetti ghaddrittijiet ta' terzi. Dwar il-kwistjoni ta’ kawzi duplici, jindika li dawn ma jistghux isiru legalment, u li dan l-argument igib fix-xejn l-istess aggravju tal-appellanti l-ghaliex qed jghidu li huma ghandhom rimedji civili, li awtomatikament jeskludi l-gurisdizzjoni ta' dan itTribunal. Jargumenta li dak li qed jippruvaw jittenttaw jaghmlu l-appellanti huwa li jistiednu lil dan it-Tribunal sabiex jiddetermina kwistjonijiet Civili li mhux konsentut mill-ligi, u f’dan is-sens jaghmel referenza ghal kawza fl-ismijiet *Franco Debono vs l-Awtorita ta' 1-Ambjent u 1-lppjanar et*. Dwar il-kwistjoni tad-dikjarazzjoni u nuqqas ta’ stharrig min-naha tal-Awtorita, jishaq li huwa s-sid tar-residenza u tal-garaxx tieghu skont is-*site plan* u l-pjanti approvati, u dwar it-tielet aggravju jindika li ghal darb' ohra l-appellanti jergaw jidhlu fuq permessi maghluqa li mhumiex relevanti u li l-ligi sanitarja ma tiehux in konsiderazzjoni nofs iddistanza ta' hajt. Dwar l-allegat abbuz tal-poteri min-naha tal-Awtorita, jindika li din 1Awtorita pproccessat 1-erba' applikazzjonijiet wara li hadet in konsiderazzjoni 1-*policies* kollha tal-ippjanar rilevanti u fl-erba' okkazzjonijiet dejjem harget, korrettament, ilpermessi. Dwar il-kwistjoni ta’ allegat periklu jesprimi li huwa flimkien mal-perit tieghu m’humiex fi qbil, u f'kull kaz dan huwa aspett li ma jirrigwardax l-aspett ta' 1-lppjanar u b’hekk mhux sindakabbli min dan it-Tribunal [Sottomissjoni datata 23 ta’ Marzu 2022].

Illi fil-mori tal-appell gew prezentati s-segwenti affidavits:
- Affidavit redatt mill-appellant Dr Frank Chetcuti Dimech li fih jindika li huwa flimkien ma’ martu Dr Marse-Ann Farrugia (wkoll appellanti) ghandhom diversi maisonettes, appartamenti u garaxxijiet fil-kumpless *Bellavista Court*, li huma ghandhom sehem indiviz fi pjena propjeta tal-isqaq privat Sqaq Aroha, akkwista b'kuntratti maghmula fis-snin 2009, 2014 u 2018, u li huwa jaf li hemm appellanti ohra li akkwistaw sehem fil-kuntratt tal-2009. Jindika li parti minn dan l-isqaq huwa soggett ghal dritt t’access ghall-garaxxijiet, u li residenti ohra ta' *Bellavista Court*, hlief is-sid tal-Flat Numru 1, huma koproprjetarji ta' lisqaq bis-sahha tal-kuntratt tal-2009. Jindika li l-appellati konjugi Spiteri huma sidien talgaraxxijiet 37 u 38 u ghandhom jedd ta' access mill-isqaq, bir-residenza ta’ dawn (il-fond odjern) tinsab biswit Sqaq Aroha u bi gnien li in parte jmiss man-naha ta' wara tal-kumpless ta' garaxxijiet fejn hemm hajt, u li l-konjugi Spiteri originarjament ottjenew permess ghal estensjoni tal-garaxx numru 37, b-izvilupp in mertu jikkonsisti fi zvilupp ta' dimensjoniijiet konsiderevoli fil-gnien tat-fond taghhom u ambjenti ohra. Jindika li bl-izvilupp li ghamlu u li bi hsiebhom jaghmlu l-appellati, dawn qed jippretendu li igawdi minn dritt ta' access minn Sqaq Aroha u mid-*driveway*. Jzid li meta l-konjugi Spiteri bdew ix-xoghlijiet fis-sena 2014, dawn ddemolixxew parti sostanzjali mil-hajt tas-sejjieh li jifred il-proprjetajiet, u haffru vicin tal-proprjeta taghhom u anke taht il-hajt divizorju minghajr ma osservaw id-distanza legali mehtiega, u dwar dan hemm pendenti kawza civili *Falzon et vs Spiteri et* u mandat ta' inibizzjoni li gie anki ezebit mal-oggezzjoni ghal PA/03118/17. Jishaq li l-izvilupp gdid propost ma ghandu ebda dritt ta' servitu', jew access, minn Sqaq Aroha u mid-*driveway*, b’hekk bil-hrug tal-permess l-Awtorita qeghda taggrava s-sitwazzjoni, filwaqt li josserva li lkongjugi Spiteri qatt ma’ tablu l-kunsens tieghu, u li ma’ jafx li dawn ghandhom xi permess simili minn sidien ohra tal-isqaq. Josserva li bit-thaffir sanzjonat fil-permess PA/01030/11 giet approprijata mill-kongjugi Spiteri strippa art taht il-hajt demolit, b’dawn huma parti mill-mertu tal-proceduri civili pendenti bejniethom. Josserva wkoll li l-permessi originali ta' *Bellavista Court* hadu in konsiderazzjoni c-centru tal-hajt li originarjament kien jifred il-bitha tal-applikant u 1-kumpless Bellavista Court, li l-permess jinvoli xoghlijiet u transport ta' *debris* mill-partijiet komuni ta' *Bellavista Court* li mhux intizi sabiex jiffacilitaw kostruzzjoni fi proprjeta adjacenti, u li l-iskavar ser jipperikola l-istruttura ta' kamra antika li tifforma parti minn wiehed mill-appartamenti ta' Bellavista Court. Annessi ma’ dan l-affidavit hemm kopja tal-kuntratti tal-2009, 2014 u 2018 (Dok, A, B u C) u *sketch* li turi *section* bejn ilpropjetajiet imsemmija fl-affidavit (Dok. D).
- Affidavit redatt mill-Perit Anthony Fenech Vella li jindika li huwa kien inkarigat minn diversi residenti u sidien sabiex jirrapporta fuq xogholijiet li kienu qeghdin isiru, specifikament tniffid mill-garaxx numru 37 ghal ghand proprjeta attigwa numru 77 fi Triq Rodolfu, u meta huwa acceda fuq il-post sab li 1-hajt ta’ wara tal-garaxx ma kienx effettivament l-appogg li kien jifred iz-zewg propjetajiet ghaliex dan inbena lill-hinn mill-hajt originali tas-sejjiegh li kien jiddelineja il-propjeta. Jindika li l-fetha kienet qed tigi estiza salhajt tas-sejjiegh li fih saret fetha u penetrazzjoni totali, u jaghmel referenza ghar-ritratti mehuda u ghad-distanza mehtiega ghal finijiet tal-ligi sanitarji ghal dak li jirrigwardjaw btiehi li gew

mehuda mic-centru tal-hajt tas-sejjiegh. Finalment jindika li 1-hajt kollu tassejjiegh twaqqa kollu u dak 1-ispazju gie nkorporati mal-propjeta 77, b'hekk mhux talli giet invaza propjeta ta terzi, izda giet anke spusta il-linja divizorja u gie anke kompromess ilvalidita tal-permess tal-bini. Annessi ma' dan l-affidavit hemm kopja ta' pjanta (Dok. A), ritratti (Dok. B) u *section* bejn il-propjetajiet imsemmija fl-affidavit (Dok. C) [Sottomissjoni datata 10 ta' Jannar 2023].

- Affidavit redatt mill-applikant Dr. Mario Spiteri fejn jiddikjara li huwa flimkien ma' martu Janice huma sidien tal-fond odjern, u l-garaxxijiet bin-numri 31, 36, 37 u 38 li l-access taghhom huwa minn Sqaq Aroha. Jindika li dan l-istess access jaghti ghal Bellavista Court u ghad-dar tieghu ukoll peress li ghandu bieb fil-genb taghha, u li l-propjeta taghhom hija koperta b'numru ta' permessi, u li huwa biss mill-permess odjern li qieghed isir l-appell odjern. Jindika li l-hajt ta' wara ta' 3 mill-garaxxijiet tieghu jmissu direttament mal-hajt talgnien tad-dar taghhom numru 77, u li zewg girien taghhom li ghandhom garaxxijiet taht *Bellavista Court* wkoll ghamlu fetha mill-garaxx ghal gol-proprjeta taghhom li tmiss malgaraxxijiet rispettivi. Jindika li huma kien ottjenew il-permess PA/04809/05 ghal estensjoni tal-garaxx, b'dan gie mgedded bil-permess PA/01030/11 li fieh kienu saru xi oggezzjonijiet minn uhud mir-residenti ta' Bellavista Court. Jindika wkoll li fl-2014 kien ghamel rapport lGhassa tal-Pulizija minhabba ilma tax-xita li dahal f'darhom u fil-garaxxijiet, u li huwa beda jinvestiga sabiex isolvi l-problema tal-ilma, u fil-process nehha zewg sigriet u hamrija, u sab li mal-hajt li hemm bejn il-garaxx u d-dar taghhom kien hemm xi gebel li kien qieghed jistrieh ma dan il-hajt. Jindika li huwa nehha dan il-gebel li kien hemm fil-proprjeta taghhom, u f'Lulju tal-2014 beda jqatta l-blat li kien hemm taht il-gebel li kien hemm u taht ilkumplament tal-gnien. Jishaq li dan il-gebel li jsemmi jinsab gol-proprjeta taghhom, u li dan jirrizulta mill-fatt li l-atturi ppruvaw joggezzjonaw ghal hrug tat-tigdid tal-permess ta' 1-2006, u jindika li sussegwentament hareg minor amendment ghall-permess PA/01030/11 sabiex nibnu pool u tigdid tal-istess permess PA/01030/11, dan kollu minkejja 1oggezzjonijiet ta' Dr. Frank Chetcuti Dimech u martu. Jindika li meta Dr Chetcuti Dimech kien baghat ir-risposta tieghu lill-Awtorita ta' 1-lppjanar sabiex jikkontesta t-tigdid talpermess originali, kien baghat ritratt li juri bic-car li huwa qieghed jaghraf li l-hajt tal-bricks kien id-*"dividing wall"*, u mkien ma jindika dan kien mibni fl-intier tieghu gol-proprjeta taghhom jew li quddiem dan il-hajt kien hemm xi hajt tas-sejjiegh, b'dan ikompli jikkonferma li dak li l-appellanti jindikaw bhala hajt tas-sejjieh kien jinsab kollu gol-proprjeta taghhom, filwaqt li jindika li dan il-hajt huwa gebel tal-franka. Josserva li s-soll taht dan il-hajt tal*bricks* huwa indikattiv ukoll li l-proprjeta komuni tasal sa hemm u li mis-soll l-isfel ma kien hemm xejn komuni, li fir-ritratti ezebiti tidher virga li ma' humiex misjuba f'hajt tas-sejjieh, u li l-fetha li saret fil-hajt tal-garaxx taghhom taghti direttament ghal gol-gnien taghhom, b'hekk huma m'alterawx id-drittijiet komunali jew proprjetarji ta' 1-appellanti. Proprju ghalhekk, ossia li l-proprjeta fuq iz-zewg nahat tal-hajt hija tieghu u ta' martu, li ma hemmx il-htiega li tigi osservata d-distanza legali, u jishaq li m'ghamel ebda dikjarazzjoni falza bi ksur tal-Artikolu 71 tal-Att dwar l-lppjanar tal-Izvilupp. Dwar it-thaffir jindika li hemm proceduri pendenti quddiem il-Qorti Civili li ma jirrigwardawx il-permess odjern. Annessi ma' dan l-affidavit hemm kopja ta' kuntratti (MS1 sa MS 5), kopja ta' permessi (MS6 sa MS9, MS13 u MS14), ritratti (Dok. P1, MS10 u MS11), u kopja ta' rapprezentazzjonijiet filPA/0488/14 (MS12) [Sottomissjoni tal-15 ta' Frar 2023].

- Affidavit redatt mill-Perit Brian Ebejer li fieh jinghad li l-appellat Dr. Spiteri xtara garaxx fil-livell ta' minus 2 li jigi dahar ma dahar mal-bitha tar-residenza tieghu, u li dan beda xoghol biex iniffed il-garaxx mar-residenza billi jnehijja hajt tal-bricks u parti minn dak illi kien baqa' mill-hajt tas-sejjieh. Jipprezenta ritratti li ttiehdu waqt li kien qed isir ix-xoghol, u b'referenza ghal Dok. C tal-affidavit tal-Fenech Vella jindika li dan huwa sketch li jindika spazju bejn il-hajt tas-sejjieh u l-hajt tal-bricks li fil-fatt ma jezistix. Jindika wkoll li d-distanzi rikjesti mill-ligi sanitarja qatt ma jitkejlu mic-centru ta' hajt imma mid-dawl (*clear distance*) bejn zewg hitan, u li l-pjanta approvata PA/06089/96/2h turi hajt wiehed li jirreferi ghall-hajt tal-bricks u mhux ghall-hajt tas-sejjieh, b'hekk il-permess ta' *Bellavista Court* mhux jigi kompromess. Jindika wkoll li 5 appartamenti go *Bellavista Court* gew regolarizzati, u dak li fadal mill-hajt tas-sejjieh huwa perikoluz u jirrakkomanda li jitwaqqa kollu [Sottomissjoni tal-15 ta' Frar 2023].

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

Ikkunsidra;

L-Ewwel Aggravju
Illi permezz ta’ dan l-aggravju l-appellanti qed jilmentaw li l-Awtorita njorat kompletament il-proceduri civili, u b’mod specifiku jaghmlu referenza ghall-proceduri fil-kawza civili *Falzon et vs Spiteri et*., u mandat ta' inibizzjoni li l-Awtorita giet infurmata anke filPA/03118/17.

Illi hekk kif jigi ndikat fir-risposti tal-Awtorita u l-permit holder, kwistjoni ta’ natura civili tmur oltre l-gurisdizzjoni tal-Awtorita, u f’dan ir-rigward huwa relevanti l-artikolu 72(1) talKapitolu 552 citat mill-Awtorita li jirrigwarda drittijiet ta’ terzi liema Artiklu jipprovdi ssegwenti:
“72.(1) Il-Bord tal-Ippjanar ikollu s-setgħa li jagħti jew li jirrifjuta permess għall-iżvilupp. ***Kull approvazzjoni ta’ permess għall-iżvilupp għandha tkun mingħajr preġudizzju għad-drittijiet ta’ terzi persuni u bl-ebda mod m’għandha tikkostitwixxi jew tinftiehem bħala garanzija favur l-applikant inkwantu t-titolu tal-proprjetà.*** *Barra minnhekk fl-għoti ta’ permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar huwa intitolat li jimponi dawk il-kundizzjonijiet li jidhrulu xierqa:*
Iżda l-Bord tal-Ippjanar għandu jagħti raġunijiet speċifiċi għalkull rifjut jew għal kull kundizzjoni partikolari li setgħet ġiet imposta.” [enfasi mizjuda]

Illi mis-suespost jirrizulta li m’huwiex il-kompitu tal-Awtorita li tidhol f’mertu rigwardanti drittijiet civili ta’ terzi, u dan gie anke ndikat fl-insenjament tal-Qorti fil-kawza fl-ismijiet ‘*Joseph Apap et u L-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l- Ippjanar et’* [Deciza fid-9 ta’ Lulju 2015] li fiha gie ndikat issegwenti:
“*Madankollu fejn hemm kontestazzjoni dwar it-titolu fuq il-proprjeta jew xi dritt reali jew anki personali fuq l-istess proprjeta li fuqha tkun mibnija l-proposta, l-Awtorita ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta’ natura civili hi, izda ghandha tindirizza l-applikazzjoni biss milllat ta’ ippjanar u kull permess li talvolta jista’ jigi approvat, hu attwabbli biss fin-nuqqas ta’ oppozizzjoni minn min ikun qed jivvanta dritt fuq il-proprjeta li fuqha jkun inhareg ilpermess ta’ zvilupp. Altrimenti kull min irid ifixkel lil Awtorita milli taqdi d-dover primarju li tikkonsidra proposti ta’ zvilupp mill-lat tal-ligijiet ta’ ippjanar u jista’ facilment jistultifika lprocess billi jivvanta dritt fuq is-sit u jwaqqaf il-procedura ta’ ippjanar. Dan ma huiex l-iskop tal-legislatur. L-obbligu tal-Awtorita hi li f’kaz car ta’ nuqqas ta’ disputa fuq it-titolu tas-sit, jekk jirrizulta li l-izvilupp qed jintalab fuq sit ta’ terz li qed joggezzjona ghall-izvilupp, lAwtorita ma ghandhiex tintratjeni applikazzjoni fuq il-bazi teoretika biss ta’ dak li jista’ jigi zviluppat. Il-kwistjoni pero hi differenti meta l-partijiet mhix konkordi fuq it-titolu jew xi limitazzjoni fuqu u ma hemmx prova cara dwaru. F’dan il-kaz l- Awtorita hi libera li tiddeciedi x’inhu fattibbli u sta ghal partijet li jirregolaw ruhhom fuq kwistjonijiet purament ta’ natura civili*.”

Illi ghaldaqstant huwa car li l-Awtorita’ tal-Ippjanar hija libera li tiddeċiedi dwar dak li huwa fattibbli mill-lat ta’ ppjanar, u thalli lill-partijiet jirregolaw bejniethom kwistjonijiet li huma ta’ natura civili.
Illi fil-kaz odjern l-appellanti qeghdin jikontestaw id-dikjarazzjoni t’*ownership* pprezentata mill-prezenti permit holder dwar il-hajt indikat mill-appellanti “tas-sejjiegh”, bl-affidavit talPerit Fenech Vella ghall-appellanti jipprovdi informazzjoni aktar dwar dan. Il-Perit Fenech Vella jindika li 1-hajt ta’ wara tal-garaxx tal-*permit holder*, u li fil-permess odjern gie approvat li jitniffed mal-gnien tal-fond numru 77 fi Triq Rodolfu, mhux l-appogg li jifred dawn iz-zewg propjetajiet. Illi b’mod specifiku dan jindika li din *“kienet qoxra barranija li nbniet lill-henn mill-hajt originali tas-sejjiegh li kien jiddelineja il-propjeta kif indikat fil pjanta mehmuza mal kuntratt tax-xiri ta 1-art (Doc A) u dana sabiex gie evitat li ssir selha f'dan il hajt tas-sejjiegh. Din il-fetha mbaghad kienet qed jigi estiza sal hajt tas-sejjiegh li fih saret fetha u penetrazzjoni totali.”* u li bejn dawn iz-zewg hitan hemm spazju kif muri flisketch annessa li *“bejn wiehed u iehor xi 15cm wiesgha, f'xi bnadi aktar u ohrajn anqas.”*. Illi b’kuntrast ma’ din il-kontestazzjoni tal-apellanti, il-*permit holder* jishaq li d-dikjarazzjoni tieghu dwar it-titolu tal-propjeta hija korretta, filwaqt li jirrizulta li huma l-appellanti stess li jammettu li l-kwistjoni dwar it-titolu tal-art okkupata bil-hajt “tas-sejjiegh” originali hija mertu tal-proceduri civili, u dan kif anke gie kkonfermat fl-affidavit tal-appellant Dr Frank Chetcuti Dimech.

Illi l-appellanti qed jaghmlu referenza ghall-permessi originali tal-kumpless Bellavista li huma PA/04038/96 u PA/06089/96, u minn dawn jirrizulta li l-kwistjonijiet dwar l-estent tal*ownership* tal-propjeta li fuqha gie mibni dan il-kumpless ilhom ghaddejjin ghal ghexieren ta’ snin anke qabel ma’ kien gie approvat il-permess PA/04809/05 f’isem il-*permit holder* talpermess odjern, ghaliex fir-rapport tal-Awtorita tal-PA/04038/96 li jkopri parti mill-kumpless Bellavista, kien gie ndikat is-segwenti:
“A building permit PB 801/92/2522/91 was issued on the 21st February 1992 for the erection of flats and underlying basement garage subject to conditions A and B of DC 1/88 and that height of building was not to exceed 5 floors plus the underlying basement.

The PAPB board then inspected site and noted that although works were in advanced stage on the underlying garages, the building which was supposed to be demolished to give access to the underlying levels of garages has not been demolished.
Such inspection was carried out since the board had received complaints from third parties that the air-space over the building to be demolished was not applicant's property. Hence in view of this, the ***building permit was then suspended pending submission of a proof of ownership of the property****.*
Then the secretary of the PAPB informed applicant on the 17th November 1992 that the board was lifting the suspension of the permit in so far as the demolition of the existing building and the construction of the ramp is concerned. The position will be reviewed when these works will be completed.
Again the DCC informed applicant on the 6th April 1993 that all permits and instructions issued on the mentioned project are being suspended, pending a ***judicial decision on ownership of site****.*
A stop notice was then issued on the 6th April 1993 since demolition works were taken in hand when permit was suspended.
The permit was then released on the 15th June 1993, on condition that area No:4 as indicated in approved plan 56a, be not infringed upon. (in attached PB 2522/91, there is no plan red 56a with number 4 written on it inserted).
Two other stop notices were issued, one on the 10th June 1996 for the construction of a penthouse without a valid permit, and another one on the 2nd July 1996 since works were taken in hand without a valid permit.
Note that another application PA 6089/96 is submitted for the completion of an access ramp to existing block of flats and erect overlying front extension consisting of 5 small flats, increase the total number of basement garages by 8, effect internal alterations and convert the approved three offices into three apartments." [Skont il-case officer report a fol 18 fl-inkartament tal-PA/04038/96] [enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Illi fuq din il-kwistjoni dwar titolu ta' propjeta, l-appellanti ghamlu referenza ghad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet *"Kingsway Palace Company Limited vs L-Awtorita tal-Ippjanar et."* (appell numru 22/2019) li fiha gie ndikat li t-Tribunal ghandhu jikkonsidra tali kwistjonijiet fuq bazi ta' *prima facie* fl-ambitu tal-ligi tal-ippjanar, u f'dan ir-rigward huwa pertinenti l-Artikolu 71(4) tal-Kapitolu 552 li jiddispondi s-segwenti:
"(4) Min japplika għal permess għall-iżvilupp għandu jiddikjara lill-Awtorità:
(i) li huwa s-sid tal-art jew li avża lis-sid bl-intenzjoni lijapplika b'ittra reġistrata li l-Awtorità tkun irċiviet kopja uli s-sid ikun ta l-kunsens tiegħu sabiex tiġi sottomessaapplikazzjoni; jew
(ii) li huwa awtorizzat li jagħmel dak ix-xogħol propost permezz ta' xi liġi oħra jew ftehim mas-sid."

Illi ghaldaqstant tali kwistjoni hija mertu tal-kawza *Falzon et vs Spiteri et* pendenti quddiem il-Qorti Civili, u dan it-Tribunal mhux il-forum adekwat sabiex jigu diskussi u decizi kwistjonijiet relatati ta' drittijiet civili. It-Tribunal madankollu jissottolinea li kuntrarju ghal dak li jindikaw l-appellanti, il-permess odjern inhareg bil-kundizzjoni '*saving third party rights'* [Notifika tal-permess a fol 165A fl-inkartament tal-PA/4135/21]u ghalhekk bla ebda mod ma huma jigu ppregudikati xi drittijiet civili li l-appellanti jista ghandhom.

Illi dwar il-mandat ta' inibizzjoni, it-Tribunal josserva li dan kien gie deciz mill-Qorti u ntlaqa b'mod limitat skond is- segwenti:
"Tilqa' t-talba tar-rikorrenti għall-ħruġ tal-Mandat minnhom mitlub biss fir-rigward tar-raba' talba u jiġifieri dik li l-intimati ma jagħmlu l-ebda xogħol ta' tħaffir fin-naħa tal-ġnien tagħhom li jmiss mal-ġid tar-rikorrenti u f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt li jifred ġid ir-rikorrenti u ġid l-intimati, iżda ***ma tilqagħhiex fir-rigward talewwel tliet talbiet*** *u dan għaliex ma jirriżultawx il-kundizzjonijiet mitluba mil-liġi għallħruġ tiegħu"*

Illi kif jindikaw l-appellanti, kif ukoll fid-decizjoni tal-Qorti dwar il-mandat t'inibizzjoni 1036/2014/1, id-distanza obbligatorja min terzi hija dik indikata fl-artikolu 439 tal-Kapitolu 16 tal-Kodici Civili li jesigi s-segwenti:
"Ħadd ma jista' jħaffer fil-fond tiegħu bjar, ġwiebi, jew latrini, jew jagħmel tħaffir ieħor għal kull ħsieb li jkun, f'bogħod ta' anqas minn sitta u sebgħin ċentimetru mill-ħajt diviżorju."

It-Tribunal josserva li l-pjanti approvati juru li l-iffurmar tal-garaxx fil-livell sotterran (level -2) jzomm distanza ta’ circa 76 centimetru mill-propjeta ta’ terzi, u fi kwalunkwe kaz, kif indikat aktar kmieni, permess ta' zvilupp moghti mill-Awtorita' jinhareg minghajr pregudizzju ghad-drittijiet civili kemm tal-applikant u anke tat-terzi. Illi huwa wkoll ta’ relevanza li jigi osservat l-allegazzjoni tal-appellanti dwar id-distanza hija marbuta ma’ kwistjoni jekk il-hajt “tas-sejjiegh” li gie demolit, u l-art sottostanti hijiex propjeta talapplikant. L-appellanti jindikaw li bit-thaffir sanzjonat fil-permess PA/01030/11 giet approprijata mill-kongjugi Spiteri strippa art taht il-hajt demolit, b’dawn huma parti millmertu tal-proceduri civili pendenti bejniethom, u kif osservat aktar kmieni, dan gie specifikament indikat fl-affidavit tal-appellant Dr Frank Chetcuti Dimech. It-Tribunal josserva li hekk kif jargumenta tajjeb il-*permit holder*, l-appell odjern huwa fil-konfront talpermess odjern PA/04135/21, b’hekk l-istharrig ta’ dan it-Tribunal huwa limitat ghal dak ilpermess u mhux estiz sabiex jissindika permessi precedenti li huma finali. F’dan ir-rigward huwa ferm pertinenti li jigi osservat mit-Tribunal li kemm it-thaffir tal-gnien, kif ukoll tniffid mill-garaxx formanti mill-kumpless Bellavista u l-fond numru 77 fi Triq Rodolfu, kien gie apprvat fil-permess precedenti PA/04809/05, u muri b’mod car fuq il-pjanti approvati 1f u 1l. Dan il-permess gie mgedded bil-permessi PA/01030/11 u PA/03118/17, u dawn huma kollha permessi finali li ma jistawx jigu messi in diskussjoni fl-appell odjern.
It-Tribunal oltre minn hekk josserva li hija ammissjoni tal-istess appellanti li l-imsemmi hajt “tas-sejjiegh” huwa mertu tal-kawza civili, u b’rabta ma’ dan huwa ta’ pertinenza li jigi osservat li fid-decizjoni tal-Qorti dwar il-mandat t’inibizzjoni 1036/2014/1 gie ndikat:*“Dan ilhajt kien originarjament jifred il-btiehi tal-proprjeta tieghu u tal-art li fuqha eventwalment inbena l-kumpless Bellavista Court,* ***liema hajt u art sottostanti huma parti mill-mertu tal-proceduri civili pendenti fuq imsemmija.”****.* [enfasi mizjuda]
Illi l-appellanti jilmentaw ukoll li huma ser ikunu kostretti jaghmlu proceduri civili duplici,u dwar dan it-Tribunal josserva li l-appellanti naqsu milli jispjegaw kif dan huwa l-kaz sabiex jaghtu sostenn ghal tali allegazzjoni, u fi kwalunkwe kaz, l-Awtorita tal-Ippjanar kif ukoll dan it-Tribunal ma ghandhom ebda gusizdizzjoni dwar l-imsemmija proceduri civili.
Illi ghaldaqstant, tenut kont li l-kwistjonijiet mqajjma quddiem l-Awtorita huma ta’ natura civili, dawn imorru lil hinn mill-kompetenza u l-gurisdizzjoni tal-Awtorita tal-Ippjanar, liema Awtorita’ certament ma kienetx qed tagixxi *ultra vires* propju ghaliex din qiset l-izvilupp odjern skont il-*policies* u ligijiet ta’ ppjanar applikabli, hekk kif mitlub bil-Kapitolu 552. Ghandu jinghad ulterjorment illi l-hrug tal-permess odjern mhux qed jippregudika kull azzjoni li l-appellanti jistghu jiehdu sabiex ikun salvagwardjat kull interess civili li jista’jkollhom.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tieni Aggravju
Illi permezz ta’ dan l-aggravju l-appellanti jilmentaw li l-applikant ghamel u qed ikompli jaghmel dikjarazzjonijiet foloz u li l-Awtorita ma stharrgitx dawn id-dikjarazzjonijiet. Dawn lilmenti huma msejjsa fuq il-premessa li l-applikant huwa biss ko-proprjetarju tal-partijiet komuni tal-kumpless ta' garaxxijiet formanti parti minn Bella Vista Court u li bit-thaffir li gie sanzjonat fil-permess precedenti PA/01030/11 huwa thalla japproprjia ruhu minn strippa art taht hajt minnu demolit.
It-Tribunal fl-ewwel lok jibda billi ghal darb’ohra jippuntwalizza li l-appell odjern huwa filkonfront tal-permess odjern PA/04135/21, b’hekk l-istharrig ta’ dan it-Tribunal huwa limitat ghal dan il-permess u mhux estiz sabiex jissindika permessi precedenti, inkluz PA/01030/11 li huwa finali stante li fil-konfront tieghu ma kien gie ntavolat l-ebda appell.
Illi kif gie osservat fl-ewwel aggravju, l-artikolu 71(4) tal-Kapitolu 552 jezigi li meta ssir applikazzjoni tal-izvilupp, din tinkludi dikjarazzjoni dwar it-titolu tal-propjeta, inkluz notifika u kunsens f’kaz ta’ propjeta ta’ terzi. Illi fil-kaz odjern, id-dikjarazzjoni nkluza fil-formola a fol 9a hija li l-applikant huwa s-sid tal-propjeta, filwaqt li skont is-*site plan* u pjanti approvati l-estent tas-sit huwa limitat ghall-fond numru 77 fi Triq Rodolfu u l-garaxx formanti millBella Vista Court, u d-dikjarazzjoni t’*ownership* ta’ dawn il-propjetajiet m’hijiex kontestata mill-appellanti. Jirrizulta li dak li huwa kontestat hija l-parti okkupata bil-hajt “tas-sejjieh” li jinsab bejn il-gnien tal-fond 77 u l-hajt tal-garaxx formanti mill-blokka Bella Vista Court, izda kif gia gie osservat fl-ewwel aggravju, fuq dan hemm kontestazzjoni li hija parti mill-mertu tal-proceduri civili pendenti bejn il-partijiet fil-kawza civili *Falzon et vs Spiteri et*., u ghaldaqstant tali kwistjoni tmur oltre l-gurisdizzjoni tal-Awtorita u ta’ dan it-Tribunal.
Illi dwar il-kwistjoni l-ohra li l-applikant huwa biss ko-proprjetarju tal-partijiet komuni talkumpless ta' garaxxijiet formanti parti minn Bella Vista Court, u li bil-hrug tal-permess odjern l-Awtorita qeghda taggrava s-sitwazzjoni, it-Tribunal josserva li s-*site plan* u pjanti approvati fil-permess odjern ma jinkludux dawn il-partijiet komuni, filwaqt li kwistjonijiet ta’ servitu relatati ma’ din il-kwistjoni jmorru oltre mill-gurisdizzjoni tal-Awtorita, u ta’ dan itTribunal.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, jirrizulta li hija nfondata l-allegazzjoni tal-appellanti li d-dikjarazzjonijiet foloz tal-applikant li ser iwasslu ghal serq ta' proprjeta ghad-dannu talappellanti bil-komplicita u beneplacitu tal-Awtorita. Dan anke ghaliex kif sottolineat fl-ewwel aggravju, il-permessi tal-izvilupp kollha jigu mahruga '*saving third party rights'* bhal ma hu il-kaz odjern u ghalhekk bla ebda mod ma huma jigu ppregudikati drittijiet civili.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tielet Aggravju
Illi permezz ta' dan l-aggravju l-appellanti jilmentaw li l-Awtorita tikkontradixxi l-kriterji li hija wzat meta tat il-permess tal-bini ta' Bellavista Court meta l-applikant qed jithalla jintegra hajt "tas-sejjiegh" fil-proprjeta tieghu. Jindikaw ukoll li l-iskavar ser jipperikola listruttura ta' kamra antika li tifforma parti minn wiehed mill-appartamenti ta' Bellavista Court, li l-iskavar ma jzommx id-distanza ta' 76 centimetru, kif ukoll li l-permess jinvoli xoghlijiet u transport ta' debris mill-partijiet komuni ta' *Bellavista Court* li mhux intizi sabiex jiffacilitaw kostruzzjoni fi proprjeta adjacenti.
Illi dwar il-kwistjoni li l-Awtorita l-permess odjern jaffetwa kriterji wzati meta nharge ilpermess tal-bini ta' Bellavista Court, l-appellanti qed jindikaw li l-permessi originali ta' dan il-kumpless jiehu in konsiderazzjoni c-centru tal-hajt li originarjament kien jifred il-bitha talapplikant u 1-kumpless Bellavista Court. Fl-affidavit tal-Perit Fenech Vella ghall-appellanti jigi ndikat li d-distanza mehtiega ghal finijiet tal-ligi sanitarji ghal dak li jirrigwardjaw btiehi gew mehuda mic-centru tal-hajt tas-sejjiegh, filwaqt li fl-affidavit tal-Perit Ebejer ghallappellat permit holder jigi ndikat li d-distanzi rikjesti mill-ligi sanitarja qatt ma titkejjilx miccentru ta' hajt imma mid-dawl (*clear distance*) bejn zewg hitan.
It-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanta approvata PA/06089/96/2h annessa ma' l-affidavit talPerit Ebejer fejn setgha josserva li l-parti fejn gie parzjalment imwaqqa l-hajt "tas-sejjiegh" li jinsab magenb in-naha retrostanti tal-kumpless *Bellavista Court*, liema kumpless jinkludi bitha ta' wara delinjata b'hajt, b'din tipprovdi dawl u ventilazzjoni ghall-appartamenti li ghandhom aperturi fuq l-imsemmija bitha. It-Tribunal josserva wkoll li hekk kif muri fuq din il-pjanta, il- hajt ta' din il-bitha huwa bi xtur b'rizultat li l-fond tal-bitha fuq in-naha tal-lvant huwa ferm inqas mill-fond tal-bitha fuq in-naha tal-punent.
Illi r-regolamenti sanitarji attwali li huma stabbilit permezz tal-legislazzjoni sussidjarja 552.22 jiddefinixxu li: *""bitħa ta' wara" tfisser spazju mingħajr saqaf fuq wara ta'struttura, li għandu jkun parti integrali mill-istess sit, sabiexjipprovdi dawl suffiċjenti u cross-ventilation għal strutturi b'fond akbar minn ħmistax-il metru"*, bir-regolament 16 jistabbilixxi li *"kull post ta' abitazzjoni għandu jkollu bitħa ta' wara b'fond proporzjonali għall-għoli tal-binja*". It-Tribunal josserva li l-fond tal-bitha ta' wara huwa mkejjel mid-dawl tal-hajt ta' wara, u prova ta' dan hija pjanta approvata ta' wiehed mill-permessi ta' regolarizazzjoni li ghalijhom jaghmel referenza l-Perit Ebejer ghall-permit holder. Din hija l-pjanta approvata a fol 1b flinkartament tal-RG/05275/18 li turi li kejl tal-bitha ta' wara fuq il-parti fejn hemm il-bitha ta' wara magenb il-gnien tal-*permit holder* gie mkejjel mid-dawl tal-hajt tal-bitha ta' wara talkumpless Bella Vista, liema hajt huwa parti mill-istess site u riflessjoni tal-hajt approvat filpermess PA/06089/96. Din il-pjanta turi li l-fond tal-bitha fit-tarf tal-bini tal-kumpless mannaha tal-lvant huwa b'wisa ta' 1.63 metri, u l-fond tal-bitha fit-tarf tal-bini man-naha talpunent huwa 3.72 metri. It-Tribunal josserva wkoll li ko-incidentalment l-imsemmi permess huwa fuq isem wiehed mill-appellanti Dr Frank Chetcuti Dimech, izda mill-istess pjanti huwa evidenti li l-appartament li ghalieh gie approvat il-permess ta' regolarizazzjoni huwa fuq innaha ta' quddiem tal-kumpless u ma jgawdi minn ebda servitu tal-bitha ta' wara li dwara lappellanti qed iqajjmu l-ilment taghhom.
It-Tribunal josserva li huma l-appellanti stess li jikkonfermaw il-prezenza ta' hajt ta' wara bhala parti mill-kumpless Bellavista, u hekk kif indikat precedentament, huwa l-kejl middawl ta' dan il-hajt li huwa relevant ghal dak li ghandu x'jaqsam mad-daqs tal-bitha ta' wara f'termini tar-regolamenti sanitarji u mhux ic-centru tal-hajt. Aktar minn hekk, l-allegazzjoni tal-appellanti dwar kif l-izvilupp odjern jaffetwa l-kriterji u drittijiet ta' Bellavista Court hija msejjsa fuq is-suppozizzjoni li l-hajt "tas-sejjiegh" affetawat kien gie mehud filkonsiderazzjoni tal-permessi originali PA/04038/96 u PA/06089/96. It-Tribunal f'dan irrigward m'huwiex fi qbil ma' l-appellanti u dan jinghad in vista ta' diversi fatturi. Fl-ewwel lok, filwaqt li l-appellanti ghandhom propjetajiet formanti mill-kumpless Bellavista, dawn m'humiex il-propjetarji tal-kumpless kollhu, u b'hekk ma' jistawx jaqbdu pretenzjonijiet ta' terzi u jaghmluhom taghhom stante li t-Tribunal ma' jistax jaghmel intorspezzjoni ta' x'inhu jigri bejn l-applikant u terzi ohra li allegatament qed jigi affetwati. Fit-tieni lok, l-allegazzjoni li l-hajt "tas-sejjiegh" gie mehud in konsiderazzjoni fil-hrug tal-permessi originali ma' gietx sostnuta bi provi konkreti. Fil-fatt jirrizulta li l-unika prova mressqa mill-appellanti hija permezz tal-affidavit tal-Perit Fenech Vella li tinkludi *sketch* tal-propjetajiet in kwistjoni, pero tali prova b'hijiex korraborata bi provi ulterjuri u hija insufficjenti. Dan ghaliex dak li qed jigi muri f'din l-i*sketch* huwa li l-konsiderazzjoni sanitarja tal-kumpless Bellavista ccetnru tal-hajt "tas-sejjiegh", u mhux mid-dawl tal-hajt tal-bitha ta' wara li jifforma parti mill-istess kumpless. Dan il-hajt li jaghlaq il-bitha ta' wara tal-kumpless Bellavista huwa sovrapposta fuq il-hitan taz-zewg livelli sotterranji li

jinkludi l-garaxxijiet li wiehed minnhom huwa propjeta tal-*permit holder*, liema garaxx bil-permess odjern gie mniffed mal-gnien formanti parti mill-fond numru 77 fi Triq Rodolfu li wkoll hija propjeta tal-*permit holder*, u dan skont id-dikjarazzjoni sottomessa fl-applikazzjoni odjerna. Fil-fehma tat-Tribunal linterpretazzjoni tal-Perit Fenech Vella hija wahda assurda ghaliex hekk kif muri fl-i*sketch* tieghu, il-livell tal-bitha ta' wara tal-kumpless Bellavista, u l-hajt konfinanti ma' l-istess bitha, huma f'livell ferm ghola mill-imsemmi gnien tal-permit holder u l-hajt "tas-sejjiegh" li dwaru hemm kontestazzjoni civili. B'hekk jirrizulta li l-allegazzjoni tal-appellanti li l-permess odjern jaffetwa kriterji u drittijiet tal-kumpless Bellavista ma gietx sostnuta bi provi konkreti li juru li l-fond tal-bitha ta' wara gie affetwat bix-xoghlijiet approvati. Fit-tielet lok, itTribunal ghal darb'ohra ohra jippuntwalizza li l-imsemmi hajt "tas-sejjiegh" huwa soggett ghal kontestazzjoni quddiem il-Qorti Civili, pero fi kwalunkwe ezitu dwar l-*ownership* din ilparti, fil-fehma tat-Tribunal dan bl-ebda ma' jaffetwa kriterji u drittijiet tal-kumpless Bellavista ghaliex il-fond tal-bitha ta' wara jitkejjel mid-dawl tal-hajt tal-bitha ta' wara talkumpless, u mhux mic-centru tal-hajt "tas-sejjiegh" li jinsab wara l-imsemmi hajt konfinanti tal-bitha ta' wara u f'livell ta' madwar sular aktar baxx. B'hekk ma' jirrizultax li bil-hrug talpermess odjern inkiser xi dritt tal-appellanti li jgawdu hwejjighom, u lanqas li l-Awtorita talIppjanar abbuzat mill-poteri diskrezzjonali moghtija lilha mil-ligi.
Illi l-appellanti jindikaw ukoll li l-iskavar approvat fil-permess odjern ser jipperikola listruttura ta' kamra antika li tifforma parti minn wiehed mill-appartamenti ta' Bellavista Court. Dwar din il-kwistjoni, it-Tribunal josserva li ghal darb'ohra l-appellanti naqsu milli jipprovdu evidenza f'dan ir-rigward, u fil-fatt lanqas ma' huwa car jekk l-imsemmi appartament li jinkludi kamra antika huwa propjeta ta' wiehed minnhom. Barra minn hekk, kif jindika sew il-*permit holder*, din m'hijiex kwistjoni ta' ppjanar li taqa taht il-Kapitolu 552 ghaliex il-legislazzjoni sussidjarja 623.06 (*Regolamenti dwar l-Evitar ta' Ħsara lil Proprjetà ta' Terzi Persuni*) taqa taht il-Kapitolu 623 li bieh giet mwaqqfa l-Awtorità tal-Bini u lKostruzzjoni. B'hekk kwistjonijiet ta' dan it-tip m'ghandhomx jigu mqajjma quddiem dan itTribunal li l-gurisdizzjoni tieghu hija limitata ghal kwistjonijiet ta' ppjanar u ambjent.

Illi kwistjoni ohra mqajjma hija rigwardanti minn fejn ser isiru x-xogholijiet, bl-appellant jindikaw li l-permess jinvoli xoghlijiet u transport ta' debris mill-partijiet komuni ta' *Bellavista Court*. It-Tribunal ghal darb'ohra josserva li s-*site plan* u pjanti approvati filpermess odjern ma' jinkludux dawn il-partijiet komuni, filwaqt li l-ilment tal-appellanti dwar l-uzu tal-partijiet komuni hija kwistjoni ta' servitu li tmur oltre mill-gusidizzjoni ta' dan itTribunal. Oltre minn hekk, l-allegazzjoni tal-appellanti li x-xoghlijiet approvati jinnecessitaw l-uzu tal-partijiet komuni ma' gietx sostnuta bi provi, filwaqt li fid-decizjoni tal-Qorti dwar ilmandat t'inibizzjoni 1036/2014/1 kien gie ndikat is-segwenti dwar ilment simili:
"Mill-atti tar-rikors, jidher li fit-twettiq tax-xogħlijiet li l-intimati fi ħsiebhom jagħmlu, l-ebda inġenji ma huma sejrin jitħallew jew jinżammu f'xi ambjenti komuni. Sakemm dan ikun ilkaż, l-ebda wieħed mir-rikorrenti ma hu mistenni li jitlef jew inaqqas xi wieħed mill-jeddijiet tiegħu."
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Decide:
In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma lpermess kif mahrug fil-PA/04135/21.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja fil-ligi meta interpreta hazin l-artikolu 439 tal-Kap. 16. Ghalkemm hemm proceduri civili kontra l-applikant ghax ma zammx id-distanza legali meta haffer u niffed hajt divizorju ghalkemm skont permess precedenti, it-Tribunal qies biss li permess jinhareg soggett ghal drittijiet ta' terzi u ikkonferma l-hrug tal-permessi minkejja li hemm mandat ta' inibizzjoni biex l-applikant ma jattwax aktar zviluppi;

2. It-Tribunal ma qiesx sew il-proceduri civili bejn il-partijiet u l-effetti li dawn jista' jkollhom fuq permessi gia mahruga u l-applikazzjoni in kwistjoni. Jekk il-permessi

precedenti huma hziena ebda approvazzjoni ohra li jibni fuq il-permess precedenti ma jista' jkollhom effett. Mill-atti irrizulta li hemm kontestazzjonni fuq strippa art li fuqha inbena l-hajt divizorju li tniffed mill-applikant u t-Tribunal ma setax jaghlaq ghajnejh ghal dan u jibqa' ghaddej bil-process ta' konferma tal-permess tal-izvilupp. It-Tribunal kien zbaljat meta qies li l-garage fil-livell sotterran zamm id-distanza legali ghaliex il-pjanti juru li ittiehed l-ispazju kollu sal-hajt divizorju, inkluz l-istess hajt biex l-applikant jghaqqad il-fond tieghu mal-garage. It-Tribunal kien zbaljat meta qies li l-appellanti ma issodisfawx il-prova li parti mill-izvilupp qed isir fuq proprjeta taghhom. Dan ma kienx mitlub mit-Tribunal izda biss li jiehu konjizzjoni ta' proceduri civili;

3. It-Tribunal injora kwistjonijiet ta' servitu ghax l-applikant ghandu biss dritt ta' access minn sqaq mhux proprjeta tieghu. Bl-izvilupp in kwistjoni l-applikant ser ikollu bzonn jaccedi mill-proprjeta komuni tal-blokka biex iwettaq l-izvilupp u dan ser jaggrava s-servitu.

L-aggravji mehudin flimkien

L-appellanti ghandhom ragun safejn it-Tribunal wasal ghal konkluzjonijiet dwar drittijiet ta' natura civili jew ksur o meno ta' dispozizzjonijiet ta' natura civili meta dawn id-drittijiet u/jew ksur qed jigu kontestati fil-Qorti Civili bi proceduri legali intrisikament konnessi mal-izvilupp u z-zieda ma' dak precedentement approvat. Ghalhekk kull konsiderazzjoni u konkluzjoni dwar dawn il-kwistjonijiet maghmula mit-Tribunal li jifformaw parti minn proceduri civili ghandhom jitqiesu irrelevanti ghal proceduri civili.

Madankollu l-appell ma jistax jirnexxi ghar-raguni ewlenija illi zvilupp jigi kunsidrat mill-lenti tal-ligi tal-ippjanar. Kwistjonijiet dwar drittijiet civili bhal dritt ta' proprjeta jew servitu li jistghu jinfluxxi fuq il-vijabilita ta' zvilupp ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni biss fejn ma hemmx kontestazzjoni jew dubju dwar id-dritt. F'dan il-kaz, salv ghal konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet civili dwar kwistjonijiet li huma sub iudice quddiem il-Qorti, li t-Tribunal ma kellux jidhol fihom, it-Tribunal kellu jqis biss jekk l-izvilupp kienx permess skont il-ligi tal-ippjanar. Il-permess ma jaghti ebda dritt awtomatiku lill-applikant li jwettaq dak approvat jekk hemm proceduri legali li jzommuh milli jwettqu. Anzi anki jekk ma hemmx dawn il-proceduri, kull zvilupp li jista' jwettaq detentur ta' permess dejjem jibqa' suggett ghal decizjoni tal-Qorti dwar

drittijiet civili li hu superjuri ghal kull permess mahrug jekk hemm xi ghelt legali li ma jippermettix jew ippermetta l-ezekuzzjoni ta' permess ta' zvilupp approvat.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tat-terz oggezzjonanti bil-caveat car illi l-izvilupp approvat PA4135/21 hu dejjem soggett ghal drittijiet ta' terzi li jistghu jingiebu u jigu salvagwardati quddiem il-Qorti Civili u kull konsiderazzjoni u konkluzjoni tat-Tribunal li tmur kontra dan il-principju titqies bla ebda sahha jew relevanza ghal proceduri civili. Spejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur