QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 30 ta' Ottubru, 2019

Numru 3

Appell Nru. 18/2019

Alfred Fenech u Angelo Fenech

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Fenech Estates Company Limited et tal-24 ta' April 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-4 ta' April 2019 rigward PA 3031/18 'application to construct front garden wall to an approved document PA 685/09;

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

Rat ir-risposta ta' Malcolm Cutajar li ssottometta 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 dan huwa appell kontra l-hrug tal-permess ghall-bini ta' front garden wall, liema permess gie approvat bil-procedura ta' applikazzjoni sommarja skont il-provedimenti tal-ligi sussidjarja 552.13. L-izvilupp gie approvat fuq il-bazi li l-front garden wall huwa skont l-alinjament ufficjali ta' Triq Tonin Attard [Referenza ghall-pjanti approvati a fol dok 44C, 44D u 44E fl-inkartament tal-PA3031/18].

L-appellant iressaq zewg aggravji principali kontra l-izvilupp kif approvat, li huma s-segwenti:
1. Il-hajt kif approvat huwa vizwalment u estetikament inkompattibli mal-istreetscape minhabba li dan sejjer jidher bhala projection li tisporgi mill-facata tal-bini.
2. Il-hajt approvat jinsab fuq art li mhuwiex permessibli li jinbena skont il-kuntratti tal-akkwist tal-art, u kif ukoll sejjer jostakola id-dritt ta' access ghall-bini u art biswit is-sit.

Fir-rigward tal-ewwel punt, it-Tribunal jinnota li kif tindika tajjeb l-Awtorita', il-hajt approvat ma jeccedix l-alinjament tat-triq. Dan seta' anke jigi konfermat fil-pjanti approvati fil-permess originali tas-sit PA685/09 u kif ukoll fl-iskema ufficjali taz-zona [Referenza issir ukoll ghall-ahhar skema approvata PC59/16]. Ilhajt huwa ukoll b'gholi limitat ta' 1.31 metru li fil-fehma tat-Tribunal dan l-izvilupp ma jimponi ebda impatt negattiv vizwali filkuntest tas-sit.

Fir-rigward tat-tieni punt imsemmi minn l-appellant, it-Tribunal jinnota li dan l-ilment jirrigwarda kwistjoni civili fir-rigward ta' dritt ta' access u jew dritt li wiehed jibni fuq art, fejn kwistjonijiet ta' din in-natura mhumiex kompetenza la tal-Awtorita' tal-Ippjanar u l-anqas tat-Tribunal. Ghalhekk l-Awtorita' aggixxiet korrettament billi ibbazat id-decizjoni taghhom strettament mill-lat ta' ippjanar. Nonnostante dan kull permess jinhareg in linja mal-provedimenti ta' Artikolu 72(1) tal-Kap. 552 fejn il-permess jissalvagwardja kwalunkwe' drittijiet civili li jista' jkollu l-appellant, izda fejn dawn ghandhom jigu trattati fil-forum adegwat taghhom.

Tenut kont ta' dawn ic-cirkustanzi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess kif mahrug ghall-PA3031/18.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal kiser il-principju tal-gustizzja naturali ghaliex ma qies u ma ghamel ebda referenza ghan-nota ta' sottomissjonijiet taghhom;

2. Id-decizjoni tat-Tribunal li l-hajt ma jilledix l-allinjament tat-triq ifisser li l-prolungament ta' Triq Tonin Attard mhix parti mill-istess triq jew mhix triq jew triq pubblika, kontra decizjoni tal-Qorti, awtoritajiet u l-Ministru responsabbli ghat-toroq;
3. Ghalkemm l-applikant iddikjara li hu l-uniku sid tal-parti stradali li fuqha ser jinbena l-hajt tal-front garden, irrizulta li mhux l-uniku sid u ghalhekk il-permess ghandu jigi revokat ghax ibbazat fuq informazzjoni skorretta.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx siwi billi fl-ewwel lok il-fatt li t-Tribunal ma jkunx semma s-sottomissjonijiet b'mod esplicitu ma jfissirx li ma jkunx ha konjizzjoni taghhom. Fit-bidu tad-decizjoni t-Tribunal isemmi fil-fatt li ra l-atti kollha u sema t-trattazzjoni tal-partijiet. Di piu t-Tribunal qies dak li fil-fehma tieghu kienu l-aggravju tal-appell quddiemu. Il-fatt li ma jkunx ta widen ghall-argumenti tal-appellant ma jfissirx li injorahom sakemm id-decizjoni tat-Tribunal tkun tat raguni sostanzjata ghaliex l-applikazzjoni kellha tigi milqugha u l-argumenti kontra l-proposta kif rahom it-Tribunal ma kienx jimmeritaw li jigu milqugha. Il-Qorti ma tirraviza ebda vjolazzjoni tal-principju ta' audi alteram partem bili fl-ebda hin ma gie indikat li l-appellant ma thallewx iressqu l-argumenti taghhom.

It-tieni aggravju

Il-mod kif sar l-aggravju quddiem it-Tribunal hu ftit differenti minn kif gie impostat quddiem il-Qorti. Quddiem it-Tribunal l-enfasi kien fuq l-aspett estetiku u l-allegazzjoni li l-kuntratt ta' akkwist tal-awturi tal-applikant kien jispecifika illi l-parti tal 'front garden' kienet intiza ghat-triq u l-faccata allinjata mal-plots ta' ma' genbha. Fl-appell quddiem il-Qorti l-enfasi hi li l-hajt qed jigi approvat li jinbena fuq triq pubblika ghar-ragunijiet imsemmija f'dan l-agggravju fosthom ir-referenza ghal avviz fil-Gazzetta tal-Gvern 1994 fejn proprjetajiet aktar il-gewwa minn dak tal-applikant jitqiesu li jinsabu fi Triq Tonin Attard, l-kodici postali u l-kaxxi tal-ittri jindikaw l-istess triq. In oltre t-tappira jew toqob ghall-izpezzjonar u wires tal-elettriku ghaddejjin mill-parti fejn ser isir il-front garden tal-applikant, li hu l-unika proprjeta fi Triq Tonin Attard bi front garden approvat meta l-art li fuqha inghata l-permess kienet mahsuba ghal formazzjoni ta' triq bi dritt ta' passagg ghal sidien tal-plots adjacenti.

Il-Qorti tqis illi t-Tribunal bhal Awtorita u dan bhala kwistjoni teknika mhux legali qies li l-proprjeta ma tippekkax l-allinjament tat-triq kif stabbilit fl-iskema ta' zvilupp PO 59/16 u anki l-pjanti approvati fil-permess originali PA 685/09 u ghalhekk hi permessa. In kwantu ghal sottomissjoni dwar il-kuntratt tal-akkwist tal-awtur tal-applikant, din il-Qorti tqis li tali kwistjoni mhix il-kompitu tal-Awtorita li tqisu. L-obbligu tal-Awtorita hu li tqis il-kompatibilita tal-proposta mal-ligijiet tal-ippjanar. Jekk hemm xi kwistjoni dwar dak li jirrizulta mill-ftehim kontrattwali bejn il-partijiet, din ghandha tigi ventilata bejn il-partijiet fis-sede opportun. Fi kwalunkwe kaz l-approvazzjoni tal-permess hu dejjem soggett ghal drittijiet civili ta' terzi.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju qatt ma tressaq quddiem it-Tribunal u mhix lecitu li jigi mressaq issa bil-pretiza li ma sarx jaf bih qabel u ma jindika xejn aktar. Ghalhekk il-Qorti mhix ser tiehu konjizzjoni ta' dan l-aggravju.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Fenech Estates Company Limited u ohrajn u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-4 ta' April 2019. Spejjez ghall-appellanti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur