QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum it-Tlieta, 15 ta' Lulju, 2025

Numru 3

Appell Nru. 16/2025

Carmel Camilleri, John Camilleri, Simon Camilleri u Vincenza Borg
vs

L-Awtorita' tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Fawzi Khalifa

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi oggezzjonanti tal-15 ta' April 2025 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Marzu 2025 li biha ikkonferma l-hrug tal-permess PA3543/24 'to sanction differences from PA3350/17 within layouts of maisonette as existing', fil-Marsa;

Rat ir-risposti tal-applikant u l-Awtorita li ghar-ragunijiet moghtija minnhom sostnew li l-appell kellu jigi michud;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li safejn relevanti ghall-appell tghid hekk:

L-Ewwel u t-Tieni Aggravji
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jargumentaw illi l-ftuħ u tibdil fil-pożizzjoni ta' twieqi, jikkonstitwixxi fi krejar ta' servutijiet fuq il-propjeta' tal-istess appellanti. Isostnu jgħidu ukoll illi l-applikant għandu kumpressur imwaħħal ma' din il-faċċata, hekk kif muri flaħħar sezzjoni u dan mingħajr ebda kunsens jew permessi meħtieġa. L-appellanti jirrilevalaw illi huma għandhom kawża fil-Qorti Ċivili fl-ismijiet "**Camilleri Angela vs Khalifa Fawzi**" (Rikors 952/2021) dwar dawn il-materji. Min-naħa l-oħra permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jgħidu li l-applikant indika spazju ta' aktar minn 5 metri fuq wara talkamra tas-sodda fuq l-ewwel sular bħala spazju li għandu xi dritt ta' ftuħ ta' twieqi fuqu. Lappellanti jinsistu illi ġiaadarba l-applikant qatt ma ta x'jifhem li għandu xi forma ta' fthiem ma' terzi jew *ownership rights,* dan jirriżulta f'dikjarazzjoni falza. L-appellanti jirrimarkaw illi l-applikant ddikjara illi l-applikant mhux s-sid tas-sit kollu iżda huwa awtorizzat illi jagħmel alterazzjonijiet madankollu huma jargumentaw illi mhux ċar għal-liema parti tas-sit l-applikant qed jindika li mhux s-sid. Iżidu jgħidu illi għalkemm l-applikant indika propjeta' fuq l-ewwel sular bħala *3rd party*, konxjament naqas li jindika il-ġenb u wara tas-sit li huma ukoll *3rd party*.
Illi min-naha tiegħu l-appellant, jelenka b'mod kategoriku illi huwa qiegħed jikkontesta dan kollu u jgħid illi huwa minn dejjem kellu dritt t'aċċess u fil-fatt meta sar ir-rixtellu, s-Sur Camilleri, missier l-appellanti kien tah ċavetta. Iżid jgħid ukoll illi s-Sur Camilleri ma kien sab l-ebda oġġezzjoni illi jiftaħ t-twieqi w inoltre sa anke kien infurmah illi l-passaġġ huwa wieħed komuni. L-applikant jinsisti illi l-appellanti ma ppreżentataw l-ebda evidenza konklussiva illi l-passaġġ huwa tagħhom.
It-Tribunal iqis illi huwa ampjament ċar illi l-kwistjoni prinċipali ta' dan l-appell tirrigwarda minn allegat servitu' illi ġie ikkrejat fuq passaġġ permezz ta' ftuħ ta' twieqi li l-appellanti qiegħdin jgħidu illi huwa tagħhom. Hawnhekk t-Tribunal jissotolineja illi l-applikazzjoni odjerna tirrigwarda minn sanzjonar ta' differenzi fil-konfigurazzjoni ta' *maisonette* eżistenti tal-permess PA3350/17. Huwa ċar illi permezz tal-proposta mhux qiegħdin jiġu ikkrejati fetħiet ġodda iżda sanzjonar t'alterazzjoni tat-twieqi preċedentament approvati.

Ai fini ta' kjarezza t-Tribunal sejjer jieħu konjizzjoni tal-permessi illi ġew msemmija millappellanti fir-rikors tal-appell DN0443/04, DN0299/08, DN0363/12 u PA3350/17 fuq s-sit odjern partikolarment b'referneza għat-twieqi:
- Illi fil-pjanti [Dokument *a fol* 0E (1C) fl-inkartament DN0443/04] approvati tal-permess DN0443/04, huwa ampjament ċar illi dak iż-żmien ma kienx hemm twieqi illi jħasru fuq l-passaġġ. Dan ilpermess kien jirrigwarda mill-iżvilupp ta' kamra fil-bitħa ta' wara kif ukoll addizjonijiet u alterazzjonijiet fl-istess fond u kien sottomess f'isem s-Sa. Marika Pace.
- Minn konjizzjoni tal-pjanti [Dokument *a fol* 0K (4A) fl-inkartament DN0299/08] tal-permess segwenti, DN0299/08, kien ġie approvat l-ftuħ ta' żewġt itwieqi fuq spazju indikat bhala "*lane*", waħda fil-kamra indikata bhala *living* u l-oħra bhala *bedroom* illi tinsab fuq n-naħa ta' wara, fejn preċedentament kien hemm il-bitħa, u li dan kienu proposti jħarsu fuq lpassaġġ. Dan il-permess kien sottomess f'isem s-Sa. Marika Khalifa.
- Sussegwentament fil-permess DN0363/12, li kien jirrigwarda mill-iżvilupp ta' kamra flewwel livell, sovrastanti dik approvata fid-DN0443/04, u alterazzjonijiet interni. Minn konjizzjoni tal-pjanti [Dokumenti *a fol* 0G (1C) u OH (1D) fl-inkartament DN0363/12], t-Tribunal setgħa jinnota illi fil-livell terran jidhru tlett twieqi illi jħarsu fuq il-passaġġ w inotre, flewwel livell ġiet kkrejata tieqa oħra. It-Tribunal jinnota ukoll illi f'dan il-permess kienet ġiet sottomessa block plan [Dokumenti *a fol* 0P (6A) fl-inkartament DN0363/12] mill-perit talapplikazzjoni il-Perit Godwin J. Aquilina fejn qieghed juri li fil-kantuniera tal-sit tezisti "private gate" u l-ispazju wara din x-xatba huwa indikat bhala "*private passage*". Dan ilpermess ġie sottomess f'isem s-Sa. Marika Khalifa.
- Fuq is-sit ġie approvat ukoll il-permess PA3350/17, li kien jirrigwarda mis-sanzjonar ta' livell sotterran eżistenti u alterazzjonijiet minuri u l-konstruzzjoni t'opramorta fil-livel talbejt. Fil-pjanti [Dokumenti *a fol* 1D u 11B fl-inkartament PA3350/17] jidher illi n-numru u l-pożizzjoni tat-twieqi baqaw simili għal dawk li ġew approvati preċedentament. Intant dan il-permess kien sottomess f'isem Fawzi Khalifa.

Wara tali informazzjoni, kif ukoll minn konjizzjoni tal-MapServer [https://pamapserver.pa.org.mt/ u rritratti Dokument *a fol* 1' u 1L fl-inkartament PA3350/17 u PA3543/24 rispettivament] sottomessi tTribunal setgħa jinnota illi s-sit odjern jinsab wara xatba fil-bidu ta' passagg aċċessibli minn Triq San Pawl. Minn tali xatba jidher illi l-applikant jistgħa jaċċessa l-fond tiegħu, iżda adjaċent għal fond odjern hemm ukoll entratura għal residenza ohra sovrastanti dak odjern, illi giet anke msemmija mill-appellanti li din m'ghandha l-ebda twieqi iharsu fuq l-passagg. Partikolarment fir-ritratti tal-permes PA3350/17 jidher illi biżwit t-tieqa tal-applikant hemm xatba ohra, u huwa propju dwar l-allegat servitu' fuq l-ispazju tal-passagg minn din x-xatba l'gewwa illi gie ntavolat dan l-appell.
It-Tribunal jibda billi jagħmel referenza ukoll għall-affidvit ġuramentat tas-Sinjura Carmen Meilaq, datat 11 ta' Jannar 2022, sottomess mill-appellanti fejn hija qalet illi hija kienet toqgħod fil-propjeta' tal-appellanti (bin-numru 18B) , u din kienet ilha għandhom sa mill-1965. Flimkien ma' ħuta, fl-1985 kienu biegħuha lis-Sur Joseph Camilleri, missier lappellanti, u tgħid illi din kienet tinkludi l-passaġġ li kien jagħmel parti mill-istess propjeta' (kopja ta dan il-kuntratt ġie sottomess fil-mori datat 17 ta' Mejju 1985). Fl-affidavit tagħha s-Sa. Meilaq tiddikjara ukoll illi l-fond odjern (bin-numru 18A) kien jagħmel parti millpropjeta' tal-familja tagħha u kienet toqgħod certu s-Sa. Silva Beck. Tiddikjara illi dan l-fond qatt ma kellu twieqi jgħatu fuq il-passaġġ.
Minn konjizzjoni ta' dan kollu t-Tribunal iqis illi dan jikkorispondi mal-permessi u l-pjanti illi ġew sureferiti, u dana stante illi fid-DN0443/04 fil-fatt ma kien hemm l-ebda twieqi fuq ilpassaġġ. Madankollu t-Tribunal iqis illi l-kuntratt tal-1985 jagħmel referenza biss għal propjeta 18B u mhux 18A u għaldastant joħroġ ċar illi l-fond odjern ma nbieghetx marrazzett, propjeta' tal-appellanti. In oltre, għalkemm fl-affidavit s-Sa. Meilaq tgħid li lpropjeta ma kellix twieqi ma qalet xejn jekk dak iż-żmien u min eventwalment xtara lpropjeta' kellhomx d-dritt jiftħu twieqi u jekk effettivament kellhomx dritt t'aċċess. Hawnhekk t-Tribunal jirrimarka ukoll illi ma' tali kuntratt ma hemm l-

ebda pjanti illi jikkonfermaw dan kollu, l-unika pjanta illi ġiet sottomessa li taghti informazzjoni dwar dan kollu kienet dik tal-*Land Registry plan* datata 2023 illi ġiet sottomessa mill-appellanti. Madankollu t-Tribunl jirrielva illi għalkemm f'din il-pjanta qiegħed jiġi rappreżentat illi lpassaġġ huwa propjeta' tal-appellanti indikat bhala "*full ownership at all levels*", l-ewwel parti tiegħu li huwa mmarkat bhala "*right of way"*, dan ma fiha l-ebda siwi u dana peress li din m'hijiex dokumenti uffiċjali maħruġ mill-Lands jew anness ma' xi kuntratt li propju jiċċertifika illi l-passaġġ fil-fatt jappartjeni għall-appellanti, iżda dokument illi sar minn perit imqabbad mill-appellanti stess. Similarment t-Tribunal jaghmel referenza ghal ittra tal-Perit Godwin P. Abela datata 16 ta' Lulju 2021 b'rabta ma' ispezzjoni illi huwa għamel fuq is-sit.
Min-naħa tiegħu l-applikant jgħid illi huwa dejjem kellu aċċess għal passaġġ u fil fatt meta sar r-rixtellu huwa kien kellem lis-Sur Camilleri sabiex jew ineħħih jew itih ċavetta. Jgħid li s-Sur Camilleri fil-fatt kien tah ċavetta. Fl-affidavit tiegħu, l-applikant jgħid ukoll illi s-Sur Camilleri ma kellu l-ebda oġġezzjoni illi jiftaħ twieqi fl-imsemmi passaġġ u kien qallu illi dan huwa spazju komuni. Illi b'rabta mas-suepost, t-Tribunal jikkjarifika illi għalkemm fl-affidavit l-applikant jgħid illi dan huwa spazju komuni, l-perit fl-affidavit tiegħu jgħid illi mis-*survey sheets* tal-1968 aċċessibli mill-MapServer dan l-passagg huwa wieħed pubbliku. Fil-fhiema kkunsidrata tiegħu t-Tribunal iqis illi hemm distinzjoni bejn komuni u pubbliku, filwaqt li spazju pubbliku jistgħa jiġi aċċessat minn kulħadd, spazju komuni huwa aċċessibli biss għal partijiet li dawk li għandhom *part ownership* tal-istess passaġġ. Hawnhekk it-Tribunal jirrileva illi kif ikkonfermaw z-zewg partijiet, l-kwisjtonijiet illi ġew ntavolati f'dan l-appell gie ntavolat rikors l-Qorti (Rikors 952/2021), madanakollu din il-kawża għadha pendenti.

Illi fid-dawl ta' dan kollu, t-Tribunal ħa konjizzjoni tad-deċiżjoni tal-Qorti (Appell Nru.
16/2015) b'rabta mad-deċiżjoni fl-ismijiet "**Joseph Apap et. kontra l-Awtorita' tallppjanar**" deċiża nhar il-5 ta' Lulju 2015, imsemmija mill-Awtorita, fejn il-Qorti kienet sostniet illi:
... *l-Awtorita ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura civili hi, izda ghandha tindirizza l-applikazzjoni biss mill-lat 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 il-permess 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 l-process billi jivvanta dritt fuq is-sit u jwaqqaf il-procedura ta' ippjanar.*

Illi minn dan l-insenjament jidher ċar illi f'kaz ta' kontestazzjoni dwar t-titolu, bhal fil-kaz odjern, lkwistjonijiet imqajjma mill-appellanti permezz tal-ewwel u t-tieni aggravju huma kkunsidrata illi jaqgħu l'barra mill-parametri tal-mertu tal-applikazzjoni. Illi minkejja dan ma jfissirx lanqas li ladarba l-applikant għandu permess dan jagħtih dritt li jaġixxi oltre. Konsegwentament, huwa għal din ir-raġuni speċifika li l- Artikolu 72 (1) tal-Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta li jesigi illi:
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 għalliżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar huwa intitolat li jimponi dawk il-kundizzjonijiet li jidhrulu xierqa.
Għal dawn il-mottivi t-Tribunal qiegħed jiċħad l-ewwel u t-tieni aggravji.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:
1. It-Tribunal skarta l-provi univoci li juru li l-applikant ghamel dikjarazzjonijiet qarrieqa intenzjonalment billi ma ipprezentax l-elevazzjonijiet u ritratti li juru li ma ghandux access ghal proprjeta li fuqha hemm l-aperturi miftuha minnu billi din tappartjeni lill-appellanti. L-appellanti jirreferu ghall-principju li l-prova tat-titolu kellha issir mill-applikant u t-Tribunal kellu l-obbligu li jitlob dawn id-dokumenti;
2. L-applikant kellu l-obbligu li jitlob il-kunsens tas-sid biex jaghmel aperturi fuq proprjeta taghhom u d-dikjarazzjoni falza tal-applikant dwar il-passagg u li hemm ambjent miftuh ta' hames metri fejn hemm apertura ohra kellhom kwistjonijiet li kellhom jigu mistharrga mit-Tribunal.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

Dan l-appell ifalli ghal dawn ir-ragunijiet principali. Fl-ewwel lok l-appellanti jinsew li l-ilmenti taghhom huma indirizzati ghal aperturi miftuha mill-applikant fuq proprjeta li qed isostnu hi taghhom. Ghalhekk qed ighidu li gew krejati servitujiet bla permess

tas-sid. Dawn l-aperturi huma gia kommessi ghal fini tal-ligi tal-ippjanar bil-permessi precedenti fuq is-sit kif elenkati mit-Tribunal. Ghalhekk u ghal din ir-raguni wahedha l-appellanti ma jistghux jappellaw minn dritt gia kwezit ghal fini biss tal-ligi tal-ippjanar. Ma jidhirx li fis-sanzjoni mitluba hemm aperturi ohra godda li mhux gia approvati b'permessi precedenti.

Madankollu anki kieku dan kien il-kaz, it-Tribunal gustament ikkonsidra jekk kienx hemm kontestazzjoni dwar drittijiet civili pretizi u b'mod korrett wasal ghal konkluzjoni li l-provi tat-titolu safejn jirrigwarda l-ligi tal-ippjanar mhux univoci favur l-appellanti u ghalhekk japplika l-principju li l-permess jinhareg imma dejjem soggett ghad-drittijiet ta' terzi li jistghu jigu invokati quddiem il-Qorti Civili kif jidher li qed isir f'dan il-kaz u jekk jinstab li kien hemm vjolazzjoni ta' dritt il-permess jitlef l-effettivita tieghu.

B'zieda l-appellanti wkoll donnhom insew li l-pern tal-appell cioe l-qerq tal-applikanti la darba ma jistax jigi invokat b'mod utli permezz ta' appell mid-decizjoni tal-Awtorita billi l-permessi vigenti huma gudikati, ma jistghux jinqdew bil-procedura tal-appell quddiem it-Tribunal jew il-Qorti izda semmai r-rimedju kien iehor li jwassal ghar-revoka tal-permess skont ma titlob u tippermetti l-istess ligi tal-ippjanar.

Thares mnejn thares lejn l-aggravji tal-appell ma hemmx lok li din il-Qorti tindirizza l-mertu billi dan il-mertu ma jistax jigi invokat permezz ta' appell f'dan l-istadju.

Ghalhekk l-aggravji huma michuda bla pregudizzju ghal kull azzjoni ohra spettanti tal-appellanti rigward vjolazzjoni ta' drittijiet civili.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Carmel Camilleri et u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-27 ta' Marzu 2025. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur