MALTA

TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

ĠUDIKATUR
DR. ANNA MALLIA

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2016.

Talba Numru: 182/2012AM

Numru fuq il-Lista: 28

Ritianne Apap u Chris Sciberras

Santa Maria Court Ent. A, Apt. 1,

Tal-Hlas Road, Qormi.

vs

Mansueto Zammit

'Santa Maria Court'

Ent. B, Flat 1,

Tal-Hlas Road, Qormi

u

Chairman MEPA

St Francis Ravelin

Floriana

It-Tribunal,

Ra t-talba tal-atturi sabiex dan it-Tribunal jikkundanna lil konvenut ihallashom is-somma ta' elfejn disa mija disgha u erbghin ewro u tmienja u erbghin centezmu rapprezentanti spejjez inkorsi mir-rikorrenti waqt is-smigh tal-appell fuq permess tal-MEPA numru PA 8195/05 liema appell intrebah mill-atturi kif jidher mill-anness dokument Dok 1.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ingunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimat Mansueto Zammit li permezz taghha eccepixxa li preliminarjament l-esponenti mhuwiex il-legittimu kontradittur u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju; illi fil-mertu t-talbiet attrici kif dedotti fil-konfront tieghu huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jimmeritaw li jigu michuda fl-interezza taghhom bl-ispejjez kontra l-istess atturi; illi l-appell interpost mill-attrici Ritianne Apap kien kontra l-Awtorita' ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar in segwitu ghall-hrug minnha ta' Outline Development Permit u mhux kontra l-esponenti li m'ghandu l-ebda kontrol fil-hrug tal-permessi; li fi kwalunkwe kaz it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fis-sentenza tieghu ma 'mpona l-ebda hlas ta' spejjez fuq l-esponenti; illi bla pregudizzju ghal premess, l-atturi ghandhom iresqu prova tal-ispejjez minnhom vantati; salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Ra r-risposta tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar li eccepiet: ili l-avviz huwa monk in kwantu gie dirett kontra entita' li ma hiex kontemplata fil-ligi. L-isem proprju tal-Awtorita` huwa l-Awtorita` ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. Ghalhekk semmai ghandha ssir id-debita korrezzjoni. Illi fit-tieni lok u preliminarjament jigi eccepit l-inkompetenza u n-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal; illi l-atturi ghandhom jindikaw ezatt taht liema artikolu tal-ligi u/jew il-bazi legali li fuqha qeghdin jittentaw it-talba odjerna fil-konfront tal-eccipjenti u f'dan ir-rigward qed jigi riservat id-dritt li jitressqu eccezzjonijiet ulterjuri; illi fil-konfront tal-eccipjenti t-talba attrici hija assolutament infondata fil-fatt u fid-dritt peress illi fl-ghoti o meno tal-permessi l-Awtorita` eccipjenti tkun qeghda taqdi l-funzjonijiet taghha moghtija lilha bil-ligi u zgur li billi t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar irrevoka l-permess moghti lill-konvenut l-iehor Mansueto Zammit ma jaghti ebda dritt lill-atturi jirreklamaw xi haga mill-eccipjenti; illi fi kwalunkwe kaz fis-sentenza tieghu t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ma

kkundanna ebda spejjez u kwindi anke minn dan il-lat it-talba attrici hija infondata; illi fi kwalunkwe kaz fil-konfront tal-eccipjenti t-talba attrici hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt; ghaldaqstant it-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi.

Provi

A fol 77 dan it-Tribunal permezz ta' Sentenza Preliminari, cahad l-eccezzjoni sollevata mill-Awtorita` konvenuta dwar in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materie* ta' dan it-Tribunal sabiex jaqta' u jiddeciedi din l-kawza u ordna l-presegwiment tas-smigh tal-kawza fuq il-mertu.

A fol 20 xehed il-Prokuratur Legali Joe Catania li jahdem bhala Legal Officer fi hdan il-MEPA u xehed li s-sentenza mertu tal-kawza tkun minghajr spejjez u li sentenza li tinghata mill-Awtorita` qatt ma jkun hemm provediment dwar l-ispejjez.

A fol 25 xehed l-Perit Valerio Schembri li kien inkarigat mill-atturi fil-proceduri quddiem l-Awtorita` tal-Ippjanar u l-Ambjent u quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u spjega li ghax-xoghol tieghu huwa thallas is-somma ta' elfejn erba mija u sitta u sebghin ewro u tlieta u hamsin centezmu (€2476.53c) VAT inkluz. Meta mistoqsi jispjega kif is-somma tinkludi l-perjodu mis-17 ta' Frar, 2006 sat-28 ta' Settembru, 2011 u ghalhekk xhur wara li nghatat is-sentenza tat-Tribunal tal-Appell li nghatat fid-9 ta' Gunju, 2011, il-Perit Schembri kkonferma li s-servizzi li huwa ppresta lill-atturi kien biss in konnessjoni ma' din l-kwistjoni.

A fol 82 l-Avukat Dr Luciano Busuttil kkonferma li l-ircevuta fiskali a fol 7 giet rilaxxata minnu u hija in konnessjoni specifikament mas-servizzi prestati in konnessjoni ma' din il-kwistjoni.

A fol 84 l-attrici Ritianne Apap tispjega li hija qed titlob r-rifuzjoni tal-ispejjez inkorsi minnha u minn l-gharus taghha minhabba l-fatt li huma kellhom id-dritt ta' uzu tal-bejt u kienu ghamlu oggezzjoni mal-MEPA. Meta marru jiccekjaw l-applikazzjoni tal-intimat Mansueto rrizultalhom li fejn hemm fuq l-pjanti murija arja fil-veru fatt hemm il-bitha tal-atturi, li l-applikazzjoni saret fuq parti minn sit li mhix proprjeta` tal-applikant u li jekk l-

applikazzjoni PA 8195/05 tigi approvata kif intavolata din tkun kontra l-'*privacy policy'* ta' DC 2005. U wara Mansueto ghamel pjanti godda mal-MEPA izda anke dawn ma kienux jirrispekkjaw dak li jezisti in situ u kellhom jaghmlu oggezzjoni ohra. Ircevew d-data ta' meta l-applikazzjoni 8195/05 kienet ser tidher quddiem id-Development Control Commission u meta raw id-DPA report dan kien irrakomanda '*to grant'*. Hija regghet iccekjat u sabet li l-*minor amendment* kienet ghadha ma dahlitx u peress li l-Perit Schembri rrifjuta li jidhol fil-kwistjoni jekk il-*minor amendment* dahlitx jew le kellhom jirrikorru ghand l-Avukat Luciano Busuttil. Quddiem id-DCC dehru fis-16 ta' Novembru, 2006 assistiti mill-Perit Valerio Schembri u peress li l-permess hareg kellhom jappellaw u kienu inkarigaw lil Perit Valerio Schembri.

A fol 145 l-attrici kompliet tixhed dwar l-ispejjez ta' elfejn disa' mija u disgha u erbghin ewro u tmiejna u erbghin centezmu (€2949.48c) li rrikorru hija u l-gharus taghha fil-proceduri li kellhom jaghmlu mal-MEPA u tat rendkont dwarhom kif gej:

Mitejn wiehed u ghoxrin ewro u hamsa u erbghin centezmu (€221.45c); spejjez tal-appell; Mitejn u wiehed u hamsin ewro u wiehed u hamsin centezmu (€251.51c) spejjez legali; Elfejn erba` mija u sitta u sebghin ewro u tlieta u hamsin centezmu (€2476.53c) spejjez tal-Perit Valerio Schembri.

A fol 169 l-attrici in kontro-ezami tispjega li l-konsegwenzi tal-izvilupp li saret l-applikazzjoni dwarhom kienet li bil-bini tal-'penthouses' kien ser jigi mcahhad lihom d-dritt tal-uzu perpetwu tal-bejt u l-kamra ta' fuq il-bejt. Lil Perit Fenech Vella kienu avvicinawh biex jaghmel il-*minor amendment* ghax kien hemm xi diskrepanzi fil-pjanta ma' dak li attwalment kien b'mod partikolari f'dak li jirrigwarda xi bitha fil-proprjeta` taghhom. Hija kkonfermat li l-*minor amendment* mill-Perit Fenech Vella saret fuq talba taghha.

L-attrici tikkonferma li hija ma hadet l-ebda procedura biex tappella mis-sentenza tat-Tribunal dwar il-kap tal-ispejjez izda skont hi huwa Zammit li kellu jbatilhom ghax hu pprezenta l-applikazzjonijiet. Di fatti meta hija kkonsultat lil Perit taghha l-Perit Valerio Schembri huwa qallha li t-Tribunal ma jiddecidiex dwar spejjez li kellha taghmel f'dawn il-proceduri. Hija tammetti li spejjez lil MEPA hallset tmenin lira Maltin (Lm80) lil Bord ta' Revizjoni u li meta murija fol 122 hija kkonfermat li l-applikazzjoni kienet ser tkun soggetta ghal drittijiet ta' terzi u allura inkluz id-drittijiet taghhom.

A fol 96 et l-attur Chris Sciberras xehed fl-affidavit tieghu l-istess sekwenza ta' fatti li xehdet dwarhom l-gharusa tieghu l-attrici .

Iz-zewg atturi pprezentaw diversi dokumenti annessi mal-affidavit ta' kull wiehed minnhom.

A fol 144 l-atturi ddikjaraw li ma ghandhomx aktar provi.

A fol 147 xehed l-konvenut Mansueto Zammit li wettaq l-izvilupp tal-blokk bl-isem 'Santa Maria Court' fi Triq tal-Hlas, Hal Qormi u li l-attrici kienet xtrat appartament minghandu fi stat ta' gebel u saqaf. Il-ftehim kien li hija ser ikollha uzu tal-bejt jew xi parti minnu madanakollu kemm il-komun u l-bejt kienu eskluzi mill-bejgh. Fis-sena 2005 hargu l-permessi biex ikun jista jibni l-penthouses u l-pjan kien li l-washrooms jigu trasferiti ghal fuq l-arja ta' sala proprjeta` tieghu biex ikun jista jizviluppa l-arja tal-blokk f'penthouses. Spjega li l-applikazzjoni ghall-ewwel giet michuda minhabba l-oggezzjoni u l-appell li sar mill-attrici.

Jghid li l-attrici kienet avvicinatu biex ihallas l-ispejjez li ghamlet in konnessjoni mal-oggezzjoni taghha izda t-Tribunal ta' Revizjoni lilu ma ordnatlu li jhallas ebda spejjez u ghalhekk ma kellux ihallas dawn l-ispejjez.

A fol 146 l-konvenut Zammit iddikjara li ma ghandux aktar provi pero' wara gie awtorizzat iressaq xhieda ohra.

A fol 172 l-konvenut Mansueto Zammit in kontro-ezami kkonferma li l-applikazzjoni li ssottometta mal-MEPA kienet *outline development permit* u li dan l-izvilupp kien ser ikun ghal beneficcju tal-atturi ghax kien qed jipproponi li jigi inserit tarag sabiex ikollhom access ghal fuq xi bjut ohra mill-proprjeta` taghom cioe' mill-bitha taghhom stess. Huwa kkonferma wkoll li dan it-tarag ma talbuhulux l-atturi izda kienet proposta tieghu sabiex ikun jista jaghmel l-izvilupp li kellu f'mohhu cioe' li jizviluppa l-arja u jibni l-penthouses. Mistoqsi jekk fl-applikazzjoni l-bitha gietx indikata bhala *'open space'* minflok bitha Zammit xehed li ma setghax jirrispondi ghaliex halla f'idejn il-Perit. U mistoqsi kif la kien hemm *'objection'* ghall-izvilupp li kien qed jipproponi ghalfejn kompla jipprocedi bl-applikazzjoni tieghu mal-

MEPA, Zammit wiegeb li halla f'idejn il-Perit. Zammit ikkonferma li l-permess ghall-izvilupp ta' dawn il-penthouses ma harigx u appell ma sarx.

A fol 151 xehed l-Perit Anthony Fenech Vella li kien il-Perit inkarigat mill-konvenut Zammit. Xehed li fis-sena elfejn u wiehed (2001) kien inhareg *'full development permit'* sabiex isir xoghol ta' zvilupp u dan skont PA 6592/2001. Peress li kien hemm htiega ta' tibdil fil-permess ghax-xogholijiet kien sar *'outline development application'* numru 8195/2005. Fir-rigward il-*'full development permit'* li hareg fis-sena elfejn u wiehed (2001) li kien hemm emenda fis-sena elfejn u tlieta (2003) u dan sabiex tnejn mill-'*maisonettes'* jigu konvertiti f'garages. Effettivament dan il-permess inhareg f'Lulju, elfejn u erbgha (2004).

Veru li mal-permess numru 941/2003 kien hemm l-htiega li jsiru xi *'minor amendments'* u dawn saret applikazzjoni specifikament ghalihom f'Jannar tas-sena elfejn u hamsa (2005) u l-permess hareg fi Frar tas-sena elfejn u hamsa (2005). Dan it-tibdil kien jikkonsisti f'*minor alterations* f'dak li jirrigwarda l-faccata ta' dan il-blokk u anke xi tibdil zghir fil-parti retrostanti tal-istess blokk u li l-*minor amendments* kienu f'dak li jirrigwarda l-faccata ta' dan il-blokk u anke xi tibdil zghir fil-parti retrostanti tal-istess blokk u l-*minor amendments* fuq wara kienu jirrigwardaw it-turgien li kien hemm fuq wara. Xehed li dawn it-turgien kienu gia 'ndikati fil-*full development permit* li nhareg fis-sena elfejn u wiehed (2001) u kienu intizi bhala forma ta' *fire escape*. Huwa deherlu li dawn it-turgien setghu jintuzaw b'mod alternattiv ghalihom u ghalhekk kienu inkludewhom f'din l-applikazzjoni li kienet saret f'Jannar, elfejn u hamsa (2005) sabiex jinbidel l-uzu taghhom.

Kien fis-sena elfejn u hamsa (2005) li avvicinha l-konvenut Zammit in konnessjoni mal-possibilita` li jigu zviluppati penthouses fuq dan l-istess blokk u ghalhekk saret l-applikazzjoni numru 8195/2005. Saret '*outline development application'* minhabba kwistjoni ta' spejjez u meta giet approvata l-Bord ghamilha cara li l-*outline development application* qed tigi approvata biss f'dak li jirrigwarda l-qisien tal-izvilupp li kien ser isir minghajr ma jidhlu fil-kwistjoni tad-dettal ossia tal-qisien tal-kmamar fost affarijiet ohra. Dan sar fil-prezenza tal-atturi u l-Perit Valerio Schembri.

Il-Perit Fenech Vella jishaq li dan ma kienx '*full development permit'* izda '*outline development permit'* u li l-pjanti li 'ntuzaw kienu dawk l-pjanti originali li gew sottomessi sabiex inhareg il-'*full development permit*' u ghalhekk ma kienx hemm indikat tibdil la tal-

elfejn u tlieta (2003) u cioe' dawk li kienu fir-rigward tal-garages, u lanqas dak li jirrigwardja t-tibdil fil-faccata u fil-*fire escape.* Xehed li minkejja l-fatt li gew sottomessi dawn il-pjanti li ma kienux jirriflettu t-tibdil sussegwenti li kien sar huwa stqarr li l-uzu taghhom kien limitat ghal dak li jirrigwardja l-izvilupp tal-arja u cioe' l-*'penthouse'.* Jghid li l-konsegwenzi tal-hrug ta' dan il-permess fuq terzi ma kienx hemm ghax d-drittijiet civili ta' terzi huma dejjem rizervati u li l-permess jindirizza wkoll il-kwistjoni tal-privatezza u cioe' jassigura l-privatezza ta' terzi u li l-*fire escape* meta kien sar l-'*minor amendment'* kien sar fis-sens li dan it-tarag kellu jintuza sabiex jaghti access ghal fuq il-bejt u b'hekk inbidel il-generu jew il-htiega ta' dawn it-turgien u ghalhekk kien ser iservi skop doppju u cioe' bhala access ghal fuq il-bejt u kif ukoll bhala *fire escape.*

A fol 158 xehdet Karina Testa in rapprezentanza tas-Segretarju tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar, u kkonfermat li s-sentenza esebita a fol 2 et hija vera kopja tad-decizjoni.

A fol 160 xehed Oliver Magro in rapprezentanza tal-Awtorita` tal-Ambjent u Ippjanar li spjega l-kronologija tal-fatti. Xehed li fit-tlieta u ghorin (23) ta' Dicembru, elfejn u hamsa (2005) giet sottomessa applikazzjoni mill-intimat Zammit numru 8195.2005 li kienet tirrigwarda zvilupp ta' blokk ta' appartamenti precizament sular b'erba appartamenti u dan kien *'outline development permit'.* Spjega d-differenza bejn '*outline development permit'* u '*full development permit'* cioe' li fil-kaz ta' '*outline*' ma jkunx jista jsir zvilupp u biex ikun jista jigi mwettaq l-izvilupp jkun hemm l-htiega ta' *'full development permit'.* Din tkun wahda mill-kondizzjonijiet li jkun hemm fil-hrug ta' permess ta' '*outline development permit'.* Id-decizjoni giet pubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern u saret *objection* mill-attrici fuq is-sit eletronika fis-17 ta' Frar, elfejn u sitta (2006). L-Awtorita` kienet irceviet diversi lmenti inkluz minghand l-attrici li kienu ta' natura civili. L-Awtorita` kienu qalu lill-konvenut biex jerga jissottometti l-proposta, din id-darba jinkludi wkoll il-*washrooms*. Spjega li lmenti ta' natura civili l-MEPA ma tidholx fihom u l-permessi dejjem jinhargu *subject to third party rights*. Dawn l-ilmenti jiehdu nota taghhom izda ma joqghodux javzaw lil *complainant* jew lil *objector* dwar l-izviluppi kollha li jkunu qed isiru u jinformawhom biss fl-eventwalita` li jkun hemm sottomissjoni gdida ta' pjanti pero' din l-informazzjoni tkun a disposizzjoni u disponibbli ghal pubbliku *'at large'.*

Bhala *registered objector* mal-Awtorita` in rigward dan il-permess partikolari l-attrici kellha l-fakolta` li tinforma ruhha u taggorna ruhha dwar b'dak li kien ghaddej. L-*outline* gie approvat fil-hdax (11) ta' Lulju, elfejn u sebgha (2007) mill-Awtorita`. Mistoqsi dwar spejjez amministrattivi involuti f'din il-proceduri sal-istadju tal-appell, huwa xehed li d-dokument a fol 8 huwa hlas li sar mill-konvenut lill-Awtorita` u dak a fol 9 huwa l-hlas li sar mill-attrici lit-Tribunal u ghalhekk l-ebda wahda minn dawn l-ispejjez ma huma konnessi mal-Awtorita` tal-Ippjanar u Ambjent.

In kontro-ezami Magro xehed li peress li l-appell dwar l-'*outline development'* intrebah mill-attrici l-konvenut Zammit kellu jissottometti mill-gdid l-applikazzjoni sabiex terga tigi konsidrata l-'*outline development permit'* u li kieku ma appellatx l-attrici l-*'outline development permit'* kien ikun milqugh u l-applikant cioe' l-konvenut kien ikollu jissottometti l-applikazzjoni ghal '*full development permit'*. Huwa jaqbel li l-process ma giex finalizzat bil-hrug tal-'*outline development permit'* ghax kien ikun hemm il-htiega ghal '*full development permit'*.

In kontro-ezami a fol 164 et. Magro kkonferma li l-attrici hallset tmenin lira Maltin (Lm80) lit-Tribunal ta' Revizjoni. Huwa kkonferma li l-procedura hija li biex tikkontesta permess trid tmur quddiem it-Tribunal u wara quddiem il-Qorti tal-Appell. Kien hemm drabi fejn it-Tribunal ddecieda wkoll dwar il-kap tal-ispejjez. Huwa pprezenta kopja tal-ircevuta tal-pagamenti li saru mill-attrici u mill-konvenut Zammit lil MEPA.

A fol 168 il-partijiet ddikjaraw l-kontro-ezamijiet huma ezawriti u nghataw l-fakolta` li jaghmlu noti.

A fol 194 it-Tribunal ammetta n-nota ta' eccezzjoni ulterjuri tal-Awtorita` konvenuta li permezz taghha a fol 179 eccepixxiet li l-azzjoni attrici in kwantu diretta fil-konfront tal-Awtorita` eccipjenti, hija nulla a tenur tal-Artikolu 460 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-istess azzjoni ma gietx preceduta minn ittra ufficjali jew protest gudizzjarju kif mehtieg ad validate mil-ligi.

Provi dwar l-eccezzjoni ulterjuri

Xehdet Dr Yvette Borg, Assistant Registratur Qrati Civili u Tribunali ta' Malta a fol 197 li xehdet li ittra ufficjali mill-atturi kontra l-Awtorita` ntimata ma saritx u ma sarux la protesti gudizzjarji u lanqas ittra ufficjali taht l-artikolu 166A.

Konsiderazzjonijiet

Eccezzjoni ulterjuri tal-Awtorita` intimata

Dan it-Tribunal jaqbel ma' dak sottomess mill-Awtorita` ntimata fin-nota taghha rigward din l-eccezzjoni preliminari u qed jaghmel tali sottomissjonijiet bhala parti minn din id-decizjoni u li ghalhekk it-Tribunal qed jiddeciedi billi jilqa` din l-eccezzjoni u jiddikjara li l-azzjoni attrici fil-konfront tal-Awtorita` konvenuta huma nulli.

Eccezzjonijiet tal-intimat Mansueto Zammit

Dwar l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet tal-intimat Zammit, it-Tribunal jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et deciza fil-05 ta' Ottubru, 2001 mill-Qorti tal-Appell** dwar l-istitut tal-legittimu kontradittur fejn il-Qorti sostniet li:

"Biex jigi stabbilit jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontradittrici tal-parti l-ohra l-Qorti trid bilfors tivverifika 'prima facie' jekk il-persuna citata fil-gudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li skont l-attur holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.

Jekk dan in-ness jigi stabbilit, il-persuna citata setghet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi ghat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu l-premessi ghaliha, jekk provati, setghu iwasslu ghall-kundanna mitluba f'kaz li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eccezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi ghaliha."

Kif ukoll ghas-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili per Imh. Valenzia **Av Michael Psaila noe vs Joseph Pace et deciza 03 t'Ottubru, 2008 cit 1236/07** fejn il-Qorti irriteniet:

"Min jeccepixxi li hu mhux il-legittimu kontradittur jehtieg li jipprova li hu ma kienx il-persuna li kellu jirrispondi ghat-talba proposta bl-istanza ghaliex hu ma kienx dahal f'ebda rapport mar-rikorrent noe jew li m'ghadx ghandu tali rapport."

It-Tribunal jirrileva li l-intimat Zammit kien parti mill-proceduri quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u ppartecipa bi shih f'dawk il-proceduri u ghalhekk ma jistghax jghid li huwa m'huwiex il-legittimu kontradittur. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi respinta.

Dwar it-tielet eccezzjoni li l-appell interpost mill-attrici Apap kien kontra l-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar u mhux kontra tieghu, anke din qed tigi michuda u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-ewwel eccezzjoni.

Dwar l-eccezzjonijiet l-ohra t-Tribunal jirrileva li l-atturi ressqu provi sodisfacjenti tas-somma mitluba minnhom, kemm permezz tax-xhieda u dokumenti mressqa minn Dr Luciano Busuttil u mill-Perit Valerio Schembri u mir-rapprezentant tal-Awtorita` tal-Ippjanar u l-Ambjent stess u ghalhekk ma hemmx dubju li dawn l-ispejjez saru mill-attrici Ritianne Apap.

Dwar min hu responsabbli ghal dawn il-hlasijiet, huwa minnu li s-sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ma ddecieda xejn dwar l-ispejjez izda huwa minnu wkoll li dawn l-ispejjez gew inkorsi mill-attrici Apap minhabba l-agir xejn meritevoli tal-konvenut Mansueto li bhala l-persuna li kien biegh lill-atturi l-appartamenti bid-dritt ta' uzu tal-bejt u tal-*washroom*, qabad minghajr konsultazzjoni mal-atturi applika ghal *'outline development permit'* biex ibiddel l-istruttura tal-bejt u jibni *penthouses*.

L-intimati ssottomettew li appell tal-attrici ma ghamlitx mid-decizjoni tat-Tribunal u taw wiehed x'jifhem li bhal donnu hija kienet kuntenta bid-decizjoni tat-Tribunal a fini ta' spejjez. Pero'' jigi rilevat li mill-provi jirrizulta li l-attrici biss kienet it-*third party objector*. Jigi rilevat ukoll li *third party objector* ma ghandux *locus standi* quddiem il-Qorti tal-Appell

Sede Inferjuri u ghalhekk ma jistghax jinghad li l-atturi ma ezawrewx ir-rimedji kollha disponibbli skont il-ligi.

Skont it-Tielet Skeda tal-Kap. 356 Artikolu 1, il-ligi tipprovdi hekk:

"Kull persuna li thossha aggravata minn decizjoni tal-Awtorità kif provdut fl-artikolu 15(1), tista' tappella lill-Bord ta' Appell dwar l-Ippjanar fi zmien tletin gurnata mid-data li fiha d-decizjoni tigi kommunikata lill-persuna li tkun ghamlet l-applikazzjoni li dwarha ttiehdet id-decizjoni".

L-artikolu 15(1) tal-Att principali jghid fost affarijiet ohra illi kemm il-parti aggravata bid-decizjoni, l-Awtorita` u terz interessat li jkun segwa l-procedura biex jikkwalifika *bhala registered objector* jista' jappella quddiem il-Bord tal-Appell. Pero' darba li tinghata decizjoni mill-Bord tal-Appell l-Artikolu 8 tat-Tielet Skeda tal-Kap. 356 jghid specifikament illi:

*"Jekk l-appellant jew l-Awtorità ma jaqblux ma' xi punt ta' ligi deciz mill-Bord, huma jistghu jappellaw lill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) b'applikazzjoni prezentata kif provdut fl-Artikolu 15(10). Dan iffisser illi skont ir-regoli applikabbli fiz-zmien li sar l-appell quddiem il-Bord u li ghalihom kienu sottomessi l-persuni involuti f'din il-vertenza, hu l-appellant quddiem il-Bord tal-Appell jew l-Awtorita` li ghandhom locus standi quddiem il-Qorti tal-Appell u hadd izjed. (vide Appell Sede Inferjuri per Imh. Chetcuti Appell Civili numru 32/2012 fl-ismijiet **Ruth Brincat et vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ambjent**)".*

Illi ghalhekk dan l-argument li ppruvaw jaghmlu l-intimati fil-fehma tat-Tribunal ma jistghax jigi milqugh.

Tibqa ghalhekk il-kwistjoni dwar min hu responsabbli ghal dawn il-hlasijiet li saru mill-atturi. Veru li kien ikun aktar ghaqli li kieku t-talba kienet formulata bhala danni izda kif jaf kulhadd l-formalizmu zejjed fil-procedura taghna inqata` u d-danni li qed jitolbu l-atturi huma biss ta' rifuzjoni tal-ispejjez li kellhom ihallsu sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet taghhom li jemanu mill-kuntratt tal-akkwist tal-fond taghhom.

It-Tribunal jagħmel referenza għall-artikoli 1133, 1134, 1135, 1136 u 1137 tal-Kodiċi Ċivili li jgħidu hekk:

1133. Id-debitur, ukoll jekk ma jkunx mexa b'mala fidi, jiġi kkundannat għad-danni, jekk ikun hemm lok, sew minħabba li jkun naqas għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni kemm ukoll minħabba d-dewmien fl-esekuzzjoni tagħha, kemm-il darba hu ma jippruvax illi n-nuqqas tal-esekuzzjoni jew id-dewmien sar minħabba xi ħaġa barranija li tagħha huwa ma kienx ħtija.

1134. Id-debitur mhux obbligat għad-danni jekk hu ma setax jagħti jew jagħmel il-ħaġa li obbliga ruħu li jagħti jew li jagħmel, jew għamel il-ħaġa li ma kellux jagħmel, minħabba forza maġġuri jew minħabba aċċident.

1135. Bla ħsara tal-eċċezzjonijiet u tat-tibdil kif miġjubin hawn aktar 'il quddiem, id-danni li għandhom jitħallsu lill-kreditur huma, b'mod ġenerali, għat-telf li jkun bata' u l-qligħ li jkun ġie mtellef.

1136. Id-debitur hu obbligat biss għal dawk id-danni li basar jew li wieħed seta' jobsor fiż-żmien tal-obbligazzjoni, iżda dan kemm-il darba n-nuqqas tal-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni ma jkunx ġej minn għemil tiegħu doluż.

1137. Fil-każ ukoll illi n-nuqqas ta' l-esekuzzjoni tal-obbligazzjoni jkun ġej minn għemil doluż tad-debitur, fid-danni dwar it-telf li jkun bata l-kreditur u l-qligħ li hu jkun ġie mtellef, għandhom jidħlu biss dawk id-danni li jkunu l-effett immedjat u dirett tan-nuqqas tal-obbligazzjoni.

Illi mill-provi jirriżulta car li l-intimat Zammit kien qed jaġixxu kontra l-kuntratt li huwa stess kien biegħ lill-atturi u li għalhekk kien konxju ta' dak li biegħ tant li anke fix-xhieda tiegħu huwa kkonferma dan u għalhekk għandu jħallas ta' għemilu u jirringrazzja lil Alla li l-atturi qed jitolbu biss rifużjoni ta' flus li ħargu sabiex jissalvwardjaw id-drittijiet tagħhom u xejn iżjed.

Ghalhekk it-talbiet tal-atturi qed tigi milqugha bl-ispejjez tal-atturi jkunu a karigu tal-konvenut Mansueto Zammit filwaqt li l-ispejjez tal-Awtorita` intimata ghandhom ikunu a karigu tal-atturi.

Dr Anna Mallia
Gudikatur