MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 502/2014

George Felice, Emmanuel Falzon, Carmel sive Charles Demicoli u martu Maria Carmela sive Marlene Demicoli, Albert Gauci u martu Carmen Gauci

Vs

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

Permezz ta' rikors prezentat fid-9 ta' Gunju 2014, l-atturi ppremettew u talbu:-

1. *Illi l-esponenti huma ilkoll sidien ta' bungalows fi Triq it-Tmun, fi Triq il-Wied, fi Triq Giorgio Locano u fi Triq Fredrick Borg, Iklin, ossija huma proprjetarji ta' bungalows adjacenti u/jew fil-vicinanzi tas-sit proprjeta ta' l-intimat u fl-akkwati delineata bil-kulur blue fis-site plan hawn anness u mmarkata Dok A;*

2. *Illi r-rikorrenti George Felice huwa proprjetarju tal-fond Blossom, Triq Fredrick Borg Street, Iklin, u dan skond il-kuntratt tas-16 ta' Mejju 2000 fl-atti tan-Nutar Marco Burlo hawn aness u mamrkat Dok B;*
3. *Illi r-rikorrenti Emmanuel Falzon huma propretarji tal-fond Thistle, Triq il-Wied Iklin, u dan skond il-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1981 fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri hawn anness u mmarkat Dok C;*
4. *Illi r-rikorrenti Charles Demicoli huwa l-proprjetarju tal-fond Iz-Zebbuga, Triq il-Wied Iklin u dan skond il-kuntratt tat-28 ta' Ottubru 2005 hawn anness u mmarkat Dok D;*
5. *Illi r-rikorrenti Albert u Carmen konujugi Gauci huma proprjetarji tal-fond Aurora, Triq il-Wied, Iklin u dan skond il-kuntratt tas-26 t'April 2001 fl-atti tan-nutar Marco Farrugia hawn anness u mmarkat Dok E;*
6. *Illi l-intimata l-Awtorita dwar l-Ambjent u l-Ippjanar approvat zvillup ta' zewg semi-detached bungalows fis-sit accessibbli minn Triq Gdida fi Triq it-Timu, Iklin, immarkata bl-isfar fis-site plan hawn annessa u mmarkata Dok A bil-permess minnha mahrug numru PA 02032/13 li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok F favur l-intimat Kieth Attard Portughes;*
7. *Illi s-sid ta' l-art li fuqha huwa progettat li jinbena l-izvillipp in kwistjoni huwa l-intimat Alex Nandwani u dan skond kif jirrizulta mic-certifikat mahrug mir-Registru ta' l-Artijiet hawn anness u mmarkat Dok G;*
8. *Illi dan il-permess kellu jinhareg biss f'kaz illi jkun konformi mal-Policy DC 2007 ossija il-Policy and Design Guidance (2007) li tistipula ai termini tal-Artikolu 2.8C illi bungalow ghandu jkun mibni f'oghli massimu ta' 6.7 metri mill-livell tal-hamrija f'kull parti tas-sit. Illi kif johrog car mill-pjanta redatta mill-Perit Martin Xuereb hawn annessa u mmarkata Dok H, dan l-oghli impost mill-policy DC2007 ma giex rispettat;*
9. *Illi l-policy tistipula ukoll ai termini tal-artikolu 2.8 B illi l-oghli tal-fond progettat m'ghandux jeccedi 4.7metri mill-oghla parti tas-sit, jew 6.7 metri mill- aktar parti tas-sit li qeghda f'livell baxx, skond liema wahda minnhom hija l-anqas gholja. Illi effetivament il-progett approvat bl-ebda mod ma jissodisfa l-kriterji imposti bil-policy gia la darba l-oghli tal-binja progettata hija ferm oltre kif jidher mill-pjanta Dok H;*
10. *Illi effetivament dan gie kkonstatat ukoll mill-case officer li kien qieghed jiehu hsieb il-kaz li rrakomanda illi l-applikazzjoni in kwistjoni tigi rifjutata stante illi tmur kontra l-policy 2.8 C tal-Policy and Design Guidelines 2007 liema rapport qieghed jigi hawn anness u mmarkat Dok I;*
11. *Illi effetivament il-case officer ukoll kkonkluda fir-rapport tieghu illi l-izvillupp approvat ser ibidell ir-restrizzjonijiet imposti mill-policy DC 2007 ghall-akkwati, u b'dan ser jinholoq pregudizzju irrimedjabbli lill-esponenti gia la darba l-oghli tal-bini fit-triq ser jizdied, u b'hekk ser jinholoq precedent fl-istess triq u b'dan jaghti lok sabiex zviluppi sussegwegwenti jkunu jistghu jmorru oltre dak impost fil-policy, minghajr ma l-policy tkun inbidlet skond kif titlob il-ligi u dan kif johrog mir-rapport tal-case officer hawn anness u mmarkat Dok I;*
12. *Illi in oltre l-izvillup in kwistjoni jmur oltre dak impost mill-policy 2.8 A, u dan kif ritenut mill-case officer stess stante illi ser ikun hemm bini eccessiv meta kkumparat mal-bungalows l-ohra fl-akkwati u meta kkumparat mat-tipografija naturali tas-sit, liema policy tistipula illi l-izvillupp irrid ikun vizwalment approprjat u ma jirrizultax f'bini eccessiv;*
13. *Illi in oltre l-izvillupp propost jesporgi l-barra mill-best fit line, li ghandu jigi mehud minn slab edge sa slab edge ossija mill-kantuniera ta' kull saqaf minghar ma jittiehdu in kunsiderazzjoni kemm washrooms kif ukoll opra morta u dan kif jidher car mill-pjanta Dok H;*
14. *Illi minkejja illi l-case officer tal-Mepa irrakomanda illi l-applikazzjoni tigi michuda minhabba illi l-proprjeta proposta kienet ferm oghla minn dak permess ai termini tal-policy 2.8 C tal-Policy and Design Guidance (2007), kif ukoll ser ikun bini eccessiv ai termini tal-policy 2.8A oltre l-fatt illi l-izvillupp huwa ferm oghla mill-best fit line, kif jirrizulta mill-pjanta Dok H, l-applikant, illum intimat, issottometta lill-intimata Mepa pjanti godda fejn effetivament l-oghli tal-bungalows li jinsabu fl-istess triq, kif ukoll il-best fit line muri fl-istess pjanti gie manipulat u mizjud b'modd qarrieq u abbuziv fejn huwa ikkongura l-oghli tal-proprjetajiet ezistenti u l-best fit line bil-ghan illi jaghti l-impressjoni illi l-izvillup minnu propost ser jaqa taht il-parametri imposti mill-Policy DC 2007;*
15. *Illi ghalhekk il-permess, fuq l-art de quo inhareg fuq informazzjoni hazina u fittizja u bi frodi tad-drittijiet tal-proprjetarji rikorrenti u l-istess Awtorita' tal-Ippjanar kif jirrizulta mill-*

pjanta annessa u mmarkata bhala Dokument H fejn jidher car illi l-best fit line indikat mill-intimat u l-oghli tal-bungalows ezistenti fit-triq huwa ferm differenti minn dak li wiehed issib realment;

16. *Illi l-policy DC 2007 effetivament tohloq servitu predjali legali li tirregola it-tip ta' zvillupp u l-oghli tal-kostruzzjonijiet fiz-zona mertu ta' din il-kawza b'uniformita fl-interess komuni u li kull min jaghzel li jibni fl-imsemmija zona huwa obbligat li josserva dik is-servitu kompriz dawk ta' altius non tollendi, haga li m'ghamlux l-intimati, u b'dan qed joholqu piz indebitu, abbusiv u illegali fuq il-proprjetajiet tar-rikorrenti, u l-proprjetajiet fl-akkwati bl-izvilupp propost u dan bi ksur tal-Artikolu 402 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta fost provedimenti legali ohra;*

17. *Illi ghalhekk permezz ta' kemm it-triq il-gdida fi Triq it-Timu u anke l-izvilupp propost mill-konvenuti jew minn min minnhom l-istess konvenuti jippregudikaw b'mod gravi d-drittijiet spettanti lill-atturi;*

18. *Illi in oltre l-permess mahrug mill-MEPA huwa irritu u null mhux biss talli inhareg frawdolentement imma ukoll stante illi skond ma jirrizulta mic-certifikat mahruga mir-Registru tal-Artijiet (Dok G) jirrizulta li l-art de quo tappartjeni lill-intimat Alex Nandwani, minkejja illi l-permess hareg fuq isem l-intimat Kieth Attard Porthuges;*

19. *Illi fid-declaration of ownership sottomessa lill-MEPA hemm dikjarat illi s-sid ta' l-art in kwistjoni huwa l-intimat Kieth Attard Portughues, mentri fil-verita, u dan skond kif johrog car mill-annessi certifikati is-sid registrat ta' l-art huwa Alex Nandwani u ghalhekk ai termini tal-istess permess u ai termini tal-Artikolu 77 tal-Kap 504 tal-Ligijiet ta' Malta dan irrendi il-permess null;*

20. *Illi in oltre u b'zieda mal-fuq premess il-kostruzzjoni de quo ser jippregudika d-drittijiet tal-proprjeta tal-konjugi Albert u Carmen konjugi Gauci billi:*

(a) l-izvilupp kif prospettat mhux biss ser idallam il-proprjeta taghhom izda ser ikollhu l-effett li jostor b'mod komplet id-dawl naturali li s'issa kienet tasal ghandhom u ha ggib fix-xejn is-solar water heater li ghandhom, kif gja kellha l-effett li twaqqaf il-pjanijiet li kellhom sabiex jinstallaw panelli fotovoltajici (bid-dell li l-bini taghhom ser ikun assoggettat dawn il-panelli difficilment ikunu vijabbli);

(b) Il-pool li ghandhom fil-present ser jigi bla uzu billi minghajr xemx;

(c) Ser isir introspezzjoni komplet minn twieqi u aperturi fil-fond li ser ikun kostruwit ghal fuq il-proprjeta ta' l-esponenti;

21. *Ir-raguni ghal dan kollu huwa li d-dar tal-esponenti Gauci tigi biswit il-proprjeta ta' l-intimati izda fuq in-naha t'isfel. Ghalkemm l-izvilupp f'dik iz-zona hija prospettata li tkun limitata ghal bungalows (bhad-dar tar-rikorrenti Gauci; l-intimati sejrin jibnu kostruzzjoni b'tlett sulari. Il-'basement' ta' l-intimati filfatt ser ikun zewg sulari u li jigi fuq il-livell tat-triq min-naha tal-konjugi Gauci, bit-tieni sular ha jkun livell mal-bejt ta' Gauci. It-tielet sular ha jkollu twieqi li ser ihallu prospett komplett ghal fuq il-proprjeta ta' Gauci u dan oltre ser jikrea piz indebitu fuq il-proprjeta tal-imsemmija konjugi Gauci;*

22. *Dawn il-problemi kollha kienu jigu evitati kieku l-intimati zviluppaw il-proprjeta skond ir-regoli normali u llimitaw l-izvilupp taghom ghal mhux iktar minn 4.7 metri mill-oghla parti tas-sit;*

23. *Illi in oltre u b'zieda mal-fuq premess il-kostruzzjoni fuq imsemmija, kemm tad-dar u kif ukoll tat-triq ser jippregudika b'mod irremedjabbli d-drittijiet tal-proprjeta' tar-rikorrent Emmanuel Falzon stante li l-pendil tal-propost triq u anke tal-proprjeta' li qed tigi kostruita mill-intimati jixxaqleb ghal fuq il-proprejeta' precitata tal-esponent ("Thistle", Triq il-Wied, Iklin) fejn appuntu jirresjedi r-rikorrent Emmanuel Falzon. Peress illi ma jirrizulta li hemm imkien iehor fejn il-kwantita' kbira tal-ilma li tingabar f'dawn l-akwati kull darba li taghmel ix-xita tista' tiskula dan l-ilma, b'rizultat tal-pendil approvat, kollu jispicca fil-proprjeta' tal-esponent Emmanuel Falzon, u b'hekk jigi rrekat hsara irremedjabbli, liema hsara qatt ma tkun tista' tigi rrimedjata f'kaz li l-istruttura tal-proprjeta' "Thistle", Triq il-Wied, Iklin kellha tigi kompromessa u l-hitan taghha sahhansittra jaqghu jew anke addirittura f'kaz li il-proprjeta' mobbli (kompriz l-ghamara tad-dar) appartenenti lir-rikorrent Emmanuel Falzon kellha*

ggarrab hsarat minhabba l-ingress ta' kwantita' ta' ilma. Illi oltre l-premess, il-linja tal-imsemmija Triq Gdida fi Triq it Timu, Iklin u li qed tigi ffurmata mill-intimati jew min minn minnhom qed tigi progettata bhala ghaddejja minn gol gnien ta' wara tal-esponent Emmanuel Falzon. Dan jfisser li jekk jibqa' ghaddej ix-xoghol tal-formazzjoni tal-imsemmija triq ser jitnehha darba ghal dejjem id-dritt tal-esponent Emanuel Falzon li hu jibqa' jgawdi minn gnien ta' wara fil-precitata proprjeta' tieghu;

24. *Illi dan il-pregudizzju ser jinholoq unikament stante illi s-sit in kwistjoni m'huwiex ser ikun konformi mal-policy DC2007 kif spjegat aktar il-fuq u ghalhekk tali zvillup mhux ser ser jirrispekja l-obligazzjoni imnissla mis-servitu kreata ex lege u imposta fuq l-intimati u fuq effetivament is-sidien kollha ta' fondi fl-akkwati u dan b'mod abbusiv u illegali;*
25. *Illi in oltre bix-xogholijiet approvati mill-MEPA ser tigi estiza Triq it-Timu sabiex l-izvillup in kwistjoni jkollu access u b'dan l-imsemmija xogholijiet ser jghollu il-livell tat-triq b'zewg metri mill-ground level, b'konsegwenza illi il-proprjetajiet li ghandhom il-faccata fuq din it-triq ser jigu zewg metri taht il-livell tat-triq b'detriment ghall-istess proprjetajiet. Illi in oltre d-decizzjoni rigwardanti din it-triq ittiehdet minghajr ma gie ikkonsultat il-kunsill lokali ta' l-Iklin, kif inhi il-prassi u kif dejjem jigi rikjest mill-Bord tal-MEPA f'kazijiet simili;*
26. *Illi in oltre l-livell progettat fl-imsemmija triq u l-mod kif din ser tigi kostruwita tmur kontra il-pendil u l-forma naturali tal-Wied u dan kif ser jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*
27. *Illi permezz ta' mandat ta' inibizzjoni numru 636/2014 fl-ismijiet premessi l-intimati gew inibiti milli: "Konsegwentament tordna ili l-intimati jew min minnhom ghandhom jigu inibiti permanentament milli jezegwixxu kull tip ta' xoghol ta kostruzzjoni, bini, skavar u/jew kull tip ta' xoghol iehor u/jew li jippermettu illi jsir tali xoghol fil-fond plot accessibbli minn Triq Gdida fi Triq it-Timu, Iklin, immarkata bl-isfar fis-site plan hawn annessa u mmarkata Dok A u anke milli jezegwixxu kull tip ta' xoghol kostruzzjoni, bini, skavar u/jew kull tip ta' xoghol iehor fl-imsemmija Triq Gdida fi Triq it Timu, Iklin inkluz il-formazjoni ta' l-istess Triq Gdida fi Triq it Timu, Iklin liema mandat gie dekretat fil-21 ta' Mejju 2014";*

Ghaldaqstant l-atturi talbu lill-qorti li:

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-izvillupp progettat skond il-permess mahrug mill-Awtorita ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar numru PA/02032/13 hareg frawdolentament a tenur tal-Kap 504 tal-Ligijiet ta' Malta* **(Ceduta)**;
2. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-izvillup progettat skond permess numru PA/02032/13 inoltre imur kontra l-provedimenti tal-Policy and Design Guidelines 2007 senjatament anki kontra l-Artikoli 2.8A, 2.8B, 2.8C ta' l-istess policy, u dan jekk jinhtieg bl-ghajnuna ta' Perit nominandi;*
3. *Tiddikjara illi l-permess PA/02032/13 huwa null stante illi dan inhareg fuq decleration of ownership zbaljata u dan stante illi s-sid ta' l-art m'huwiex Kieth Portughes imma Alex Nandwani* **(Ceduta)***;*
4. *Tiddikjara illi l-livelli tat-triq gdida progettata fi triq it-Timu ma jippermettux illi jigu rispettati il-livelli imposti mil-precitat Policy and Design Guidelines 2007 jekk jentieg bl-ghajnuna ta' Perit nominandi;*
5. *Tiddikjara illi l-pendil forma u l-oghli tat-triq il-gdida fi triq it-Timu kif propost u kif qed jigi ffurmat qed johloq piz indebitu fuq il-proprjeta tar-rikorrenti jew min minnhom;*
6. *Konsegwentament thassar u tirrevoka il-permess numru PA 02032/13 stante li huwa abbusiv u illegali u ma jikkonformax mal-ligi* **(Ceduta)***;*
7. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-izvillupp progettat huwa leziv tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti stante illi tali zvillup ma huwiex konformi mas-servitu kreata ai termini tal-Artikolu 402(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;*
8. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-izvillupp progettat huwa lessiv tad-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti Gauci billi jmur kontra l-limiti tal-bon vicinat; (ser) johloq fastidju insopportabbli lil rikorrenti; u (ser) jagheml diversi hsarat lill-proprjeta tar-rikorrenti Gauci;*
9. *Tordna illi l-intimati jew min minnhom fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom ffissat minn din il-Qorti jergghu jirripristinaw it-Triq il-Gdida fi Triq it-Timu li fiha bdew jigu ezegwiti xogholijiet ta' kostruzzjoni ghall-istat li din kinet fih qabel tali xogholijiet taht is-supervizjoni ta' Perit nominandi fi zmien qasir u perentorju ffissat minn din l-Onorabbli Qorti;*

10. *Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti iwettqu ix-xogholijiet kollha ta l-ipristinar fi Triq il-Gdida fi it-Triq Timu l-Iklin a spejjez tal-intimati jekk hemm bzonn bl-opera ta' Periti nominandi;*
11. *Konsegwentament tordna illi l-intimati jew min minnhom ghandhom jigu inibiti permanentament milli jezegwixxu kull tip ta' xoghol ta kostruzzjoni, bini, skavar u/jew kull tip ta' xoghol iehor u/jew li jippermettu illi jsir tali xoghol fil-fond plot accessibbli minn Triq Gdida fi Triq it-Timu, Iklin, immarkata bl-isfar fis-site plan hawn annessa u mmarkata Dok A skond il-permess mahrug PA/02032/13 u/jew li m'huwiex konformi mal-Policy and Design Guidelines 2007 u mas servitu predjali imposta bil-ligi.*

Permezz ta' twegiba prezentata fit-8 ta' Lulju 2014, il-konvenuti Keith Attard Portughes u Alex Nandwani ddikjaraw:-

1. *Illi preliminarjament r-rikorrenti jridu jiddikjaraw u jippruvaw l-interess guridiku taghhom fil-proceduri odjerni;*
2. *Illi in kwantu l-azzjoni attrici u t-talbiet konsegwenzjali huma indirizzati lejn il-process li bih l-applikazzjoni PA 2032/13 giet ipprocessata u determinata, l-istess azzjoni attrici hija irrita u nulla stante illi r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju disponibbli ghalihom tramite l-involviment taghhom fl-applikazzjoni de quo, u huma ma naqsu milli jipparticpaw fl-istess appplikazzjoni stante li ma ressqu l-ebda rappresentazzjoni fil-mori ta' l-istess, u ghaldaqstant dan imur kontra il-provvedimenti ta' l-artikolu 469A(4) tal-Kap. 12;*
3. *Illi subordinatament, l-istess azzjoni hija daqstant irrita u nulla stante illi r-rikorrenti qeghdin iresqu, jew kellhom iresqu, l-istess aggravvji hekk kif kontenuti fir-rikors taghhom fl-appell interpost minnhom quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, tribunal kostitwit taht il-provvedimenti tal-Kap. 504, u liema Tribunal ghandu il-gurisdizzjoni esklussiva li jisma appelli u kontestazzjonijiet minn decizjonijiet mehudha mill-Awtorita intimata, u ghaldaqstant dan imur kontra il-provvedimenti ta' l-artikolu 469A(4) tal-Kap. 12;*
4. *Illi subordinatament, daqstant iehor hija irrita u nulla l-azzjoni attrici, stante illi dina l-Onorabbli Qorti m'ghandiex il-gurisdizzjoni illi tistharreg eghmil amministrattiv ta' l-Awtorita intimata billi l-stess Onorabbli Qorti tbiddel id-diskrezzjoni taghha ghal dik ta' l-Awtorita intimata, hekk kif qieghed jintghalab mir-rikorrenti;*
5. *Illi minnghajr pregudizzju ghas-suespost, il-lanjanza tar-rikorrenti veru il-livelli, il-progettazzjoni u l-formazzjoni tat-triq mertu tal-vertenza odjerna, hija diretta lejn dak provdut fil-Pjan Lokali u l-Pjan ta' Struttura li jirregola iz-zona in kwistjoni, u ghaldaqstant, stante li tali materja tipprexindi kompletament mil-permess mertu tal-vertenza odjerna, tant illi l-istess permess dejjem johrog suggett ghall-linji u livelli ufficjali, ghandu jkun dirett kontra terzi, u certament mhux kontra l-intimati odjerni li m'humiex il-legittimi kontradditturi ghal tali talbiet;*
6. *Illi fil-mertu, l-istess talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l-istess rikorrenti u dan ghas-segwenti ragunijiet:*

i. *L-aggravji imressqa dwar il-mertu tal-mod li bih l-applikazzjoni de quo giet deciza u konsegwentement approvata, bl-ebda mod ma jinkwadraw ruhhom taht il-provvedimenti ta' l-artikolu 469A(1)(b) tal-Kap.12;*

ii. *Ma tezisti l-ebda servitu fuq il-proprjeta ta' l-intimati liema servitu trendi il-proprjeta suggetta ghal xi limitazzjonijiet jew drittijiet, bhal dawk allegati mir-rikorrenti, a favur tal-proprjeta tar-rikorrenti, u dan izjed u izjed meta il-provvedimenti ta' l-artikolu 402 tal-Kap. 16, li a bazi tieghu qieghed jigi imsejjes tali aggravju jirreferi ghal dak is-servitujiet illi huma kostitwiti ex lege jew ghal utilita pubbblika, jew ghal utilita privata, u certament illi f'dan il-kaz, u taht l-ebda cirkostanza ma tezisti xi utilita la pubbblika u wisq anqas privata;*

iii. *Il-Policies u l-Pjanijiet li jirregolaw l-izvilupp bl-ebda mod ma jikkrejaw xi forma ta' servitu legali skont il-provvedimenti ta' l-artikolu 402 tal-Kap. 16, u dan izjed u izjed meta tali policies, izjed u izjed il-Policy and Design Guidelines ta' l- 2007, li fuq l-interpretazzjoni tal-provvedimenti tieghu hija marbuta il-lanjanza attrici, m'humiex ligijiet jew regolamenti specjali li jikkrejaw servitu civili;*

iv. *Id-decizjoni mehuda mill-Awtorita intimata hija gusta u korretta u timmerita konferma stante li l-istess decizjoni hija bbazata fuq interpretazzjoni korretta tal-policies applikabbli, u dan anke wara site inspection maghmula mill-istess Bord li ddecieda l-applikazzjoni;*

v. *M'huwiex minnu illi ser jiccaqalqu jew jinbiddlu xi livelli tat-toroq;*

vi. *M'huwiex minnu illi l-intimati ressqu xi informazzjoni zbaljata jew qarrieqa lill-Awtorita 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 jinfethu l-ebda twieqi jew aperturi ohra fuq il-proprjeta ta' terzi, stante li l-aperturi kollha huma fi u jifthu ghal gewwa proprjeta ta' l-intimati;*

viii. *Il-progettazzjoni u l-formazzjoni tat-Triq hija materja ta' dominju pubbliku, u certament illi l-intimati ma jistghux jkunu responsabbli ghal xi ilmenti jew lanjanzi dejjem jekk tali formazzjoni da parti ta' l-intimat ssir skont il-linji ufficjali;*

ix. *Illi fir-realta, it-Triq de quo hija kompletament indipendenti mill-izvilupp li r-rikorrenti qeghdin jilmentaw minnu. It-tfassil tat-toroq hija manzjoni li m'hijiex dipendenti mill-intimat jew minn xi terz, izda hija dettata minn regoli u pjanijiet illi tapplika u timplimenta il-MEPA. Tant illi kull zvilupp, sew jekk propost kif ukoll jekk approvat, dejjem huwa suggett u jrid isegwi l-allinjament u l-livelli stabbbiliti fil-Pjani li timplimenta il-MEPA, u mhux skont kif jidhirlu applikant jew sid ta' proprjeta. Ghaldaqstant, huwa l-intimat illi jrid jissuggetta ruhhu ghall-livelli u ghall-allinjament li jinghata lilu mill-MEPA, u mhux bil-maqlub, u l-approvazzjoni o meno ta' applikzzjoni ta' l-izvilupp bl-ebda mod ma timpatta jew tinfluenza la l-allinjament u lanqas il-livelli ta' Triq;*

x. *Illi l-intimat <u>talab u inghata</u> l-allinjament u l-livelli tat-Triq progettata mill-MEPA;*

xi. *Illi oltre dan tali allinjament u livelli ilhom ben stabbiliti u certament, anke, fil-maggoranza ta-kazijiet ferm qabel ma whud mir-rikorrenti akkwistaw il-proprjetatjiet rispettivi taghhom. Tajjeb illi jigi osservat illi:*

   a. *L-iskema original taz-zona ila stabbilita sa mill- 20 ta' Mejju 1968;*
   b. *Saret emenda fl- 24 ta'Ottubru 1990, li pero ftit timpatta il-mertu tal-vertenza odjerna;*
   c. *Tramite PC 10/02, giet approvata emenda fl-iskema fil-21 ta' Gunju 2002 permezz ta' liema emenda il-konnessjoni bejn Triq it-Timu ma Triq Enrico Naudi (li hija triq li tinsab <u>f'livell ghola</u>) tnehhiet, u b'hekk gie kreat il-cul de sac. Peress li tnehhiet din il-konnessjoni, ma kienx ghad hemm il-htiega li Triq it-Timu tibqa f'gholi li twassal sa Triq Enrico Naudi, tant illi l-livell ta' l-istess <u>tbaxxa</u> mill-Mepa f'partijiet sa massimu ta <u>erba' (4) metri</u> u <u>fil-parti fejn l-intimat ser jibni il-proprjeta mertu tal-vertenza odjerna il-livell tbaxxa bejn wiehed u iehor b'xi zewg metri u nofs (2.5m)</u>. Dan ifisser li kieku Triq it-Timu kienet ser tibqa tinfed ma Triq Enrico Naudi, <u>kif kienet l-iskema meta r-rikorrenti xtraw il-proprjetajiet taghhom</u>, kieku il-livell fejn qed isir il-bini mertu tal-vertenza odjerna <u>kien ikun fuq livell ta' triq ghola u mhux izjed baxx minn dak odjern</u>;*
   d. *Tramite il-Pjan Lokali ta' l-2006, tnehhiet ukoll il-konnessjoni bejn Triq it-Timu u Triq l-Awrekarja li tinsab izjed lejn in-nofs in-nhar;*

xii. *L-izvilupp propost la qieghed u lanqas biss jista jbiddel livelli ta' triq stante, kif jafu benn tajjeb ir-rikorrenti, sabiex persuna tbiddel livelli jew allinjament ta' triq hija trid l-ewwel u qabel kollox taghmel 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 ta' l-artikolu 59(3) tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Avviz Legali 71/2007. Oltre dan, apparti li fattwalment dak allegat mhux ser isehh, huwa car illi hadd mir-rikorrenti m'ghandu proprjeta li taffacja fuq it-Triq it-Timu, u ghaldaqstant, anke f'dan il-kaz wiehed ma jifhimx x'inhu il-jedd li qed jigi pretiz, u l-pregudizzju li ser isofru;*

xiii. *L-avviz ta' l-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 indahal jew ordna fejn jitwahhal l-avviz ta' l-applikazzjoni. Oltre dan, l-applikazzjoni giet reklamata tramite avviz fil-gazzetta lokali oltre fin-notice board apposita tal-Kunsill Lokali tal-Lokalita;*

xiv. *L-intimat Attard Portughes ghandu konvenju ma' l-intimat Nandwani, fejn dan ta' l-ahhar awtorizza lill-istess Attard Portughes sabiex huwa japplika mal-Mepa ghall-Permessi ta' l-Ippjanar. Jekk hemm xi hadd li ghandu x'jilmenta meta applikazzjoni ssir minn persuna li m'hijiex is-sid tas-sit li fuqu issir tali applikazzjoni huwa semmai is-sid ta' dak is- sit u mhux terzi li m'ghandhom l-ebda relazzjoni ta' proprjeta ma' dak is-sit. Certament illi f'dan il-kaz ma jezisti l-ebda aggravju, stante li kif diga inghad, Attard Portughes ghandu l-awtorizzazzjoni tas-sid tas-sit, liema awtorizzazzjoni ghadha vigenti. Dan zgur m'huwiex il-kaz ta' xi informazzjoni zbaljata stante li sabiex informazzjoni zbaljata twassal ghall-kancellament ta' permess dina l-informazzjoni trid tkun materjali u ta' relevanza ghad-*

> *determinazzjoni ta' l-applikazzjoni. Certament illi l-identita ta' l-applikant la hi u lanqas ma tista tkun, f'cirkostanzi bhal dawn, informazzjoni materjali li twassal ghall-approvazzjoni o meno ta' l-applikazzjoni;*

Ghaldaqstant, l-intimati bir-rispett jitolbu li in vista tas-suespost dina l-Onorabbli Qorti ghandha tichad it-talbiet attrici hekk kif dedotti bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Din is-sentenza kellha titratta l-ewwel erba' eccezzjonijiet tal-konvenuti Portughes u Nandwani u l-ewwel sitt eccezzjonijiet tal-Awtorita. Madankollu permezz ta' nota prezentata fis-26 ta' Marzu 2015 l-atturi rrinunzjaw ghall-kawza fil-konfront tal-Awtorita konvenuta u ddikjaraw ukoll li qeghdin jirrinunzjaw ghall-ewwel, tielet u sitt talbiet[1]. Dan iwassal lill-qorti biex tiddikjara li l-permess ta' zvilupp numru PA/02032/13 m'ghadux oggett tal-kawza.

Il-qorti semghet il-provi u rat in-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw l-atturi u l-konvenuti li fadal.

<u>Interess guridiku</u>.

Il-kawza titratta dwar zvilupp li l-konvenuti jridu jaghmlu. Jirrizulta li l-MEPA harget permess ta' zvilupp. Fil-prezent hemm proceduri pendenti quddiem it-Tribunal ghar-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. L-atturi jsostnu li l-izvilupp li jridu jaghmlu l-konvenuti Portughes u Nandwani jilledi d-drittjiet taghhom bhala sidien ta' proprjeta. F'dan ir-rigward issir riferenza ghad-dokument a fol. 91[2] fejn tidher is-sit li l-konvenuti jridu jizviluppaw[3] u l-proprjeta tal-atturi[4] .

Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi qalu li bbazaw il-kawza fuq 'il fatt *"... il-hrug ta' permess jikkreja zewg relazzjonijiet, dak amministrattiv, bejn l-applikant u l-awtorita li tkun qeghda tigi mitluba tohrog il-permess, kif ukoll relazzjoni civili ta' natura ta' servitu bejn il-girien, ossija r-relazzjoni bejn cittadini privati"* [5]. Tezi li bazikament tirriproduci dak li jinghad fil-gurisprudenza. F'dan ir-rigward issir riferenza per ezempju ghas-sentenzi:-

i. **John Debono vs Anthony Busuttil**, ta' din il-qorti (5 ta' Ottubru 1992)[6].
ii. **Alexander Eminyan vs John Mousu pro et noe et**, tal-Qorti tal-Appell (28 ta' Frar 1997).
iii. **M. Risiott et vs C. Bajada noe et**, ta' din il-qorti (22 ta' Mejju 1998)[7] u Qorti tal-Appell (5 ta' Ottubru 2001);

[1] Ghalhekk il-qorti m'hijiex ser toqghod tirriproduci dak li nghad fit-twegiba guramentata li pprezentat l-Awtorita konvenuta.
[2] Jinkludi ritratt mehud mill-ajru.
[3] Markata bil-kelma **SITE**.
[4] Dar tal-attur Falzon hi mmarkata bil-kulur ahdar, tal-atturi Demicoli bil-kulur roza, tal-atturi Gauci blu skur u tal-atturi Felice bl-isfar.
[5] Punt 7 tan-nota ta' sottomissjonijiet.
[6] Imhallef J. Said Pullicino.
[7] Imhallef G. Caruana Demajo.

iv. **Joseph Attard et vs Paul Baldacchino et**, Qorti tal-Appell (5 ta' Ottubru 2001).
v. **Bunker Fuel Oil Company Limited et vs P. Gauci et**, ta' din il-qorti[8] (7 ta' Dicembru 2011);

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-28 ta' Frar 1997 ghamlet riferenza ghall-Artikolu 402(1) tal-Kodici Civili li jipprovdi:-

"Is-servitujiet mahluqa mil-ligi ghall-utilita pubblika huma stabbiliti minn ligijiet jew regolamenti specjali", u qalet:

"….. r-regolamenti ta' l-Awtoritajiet ta' l-Ippjanar u tal-Planning Area Permits Board – li l-ksur taghhom taw lok ghall-azzjoni kriminali kontra l-konvenut – huma mahsuba li jirregolaw l-mod tal-bini fl-area partikolari fl-interess komuni biex jigi assigurat l-izvilupp orndat u uniformi ghall-gid ta' l-abitanti ta' l-inhawi u tal-komunita' generali, tenut kont il-kundizzjonijiet socjali u ambjentali li l-amministrazzjoni pubblika dehrilha xierqa fic-cirkostanzi. Huma regolamenti applikabbli ghal kulhadd l-istess li kulhadd hu tenut li josserva u mahsuba li joholqu bilanc li hadd ma ghandu dritt li unilateralment jiddisturba. ***Min abbuzivament jagixxi mod iehor ikun qed johloq dizgwid u inkonvenjent serju lill-gar, bil-ksur tar-regoli elementari tal-buon vicinat, kif gara fil-kaz in ezami****. Taht dan l-aspett, allura l-Qorti tifhem li dawn ir-regolamenti fosthom dak in ezami li jipprojbixxi t-tip ta' kostruzzjoni maghmula mill-konvenut bil-mod u fil-lok fejn saret, jikkwalifikaw bhala servitujiet mehtiega mil-ligi a tenur ta' l-artikolu 402(1) tal-Kodici Civili… Il-Qorti ma jidhrilihiex li interpretazzjoni simili hi wisq azzardata jew insostenibbli fiz-zminijiet tal-lum".*

L-istess qorti fis-sentenza tal-5 ta' Ottubru 2001, osservat:

"Servitu pubblika trid biex tezisti tkun tinkwadra ezattament fid-definizzjoni tas-servitu' fl-Artikolu 400 tal-Kap. 16 bhala 'jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid'. Meta dawk l-elementi jirrizultaw bhal ma hu fil-kaz tal-imposizzjoni ta' limitazzjoni fuq l-gholi li wiehed seta' jibni – altius non tollendi – ***jorigina d-dritt ta' azzjoni bejn is-sid tal-fond dominant u s-sid tal-fond servjenti biex jassigura l-osservanza ta' tali servitu li taggrava jew tiggova l-fondi rispettivi taghhom****".*

Din il-qorti tistqarr li ma tifhimx kif l-Artikolu 402(1) tal-Kodici Civili jista' jservi biex il-privat jinvoka favur tieghu servitu ghall-utilita' pubblika. Hu veru li l-Artikolu 400 tal-Kodici Civili jipprovdi li servitu hu jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor. Pero' wiehed irid jiftakar li regolamenti tal-ippjanar huma regoli ta' ligi pubblika. Servitu ghall-utilita' pubblika ma tinholqox biex tkun ghall-vantagg jew biex

[8] Imhallef J. Micallef.

tittutela fond tal-privat. Fil-pubblikazzjoni *Giurisprudenza sul Codice Civile* (Volum II) ta' Dr G. Cremona, hemm riferenza ghas-sentenza **Miggiani vs Caruana** (Vol. III.629) fejn inghad:

"… le servitu di utilita' pubblica, colle quali viene circoscritta e ristretta la proprieta individuale, ***come le servitu militari imposte su certi terreni, perche' la difesa dello Stato esige che sia sgombro un certo spazio attorno le fortificazioni, <u>sono di diritto pubblico</u>, e la proibizione di fabbricare entro le dette distanze e' per comune vantaggio, al quale deve cedere la utilita' del privato****. I proprietari dei terreni soggetti alla servitu' militare, perche in prossimita' alle fortificazioni, non hanno diritto a reclamare alcuna indennita' per cio' solo che la posizione naturale del fondo lo rende soggetto al divieto di fabbricarvi sopra o di essere convertito in tutto od in parte da rustico in urbano"*.

Fil-fehma tal-qorti dan il-bran juri ezempju ta' servitu mahluqa mil-ligi ghall-utilita' pubblika. Il-Kodici Civili Taljan tal-1865 kien jiddistingwi bejn servitu mahluqa mil-ligi:

i. ghall-utilita' pubblika; jew
ii. ghall-utilita' privata.

Pero' l-Artikolu 534 kien jipprovdi li:

"Le servitu' stabilita per utilita' pubblica riguardano il corso delle acque, I marcia piedi lungo I fiumi e canali navigabili o atti al trasporto, le costruzione o riparazione delle strade ed altre opere pubbliche.

Tutto cio' che concerne questa specie di servitu', viene determinato da leggi o da regolamenti speciali".

Il-ligi Malti ma tghidx liema huma s-servitujiet stabbiliti mil-ligi ghall-utilita' pubblika. Din il-qorti taqbel perfettament mal-fehma li esprimiet din il-qorti fis-sentenza **Risiott vs Bajada** (22 ta' Mejju 1998) li:-

"Naturalment, ***huma biss is-servitujiet mahluqa 'ghall-utilita' privata' li jiggeneraw drittijiet favur privati****: is-servitujiet mahluqa "ghall-utilita pubblika" jkunu mharsa mhux mill-privati* ***izda mill-awtorita' pubblika****, li f'idejh huwa fdat il-harsien tal-interess pubbliku"*.

[F'dan is-sens ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell Kriminali, **La Polizia vs Carmelo Zammit**, 26 ta' Ottubru 1932[9]].

Min-naha l-ohra l-ligi lokali hi cara fis-sens li servitujiet mahluqa mil-ligi ghall-utilita' privata, ***"… huma dawk stabbiliti bid-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan is-***

[9] Vol. XXVIII.iv.145.

sub-titolu", cjoe' l-Kodici Civili. Fil-kaz **Risiott vs Bajada** din il-qorti qalet li jista' jkun hemm servitujiet ghall-utilita' privata li jinholqu b'ligi ohra. Pero' il-Qorti tal-Appell ma qablitx ma' dik il-fehma tant li ghat-tezi tal-konvenut li servitujiet mahluqa mil-ligi ghall-utilita' privata huma biss dawk li jissemmew fil-Kodici Civili, qalet:-

"Din il-Qorti tikkondividi l-fehma tal-konvenut nomine illi s-servitujiet mahluqa mil-ligi ghall-utilita' privata huma dawk stabbiliti tassattivament fil-Kodici Civili".

Din il-qorti taqbel perfettament ma' din il-fehma. L-Artikolu 402(2) hu differenti mill-Artikolu 535 tal-Kodici Civili Taljan tal-1865 li kien ighid:

"Le servitu che la legge impone per utilita' privata, ***sono determinate dalle leggi e dai regolamenti sulla polizia campestre****, e dalle disposizioni della presente sezione"*.

Ghalhekk taht il-ligi Taljana servitu mahluqa mill-ligi ghall-utilita privata setghet tigi mposta wkoll minn ligijiet ohra apparti l-Kodici Civili. F'Malta l-posizzjoni hi differenti, u f'kull kaz fil-ligijiet ta' l-ippjanar m'hemmx provvediment li jghid li r-regolamenti joholqu servitu ghall-utilita tal-privat.

Filwaqt li l-Qorti tal-Appell fis-sentenzi ta' **Risiott vs Bajada** u **Eminyan vs Mousu**, qalet li regolament li jirregola l-gholi ta' bini permess f'zona jikkonsisti f'servitu legali ghall-utilita' pubblika, bir-ragunament li ghamlet jidher li kkonvertitu f'wiehed ta' utilita' privata meta qalet li l-fond tal-privat hu l-fond dominanti. Fil-fehma tal-qorti l-ligijiet u regolamenti relatati mal-ippjanar isiru, kuntrarjament ghal dak li nsibu fil-Kodici Civili, biex jittutelaw l-interess generali biex ikun hemm fis-sehh mudell urbanistiku prestabbilit u mhux biex joholqu servitu favur il-privat. It-tezi li r-regolamenti tal-bini joholqu servitu legali favur sidien privati, tohloq ukoll incertezza fir-rigward ta' liema huma l-fondi dominanti. Il-fondi dominanti huma dawk kollha li qeghdin f'dik iz-zona partikolari irrispettivament ta' kemm jinsab 'il boghod mis-sit fejn isir l-izvilupp ? Mir-ragunament tal-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Eminyan vs Mousu**, ma jidhirx li hu hekk. Tant hu hekk li l-qorti qalet li jehtieg *".... bilfors li jkun identifikat liem hu l-fond dominanti u liema hu l-fond servjenti. Dan ghaliex hu biss jekk jirrizulta dan in-ness bejn iz-zewg fondi li jista' jinholoq interess guridiku ta' azzjoni f'xi mill-proprjetarji taghhom"*. Ragunament li ghal din il-qorti jkompli jefasizza l-element ta' utilita' privata, li zgur li m'huwiex l-ghan wara l-Artikolu 402(1) tal-Kodici Civili li jitratta dwar l-**utilita pubblika**.

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet din il-qorti hi pjuttost tal-fehma li t-tip ta' ilmenti li saru fil-kaz in ezami ghandhom jigu kkunsidrati taht l-aspett tal-*buon vicinat* (ara bran citat hawn fuq mis-sentenza **Eminyan vs Mousu**)[10]. F'dan ir-

[10] Fi Franza l-gurisprudenza ntroduciet il-kuncett ta' *troubles de voisinage*.

rigward, il-pjan lokali u l-policies isiru rilevanti. Hu maghruf li l-hrug ta' permess ta' zvilupp ma jippregudikax id-drittijiet ta' terzi (f'dan il-kaz l-atturi). Sahansitra dan hu dikjarat fl-istess permess[11]. Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti qalu li l-atturi jridu jaghtu prova li l-konvenuti m'humiex jibnu skond il-permessi approvati. Komplew ighidu li jekk *"tali prova ma ssirx, bhal ma gara fil-kaz odjern, allura, ma hemmx bazi guridika sabiex issir l-azzjoni attrici"*. Il-permess ta' zvilupp ma jatix id-dritt li l-izviluppatur jaghmel li jrid u li l-gar ikollu jbaxxi rasu, irrispettivament jekk kienx intervjena waqt li kienet qeghda tigi pprocessata l-applikazzjoni ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp. Filwaqt li l-konvenuti ghamlu riferenza ghas-sentenza ta' din il-qorti[12] fil-kawza **John Debono vs Anthony Busuttil** (5 ta' Ottubru 1993)[13] sabiex isahhu l-argument, fis-sentenza **Joseph Attard et vs Paul Baldacchino et** (5 ta' Ottubru 2001), il-Qorti tal-Appell osservat:-

"Hu car minn dan l-insenjament illi l-interess guridiku tat-terz allura ma jemanix mill-fatt illi l-awtorita' pubblika tkun ikkoncediet jew ma kkoncedietx licenzja jew permess lill-vicin biex jaghmel dak li ghamel. ***Jemani biss f'dawn ic-cirkostanzi mill-fatt tal-molestja, in-natura, l-entita' u l-gravita' taghha***. *Hemm allura distinzjoni netta fix-xorta ta' azzjoni proposta bejn dik illi tattakka r-regolarita' tal-hrug tal-permess moghti lil terz mill-awtorita' pubblika u li allura teradika d-dritt tal-attur unikament fuq il-fatt illi tali permess ikun gie irregolarment emess u l-azzjoni bazata fuq il-molestja gravi illi tintitola lill-attur illi jagixxi biex jillimita t-tgawdija mil-vicin tal-proprjeta' da parti tal-vicin u konsegwentement tirrendi wkoll il-licenzja bhala wahda inikwa li kellha tigi inficjata. Din il-Qorti allura tifhem illi f'azzjonijiet ta' din ix-xorta kif l-ghoti ta' permess lill-vicin ma kienx neccessarjament jissanzjona u jiggustifika kwalunke molestja anke jekk tkun gravi fir-rigward tat-tgawdija tal-vicin tal-proprjeta' tieghu, daqstant iehor in-nuqqas ta' ghoti ta' permess mehtieg mill-awtorita' jew l-ghoti irregolari ta' tali permess ma kienx wahdu jirrendi l-esercizzju ta' dritt ta' proprjeta' li jikkawza molestja lit-terz bhala wiehed abuziv. F'dan it-tieni kaz allura, in-nuqqas ta' permess jew l-ghoti ta' permess irregolari kellu biss rilevanza bhala prova biex tigi apprezzata l-gravita' tal-molestja allegata".*

Ghalkemm hu minnu li din it-tip ta' azzjoni hi normalment proposta meta l-gar ikun qieghed jilmenta li sar xi haga li qeghda tohloqlu nkonvenjent, ma jidhirx li hemm xi haga li zzommu milli jipproponi l-azzjoni qabel ma jsehh 'il fatt. F'dan il-kaz l-izvilupp li jridu jaghmlu l-konvenuti ghadu ma sehhx, pero' mill-permess ta' zvilupp li nghata mill-MEPA[14], hu maghruf x'behsiebhom jaghmlu.

---

[11] *This development permission is granted saving third party rights* (fol. 40).

[12] Imhallef J. Said Pullicino.

[13] *"..... l-azzjoni ma tistax tregi sa mill-bidu taghha jekk l-agir tal-konvenut hu fi stat ta' legalita', in kwantu l-attur ma huwiex qed jippretendi li l-fond tieghu qed igawdi xi servitu' ta' dawl jew altius non tollendi fuq il-fond servjenti tal-konvenut naxxenti minn xi att pubbliku, jew mid-destinazzjoni ta' padre di famiglia jew xi titolu validu iehor".*

[14] Dan ghadu soggett ghall-process ta' appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar.

Fir-rikors guramentat l-atturi Falzon u Gauci spjegaw kif l-izvilupp propost ser jilledi d-drittijiet taghhom f'kaz li jitwettaq (paragrafi 20, 21, 22, 23 u 25). Ovvjament l-allegazzjonijiet taghhom ghad iridu jigu kkunsidrati. L-istess ghall-atturi Demicoli li ghandhom id-dar appogg ma' dik tal-atturi Gauci.

Ghal dak li jirrigwarda l-attur Professur Felice, fl-affidavit (fol. 110) xehed li s-sit fejn ser isir l-izvilupp jinsab xi 80 metru 'l boghod mid-dar tieghu:

"Illi l-interess tieghi f'din il-kawza jikkonsisti fil-fatt ili jiena gialadarba nghix fl-istess akkwati, u fl-istess Wied, ghandi interess inkun fil-kawza gialadarba bil-bini propost ser tinbidel it-topografija tal-Wied kollu. Illi apparti minn hekk il-kawza li jiena ftaht flimkien mal-ohrajn tikkoncerna servitu, ossija imposizzjoni sabiex kull proprjeta tinbena fil-limiti imponuti mill-policies applikabbli fi zmien tal-kostruzzjoni, li ghas-sit in kwistjoni hija id-DC 2007, liema imposizzjoni hija kwistjoni civili u mhux wahda ta' amministrazzjoni".

Fis-seduta tat-28 ta' Novembru 2014 spjega l-ilment tieghu b'dan il-mod:

"Jekk ser jinghata d-dritt lill-konvenut li jgholli, jibnu proprjeta bl-gholi ppjanata, ser ifisser li f'dik l-area ser jinholoq precedent. Id-dar tieghi hi bungalow. Ghandi wkoll basement".

Mid-dokument a fol. 91 ma jistax jinghad li d-dar tieghu hi vicin is-sit li ser jigi zviluppat. Hu evidenti li l-ilment ta' dan l-attur hu li jekk isir il-progett, f'dik iz-zona ser isir iktar zvilupp simili li jista' jasal sa hdejn id-dar tieghu. Fl-ewwel m'hemm xejn cert f'dik id-dikjarazzjoni. Inoltre, kif diga' rajna permess ta' zvilupp li ma jippregudikax id-drittijiet privati tat-terz. Il-qorti hi tal-fehma li l-ilment ta' dan l-attur m'huwiex bizzejjed biex johloq l-interess guridiku li hemm bzonn biex tigi proposta kawza ta' din ix-xorta ghal dak li jikkoncerna l-kuncett ta' *buon vicinat*. Il-progett m'huwiex ser jolqot direttament id-dar tal-Professur Felice, kif hu evidenti li jista' jolqot il-propjeta tal-atturi l-ohra.

Nullita' tal-azzjoni ghal dak li jirrigwarda l-impunjazzjoni tal-applikazzjoni PA2032/13 peress li l-atturi kellhom rimedju ordinarju.

Wara n-nota ta' cessjoni prezentata fis-26 ta' Marzu 2015, din l-eccezzjoni giet ezawrita. Hu evidenti li l-atturi m'ghadhomx qeghdin jimpunjaw il-validita tal-permess numru PA2032/2013.

L-istess ilmenti tressqu fir-rikors tal-appell taghhom quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Fil-fehma tal-qorti din l-eccezzjoni m'ghadx hemm lok ghaliha gialadarba l-atturi m'humiex jitolbu stharrig tal-eghmil tal-Awtorita li awtorizzat il-hrug tal-permess ta' zvilupp numru PA2032/2013. L-atturi qeghdin issa jillimitaw ruhhom ghall-ilment ta' natura civili.

<u>Nuqqas ta' gurisdizzjoni tal-qorti biex tistharreg l-eghmil amministrattiv tal-Awtorita</u>.

F'dan ir-rigward il-qorti tinnota li wara li l-Awtorita ma baqghetx parti fil-process, m'hemmx eghmil amministrattiv x'jigi mistharreg. Ghalhekk bin-nota tal-atturi tas-26 ta' Marzu 2015

Ghal dawn il-motivi l-qorti:-

1. **Tichad l-ewwel eccezzjoni fil-konfront tal-konvenuti Demicoli, Falzon u Gauci.**
2. **Tilqa' l-ewwel eccezzjoni fil-konfront tal-attur Felice u tillibera lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront tieghu.**
3. **Tiddikjara li l-eccezzjonijiet numru 2,3 u 4 gew ezawriti hekk kif l-atturi rrinunzjaw ghall-kawza kontra l-Awtorita u ghalhekk m'hemmx htiega ta' xi dikjarazzjoni ulterjuri.**

Spejjez a karigu tal-konvenuti, b'dan li l-attur Felice ghandu jaghmel tajjeb ghall-ispejjez tieghu.

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------