QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 28 ta' Frar, 2018

Numru 1

Appell Nru. 33/2017

Elizabeth Bianchi

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamata in kawza Marita Portelli

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Elizabeth Bianchi tat-18 ta' Dicembru 2017 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Novembru 2017 li biha approvat PA 2094/15 'construction of a 2 floor terraced house with basement and washroom';

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

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

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

Ikkunsidra:
Illi l-aggravju ewlieni tal-appellanta jikkonsisti fill-fatt li l-Awtorita' ordnat il-hrug tal-permess minghajr ma kkunsidrat sottomissjonijet importanti li kellhom incidenza fit-tehid tad-decizjoni. Tali sottomissjonijiet huma s-segwenti:
1. Illi l-applikanta m'ghandiex access ghas-sit inkwistjoni, u l-permess gie approvat fuq dikjarazzjoni ta' dritt ta' access li ma jezistix. Illi l-access in kwisjtoni huwa proprejta tal-appellanti. Il-hrug tal-permess hareg fuq dikjarazzjoni tal-applikanta li ghandha xi dritt ta' passagg u qed iwassal ghal intensifikazzjoni ta' servitujiiet fuq is-sit, osia zieda ta' servitu li attwalment ma jezistix.
2. Illi mill-provi migjuba fil-process tal-applikazzjoni gie stabbilit li ma jezistix ebda 'established right of way to entrance of field', tant li t-tarag ghall-ghelieqi biswit il-passagg mhuwiex mibni fuq l-art tal-apllikanta.
3. Illi l-parti tal-passagg imsemmi li jinsab fiz-zona tal-izvilupp jista jigi mibni mill-appellanta bhala sid l-art;
4. Illi filwaqt li l-permess jinhareg 'subject to third party rights', kien fl-obbligu tal-Awtorita' li taccerta li dak sottomess mill-applikanta huwa minnu u thares u tissalvagwarda kemm l-ambjent tal-madwar kif ukol drittijiet ta' terzi , kif ampjament pruvati tant li s-sit ma ghandu l-ebda access validu bil-ligi, ma jezisti l-ebda servitu, ossia dritt ta' access u l-izvilupp iwassal ghal numru ta' aperturi li jaghtu fuq il-proprejata tal-esponenti.

Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jinnota li l-zvilupp ta' residenza skont il-permess de quo jinsab gewwa l-konfini tal-izvilupp tal-Ghard, f'tarf iz-zona tal-izvilupp tal-istess lokalita' kif indikat fil-Pjan Lokali [Ara mapep 14.3-A u 14-3-C fil-Gozo and Comino Local Plan (2006)].

Illi l-kwisjtoni dwar l-izvilupp barra l-konfini tal-izvilupp kif indikat fil-case officer report (A fol 108 fl-inkartament tal-PA 2094/15) kien jikkoncerna l-bini ta' hitan divizorji mad-konfini tas-sit, u li tali zvilupp gie eliminat mill-proposta qabel id-decizjoini finali tal-Kummissjoni (Wiehed jista jqabbel pjanti a fol 101a u 124b fl-inkartament tal-PA 2094/15. Il-pjanta tal-ahhar giet finalment approvata wara li l-Kummissjoni talbet it-tnehhija ta' kull zvilupp propost barra l-konfini tal-izvilupp fil-laqgha tat-3 ta' Mejju 2016, minuta a fol 119 fl-inkartament tal-PA 2094/15).

Illi ghalhekk l-aggrvju ewlieni huwa bbazat fuq il-kwistjoni jekk l-Awtorita' kellhiex il-poter li tohrog il-permess tal-izvilupp anke jekk skont l-inkartament tal-applikazzjoni de quo, hemm kontestazzjoni dwar l-access quddiem is-sit mertu ta' dan l-appell. L-appellanti qed jinsistu li l-permit holder m'ghandha ebda dritt ta' access inkluz xi servitu, filwaqt li l-permit holder iddikjarat dritt ta' access li mill-Isqaq tal-Arcipriet fiz-zona urbana tal-Gharb iwassal ghall-passagg ghal-ghelieqi, inkluz is-sit inezami.

Illi fil-kaz odjern, l-Awtorita' rreteniet illi fejn hemm xi kontestazzjoni bejn l-applikanti u terzi persuni nterresati dwar xi dritt fuq proprejta, bhal fil-kaz odjern, l-Awtorita' ghandha tkompli tipprocessa l-applikazzjoni minn att ta' planning u thalli l-kwsitjoni civili ghad-determinazzjoni tal-Qrati. Fil-kaz odjern, huwa car illi l-oggezzjoni mhux relatat mal-izvilupp approvat, imma l-kwistjoni hija ta' natura purament civli dwar dritt ta' access.

Illi l-Perit Perit Lucien Stafrace, Unit Manager fi hdan l-Awtorita' tal-Ippjanar spjega illi l-izvilupp jinsab gewwa l-konfini talizvilupp tal-lokalita' tal-Gharb kif ukoll li l-istess sit ghandu faccata fuq triq kif stabbilita fil-Pjan Lokali. Ghalhekk fuq il-parti tas-sit li tinsab gewwa l-konfini tal-izvilupp gie stabbilit linja tal-bini sabiex jirrifletti t-toroq fil-Pjan Lokali, billi skont mappep 14.3A u 14.3C tal-Pjan Lokali l-Isqaq l-Arcipriet jibqa' sejjer sat-tarf tal-konfini tal-izivlupp. Illi ghalhekk, a bazi ta' pjannar, l-Awtorita' kienet sodisfatta li l-izvilupp jinsab gewwa l-konfini tal-izvilupp u li l-stess sit ghandu faccata fuq triq kif indikat fil-Pjan Lokali.

Fil-kaz odjern, m'hemm l-ebda dubju illi l-appellanti jista' jkollhom interess fid-decizjoni tal-Awtorita' dwar il-fond mertu ta' dan lappell. Pero, ir-ragunijiet li ressqu l-appellanti huma kollha ta' natura strettament civili u filwaqt illi jistghu jaghtu lok ghal drittijiet civili, dawn bl-ebda mod ma jistghu jaghtu lok ghal xi vjolazzjoni ta' xi policies tal-ippjanar kif imfassla da parti tal-Awtorita', jew minn xi pjan jew skema ohra. Oltre dan, kull permess ighid carament illi "This permit is granted saving third party rights" u ghaldaqstant, mhux eskluz illi l-appellanti ghandhom rimedji ohra quddiem il-Qrati Civili sabiex iressqu l-pretensjonijiet taghhom, pero mhux quddiem dan it-Tribunal.

Illi l-Awtorita' hija munita bid-dritt li taghmel kull stharrig u ezami necessarju ai finijiet tal-Ligi tal-Ippjanar. Hwejjeg ohra ta' dritt civili mhux il-kompitu tal-Awtorita' u lanqas ma huwa l-kompitu ta' dan it-Tribunal; u hu propju ghalhekk li permess jinghata minghajr pregudizzju ghad-drittijiet civili ta' terzi (saving third party rights). Ezaminati fid-dettal l-ilment tal-appellanti nomine, ma jirrizultawx ragunijiet sufficjenti li jiggustifikaw r-revoka tal-permess; anzi jidher car li l-kwistjonijiet ta' bejn il-partijiet m'humiex tant relatati ma konsiderazzjonijiet ta' ippjanar, izda huma ta' natura civili li jibqghu impregudikati bl-ghoti tal-permess kif indikat. In konkluzjoni, jigi nutat ukoll, li dan it-Tribunal m' ghandux kompetenza f' kwistjonijiet bejn terzi, u li di konsegwenza, terzi persuni jistghu jappellaw biss fuq ragunijiet t' ippjanar.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jichad l-appell u jikkonferma l-permess PA 2094/15.

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja meta qies li l-appellant talab lit-Tribunal jistharreg kwistjonijiet fuq it-titolu tas-sit. L-aggravju invece kien jikkoncerna t-triq quddiem is-sit tal-permit holder li skond l-applikant kellha dritt tghaddi minnha. L-aggravju tal-appellanti kien li l-permess kellu jigi annullat ghax il-permess inghata meta il-linja ufficjali tat-triq ma k initx stabbilita skond il-ligi ai termini tal-ligi sussidjarja 552.07;
2. It-Tribunal naqas li jqis li l-applikant iddikjarat lilha nfisha bhala sole owner meta fl-istess nifs iddikjarat li kellha biss access minn passagg ta' terzi ghal fuq it-triq. L-appellanti sostniet li kien hemm bzonn il-permess ta' sid il-passagg jew triq cioe t-third party objector/appellanti kif irid l-artikolu 72(5) tal-Kap. 552 pero t-Tribunal naqas li jikkonsidra dan il-punt.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju qed jigi oppost mill-appellata ghax qatt ma kien jifforma aggravju tal-appell quddiem it-Tribunal. Din il-Qorti kellha okkazzjoni li tikkunsidra din il-kwistjoni u bhala punt ta' tluq tqis illi dak li ma giex maghmul bhala aggravju biex it-Tribunal jiddeciedi dwaru, ma jistax jifforma parti minn appell quddiem din il-Qorti. Skond l-appellata Portelli l-aggravju tal-appellanti quddiem it-Tribunal kien limitat biss ghad-dritt esklussiv tal-appellanti fuq il-passagg allegatament proprjeta tal-istess appellanti u li minnu l-appellata ma kellhiex dritt ta' access, u ghalhekk ebda permess ma seta' jinhareg ghax kien qed jigi krejat servitu li ma jezistix.

Din il-Qorti tqis li kieku l-kwistjoni waqfet semplicement hemm quddiem it-Tribunal, ma kienx ikollha ezitazzjoni dwar l-ezitu tal-aggravju kif impostat quddiem din il-Qorti. Izda fis-sottomissjonijiet quddiem it-Tribunal, l-aggravju tal-appellant gie amplifikat u spjegat biex jinkludi punt ta' kontestazzjoni dwar l-istess natura tal-passagg qua triq jew triq skemata li tqajmet u giet ventilata quddiem it-Tribunal mix-xiehda tal-perit Lucien Stafrace rapprezentant tal-Awtorita. Il-Qorti ma tqis ghalhekk illi l-aggravju kif impostat fl-ittra tal-appell quddiem it-Tribunal kien jeskludi li tinfetah mhux biss ghal proprjeta infisha tal-passagg izda l-bzonn li jekk il-passagg jitqies bhala triq, allura kellhom jsegwu certi kundizzjonijiet imposti mill-ligi biex il-passagg jitqies bhala triq u kwindi setghax ghal finijiet tal-ligijiet tal-ippjanar, jinhareg il-permess.

L-aggravju ghalhekk quddiem it-Tribunal kien jikkomprendi b'mod miftuh anki l-kwistjoni dwar in-natura infisha tal-passagg qua triq li fuqha ghandu faccata s-sit tal-appellata.

Il-Qorti pero ma taqbilx mal-appellant li l-kwistjoni ma gietx epurata u deciza mit-Tribunal. Il-Qorti rat ix-xiedha tal-perit Stafrace u tasal ghal konkluzjoni illi t-Tribunal interpreta sew din ix-xiehda fis-sens illi ikkonkluda illi l-mapep li jirriflettu t-toroq fil-pjan lokali kien jinkludi dan l-isqaq li jibqa' jasal sa quddiem is-sit in kwistjoni u ghalhekk skont l-Awtorita s-sit kellu faccata fuq triq li tidher riflessa fil-pjanti tal-pjan lokali riferibbli ghal lokalita in kwistjoni. Din il-valutazzjoni ta' prova teknika ma ghandhiex tintmess mill-Qorti bla raguni serja u eccezzjonali u f'dan il-kaz il-Qorti ma tqis li ghandha tmur kontra r-ragunament tat-Tribunal. It-Tribunal pero zamm impregudikat u ferm il-kwistjoni dwar in-natura tal-passagg u d-drittijiet civili tal-partijiet fuq dan il-passagg li semmai kellha tigi deciza f'forum iehor. Pero ghal fini tal-ligi tal-ippjanar it-Tribunal qabel mal-Awtorita li l-izvilupp kien permissibbli mill-lat tal-ligijiet tal-ippjanar. In oltre l-Qorti izzid li jekk l-appellant iqis li l-linja ufficjali ma kinitx stabbilita skont il-ligi, ir-rimedju taghha zgur ma hux permezz ta' aggravju f'appell.

Il-Qorti ma tistax ma tirrimarkax dwar is-sottomissjoni tal-appellanti li kellha tigi applikata l-ligi sussidjarja 552.07. Din il-ligi sussidjarja titkellem dwar applikazzjonijiet ghal tibdil fl-allinjamenti ta' toroq. F'dan il-kaz ma hemm ebda applikazzjoni ghal tibdil ghax skont ma iddecieda t-Tribunal, it-triq li fuqha jaffronta l-izvilupp in kwistjoni kienet gia tinsab fil-mapep tal-pjan lokali cioe l-Gozo Comino Local Plan skont l-interpretazzjoni tal-istess mapep li jindika li l-isqaq jibqa' sejjer sa tarf id-development zone inkluz it-triq tal-faccata tal-izvilupp propost.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. L-applikazzjoni li giet approvata tirrigwarda sit proprjeta tal-appellata. L-appellanti ma ghandha ebda oppozizzjoni ghal dan. Dak li qed toggezzjona ghalih l-appellanti hu l-proprjeta tal-passagg ossia triq li ghal fuqha ghandu faccata l-izvilupp liema triq giet stabbilita li tidher fil-pjanti tal-pjan lokali. Pero

dan mhux il-mertu tal-applikazzjoni tal-izvilupp u ghalhekk l-applikant ma kellu bzonn ebda permess ta' terz kif qed targumenta fl-appell ghax l-izvilupp li qed jintalab mhux fuq il-passagg, izda fuq sit proprjeta eslussiva tal-applikant. Dwar il-passagg jew triq hemm kontestazzjoni da parti tal-appellata fuq pretiz dritt ta' passagg. Din hi kwistjoni li trid tigi deciza f'forum civili bejn il-partijiet fejn jigi stabbilit id-dritt o meno fuq il-passagg u l-konsegwenzi li johorgu minn tali determinazzjoni. It-Tribunal ma naqax li jqis l-aggravju kif impostat quddiemu mill-lenti gusta tieghu cioe li l-appellata issottomettiet li kellha faccata fuq passagg bi dritt ta' access mill-izvilupp minnha propost li jaffaccja art privata qua triq liema dritt skont l-appellanti ma jezistix. Dan kien l-aggravju u ma jistax jigi estiz bil-mod kif ippruvat timpostah f'dan l-appell quddiem il-Qorti specjalment meta saret biss referenza ghalih mhux bhala aggravju izda bhala argument f'nota ta' sottomissjonijiet liema argument ma jistax jigi inkluz bhala implicitu f'wiehed mill-aggravji formalment imressqa quddiem it-Tribunal.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Elizabeth Bianchi u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Novembru 2017. Spejjez ghall-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur