QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tnejn, 20 ta' Novembru, 2017

Numru 7

Appell Nru. 13/2017

Victoria Spiteri, Mark Fitzgerald, Martin Bondin, Johann Cassar, Emanuel Bonnici, David Grundy, Joe Vassallo

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar (gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u kjamat in kawza Manuel Abela

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Victoria Spiteri u ohrajn tat-12 ta' Lulju 2017 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-22 ta' Gunju 2017 li approvat il-hrug tal-permess PA 1093/15 'proposed 5x one bedroom aprtment units overlooking Triq Gulju f'San Pawl il-Bahar';

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

Rat ir-risposta ta' Manuel Abela li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

> Ikkunsidra:
> Illi l-aggravji mressqa fir-rikors tal-appell tat-terz kontra l-hrug tal-permess huma s-segwenti:
> 1. Dikjarazzjoni falza ta' ownership fl-applikazzjoni li tirrendi l-istess process wiehed null;
> 2. L-isem tat-Triq kif dikjarat fl-applikazzjoni li ma jirriflettix l-indirizz tal-condiminium fejn hemm propost l-izvilupp;
> 3. Impatt negattiv fuq id-disposizzjoni, dehra, u residential amenity tal-condiminium.
>
> Illi fl-ewwel aggravju l-appellanti qed isostnu li hemm dikjarazzjoni falza ta' ownership (sole ownership) fl-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell. L-appellanti qed jirrilevaw illi fil-kuntrat ta' bejgh tal-apartamenti rispettivi, il-gonna li qed idawwru l-bloko kk ta' bini huma meqjusa bhala 'reserved area', li huwa suggett ghal 'owner's right of enjoyment'. L-appellanti qed jinsistu ukoll illi fil-kuntratt ta' bejgh , is-sidien/bejjiegha zammew id-dritt ta' zvilupp tal-bjut li jeskludi 'general common utility area of the condominium'.
>
> Illi minn naha tieghu, l-permit holder irribatta billi sostna li filwaqt li l-appellanti ma prezentaw ebda prova ta' ownership, irrileva li l-kontestazzjoni hija wahda ta' natura civili u mhux kwisjtoni ta' ippjanar, li certament il-permess kif mahrug mhux ser jilledi xi ebda dritt lil terzi jekk dan huwa l-kaz.
>
> Illi fil-fehma kunsidrata ta' dan it-Tribunal tali aggravju ma fihx mertu. Fil-kaz odjern, l-appellanti qed jitolbu lil dan it-Tribunal sabiex jintrepreta klawzoli u kondizzjonijiet ta' kuntratt ta' bejgh li gew prezentati bhala provi f'dan l-appell, sabiex jiddetermina drittijiet o meno dwar uzu jew tgwadija ta' proprjeta.
>
> Dan it-Tribunal effetivament jirrizultalu li l-ilmenti u drittijiet li jista talvolta jkollhom l-appellanti huma ben koperti bil-fatt li l-permess tal-izvilupp johrog soggett ghal drittijiet ta' terzi. Ghalhekk xejn ma jwaqqaf lill-appellanti sabiex jiehdu l-kontestazzjonijiet li huma ta' natura civili fil-konfront tal-applikant fis-sede tal-Qrati fejn l-ilmenti dwar dawn il-kwisjonijiet mressqa f'dan l-aggravju jigu ndirizzati ahjar billi dan it-Tribunal huwa munit bi drittijiet li jezamina l-applikazzjonijiet taht lenti ta' ppjanar.

Din il-kwistjoni illum hija kjarifikata fir-gurisprudenza bid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Joseph Apap et kontra L-Awtorita et, tad-9 ta' Lulju 2015, fejn gie spjegat dan li gej:
"Madankollu fejn hemm kontestazzjni 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 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. 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 lizvilupp qed jintalab fuq sit ta' terz li qed joggezzjona ghall-izvilupp, l-Awtorita 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 f'dan il-kaz odjern hemm sitwazzjoni simili u li dan it-Tribunal mhux ser jidhol hu bhala l-Qorti jew arbitru bejn dawn iz-zewg partijiet sabiex jirrizolvi l-kwistjoni ta' titolu jew servitu, hekk illi l-aggravji mressqa huma ta' natura civili li huma ben garantiti mill-fatt li l-ligi stess timponi li kull permess huwa suggett ghad-drittijiet ta' terzi. Dan ifisser illi kullhadd ghandu dritt li jattakka kwalunkwe permess li johrog ai finijiet tal-Ligijiet Civili u dana billi jirrikorri ghall-Qrati taghna. Ghaldaqstant dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju ukoll huwa bla bazi. L-indrizz moghti fl-applikazzjoni tal-izvilupp jirrigwardja s-sit fejn isir l-izvilupp, li ghalkemm jaghmel parti minn St. Paul Court, l-izvilupp jinsab fi Triq Gulju, kif korrettament indikat fl-applikazzjoni. Certament tali deskrizzjoni hija wahda korretta u mhux qarrieqa jew misleading.

It-tielet aggravju jirrigwardja t-tqassim u l-estetika tal-condominium ta' St. Paul Court. Illi l-appellanti qed jinsistu li tali zvilupp ser jirrizulta f'overcrowding, u mpatt negattiv fuq id-dehra estetika u nuqqas ta' dawl naturali.

Illi dwar l-allegat overcrowding, l-appellanti qed jaccennaw ghall-kondizzjonijiet u uzu tal-facilitajiet tal-condominium, b'mod partikolari l-uzu tas-swimming pool. Illi l-uzu o meno ta' facilitajiet komuni m'humiex regolati bil-permess tal-izvilupp, u ghaldaqstant ftit li xejn ghandhom relavanza f'termini ta' ippjanar.

Illi fir-rigward tal-impatt fuq l-estetika tal-bini ezistenti u nuqqas ta' dawl naturali ghall-apartament ezistenti, l-appellanti qed jaghmlu referenza ghal-linja gwida dwar il-kontroll tal-izvilupp tas-sena 2015, li jesigi 'neighbourhood

amentiy' billi jigi evitat l-izvilupp ta' gonna u btiehi li jistghu iwasslu ghal 'loss of such valuable amenity space and should be resisted.'

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal tali aggravju ma giex sostnut tenut illi s-sit jinsab fil-parti esterna tal-kumpless residenzjali St Paul Court, fi Triq Gulju. Illi minn naha ta' ippjanar, l-izvilupp jirrispekkja l-parametri ta' zvilupp skont il-pjan lokali u l-linja gwida, ossia uzu, linja officcjali tal-bini, u gholi massimu. Illi minn ezami tal-pjanti approvati, huwa car illi l-bini jinsab biswit parti komuni tal-blokka, u filwaqt li qed jesporgi 'l barra mill-linja tal-bini ezistenti, bl-ebda mod ma qieghed jigi propost bini quddiem xi apertura jew fetha ta' terzi. F'dan ir-rigward, dan l-aggravju ma giex sostnut u qed jigi michud.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jichad l-appell u jikkonferma l-permess PA 1093/15.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal interpreta hazin il-principji li permess jinhareg 'saving third party rights' u dan peress illi t-Tribunal ma jistax jabdika minn kull forma ta' ezami anki jekk hu wiehed prima facie fuq it-titolu vantat mill-applikant. L-appellanti jissottomettu illi ingiebu provi li s-sit fejn qed jintalab l-izvilupp hu soggett ghal drittijiet tal-istess terzi li jirrizultaw minn kuntratti pubblici u ghalhekk it-Tribunal kellu jikkonsidra jekk l-applikant ghamilx dikjarazzjoni veritiera dwar it-titolu tieghu meta ghamel l-applikazzjoni ta' zvilupp;

2. It-Tribunal naqas li jikkonsidra fid-dettall il-lanjanzi tal-appellanti fuq l-impatt negattiv fuq l-ambjent u t-tgawdija tal-kumpless. Filwaqt li t-Tribunal ikkumenta fuq il-kwistjoni ta' overcrowding u l-estetika u nuqqas ta' dawl, naqas li jikkunsidra l-kwistjoni ta' sigurta u nuqqas ta' accessibilita, bhal tarag komuni li ser jinghalaq bl-izvilupp li hu l-uniku access ghar-residenti biex idahhlu ghamara kbira. B'referenza ghal Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015 it-Tribunal qies li l-izvilupp jirispekkja l-pjan lokali, linji ufficjali tal-bini u gholi u illi l-binja mhix ser issir quddiem aperturi jew fethiet ta' terzi. L-appellanti jsostnu li l-izivlupp ser isir fi gnien bil-konsegwenza li dan l-izpazju mhux ser jibqa' miftuh u ser jaffettwa l-partijiet komuni tal-blokka. Dan apparti kwistjonijiet ta' sigurta u privatezza li ser jigu milquta bl-izvilupp.

L-ewwel aggravju

In tema legali l-Qorti tirreferi ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-ismijiet **Joseph Apap et vs Awtorita ta' Ippjanar et** decizja fid-9 ta' Lulju 2015 fejn il-Qorti qalet hekk:

> 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 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. 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, l-Awtorita 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.

Applikat dan il-principju ghal kaz in ezami jirrizulta illi l-applikant akkwista l-art in kwistjoni li fuqha intalab il-permess. L-appellanti josostnu illi din l-art hi meqjusa bhala reserved area soggetta ghad-dritt ta' tgawdija tas-sidien tal-appartamenti. In oltre l-appellanti josostnu li zammew id-dritt ta' first refusal f'kaz ta' bejgh tal-istess u in oltre l-awtur taghhom zamm biss dritt ta' proprjeta fuq l-arja tal-appartamenti. Il-Qorti tqis li ghalkemm dawn il-kwistjonijiet jistghu ikunu ta' rilevanza notevoli fuq id-drittijiet rispettivi tal-partijiet rigward id-dritt ta' proprjeta u uzu u tgawdija tas-sit mertu ta' din l-applikazzjoni, pero kwistjoni ta' disputa cara dwar il-portata u interpretazzjoni ta' klawsoli ta' kuntratt huma ta' indoli prettament civili rizolubbli fil-Qorti mhux mill-Awtorita tal-Ippjanar jew it-Tribunal. Il-Qorti tqis illi t-Tribunal mexa mal-limiti imposti fil-gurisprudenza ta' din il-Qorti u qies il-kwistjoni bhala wahda barra mill-parametri tal-mertu tal-applikazzjoni. Il-limitu tal-jedd tal-applikant fuq is-sit hi wahda li trid tigi deciza f'forum iehor u l-permess li approva t-Tribunal hu ghal dak li jirrigwarda l-ligi tal-ippjanar fejn jidhol l-izvilupp tas-sit. Ma jfissirx b'daqhekk li darba li l-applikant ghandu permess dan jaghtih xi dritt oltre dak li jaghtih il-kuntratt ta' akkwist u f'dan is-sens id-decizjoni tat-Tribunal fejn jirrigwarda l-interpretazzjoni ta' 'saving third party rights' f'dan il-kaz giet applikata b'mod korrett.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju mhux appell fuq punt ta' ligi kif tesigi l-ligi ghal appelli quddiem din il-Qorti. Dak li l-appellanti qed jilmentaw minnu hu illi t-Tribunal naqas li jaghti d-debita importanza li sostnew huma ghan-nuqqas ta' spazju miftuh jekk isir l-izvilupp u nuqqas ta' sigurta u accessibilita akbar ghar-residenti. It-Tribunal, bhal l-Awtorita, qies li l-izivlupp jissodisfa l-kriterji tal-pjan lokali u l-linji gwida u li l-bini propost mhux ser isir quddiem apertura jew fetha ta' terzi. Ghalkemm dan hu kontestat mill-appellanti l-Qorti ma sabet ebda prova ta' dan li jista' jwassalha tikkonkludi li t-Tribunal ghamel zball fuq fatt materajli li seta' influixxa id-determinazzjoni tieghu mill-lat ta' ippjanar.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-22 ta' Gunju 2017. Spejjez kontra l-appellanti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur