QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 15 ta' Lulju, 2020

Numru 1

Appell Nru. 50/2019

Paul u Carmen Caruana, Roger u Janet Mayo,
Twanny u Tania Axiaq, Charlie u Rita Calleja, Lorenza Sciberras

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Simon Enriquez

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Paul Caruana u ohrajn tal-24 ta’ Dicembru 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta’ Dicembru 2019 li laqghet l-applikazzjoni PA 2080/18 ’to construct an additional garage to the development approved in PA 3748/01’ fil-fond li jinsab fi Triq San Lawrenz, San Lawrenz, Ghawdex;

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

Rat ir-risposta tal-applikant 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 ta' permess sabiex jinbena garaxx addizzjonali mal-izvilupp approvat precedenti fuq l-istess sit f'PA3748/01 [Skont il-pjanti 45B, 45C, 48A u 52A fl-inkartament tal-PA2080/18]. L-izvilupp approvat jinsab fuq triq privata b'access minn Triq San Lawrenz.

Residenti tal-inhawi qed jappellaw din id-decizjoni u jaghmlu referenza ghal decizjoni precedenti ta' Tribunal diversament kompost fejn kien gie revokat il-permess PA4907/15 fuq l-istess sit u li kienet tikkoncerna l-bini ta' residenza u garaxx. F'din id-decizjoni t-Tribunal kien decieda li dan l-imsemmi permess ma kienx jirrispetta il-Policy GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali u Policy P6 tal-linja gwida DC15, minhabba li l-izvilupp ma kienx jinkludi side garden fuq in-naha tas-sit li jinsab biswit zona barra mill-linja talizvilupp peress li s-sit kellu jitqies bhala 'edge plot' skont l-istess policies [Referenza ghad-decizjoni tat-28 ta' Settembru 2017 fl-appell 207/16].

L-appellanti huma kontra l-izvilupp approvat minhabba li s-side garden approvat huwa inqas minn tlett metri, fejn is-side garden huwa biss b'wisa' ta' 1.5 metru. L-appellanti jargumentaw li din il-kwistjoni hija gja deciza skont id-decizjoni precedenti tatTribunal diversament kompost, u ghalhekk il-principju tar-res judikata ghandha tapplika, u ghalhekk dan il-permess ghandu jigi revokat.

L-appellanti wkoll jindikaw li mhuwiex possibli li jsir il-landscaping mehtieg fis-side garden limitata ta' 1.5 metru, minhabba li dan kieku jirrizulta fi ksur ta' Kapitolu 16 tal-ligi civili. L-appellanti ukoll jilmentaw li l-izvilupp sa maj m'ghandux jitqies bhala edge plot taht il-provedimenti ta' Policy P6 tal-linja gwida DC15 minhabba li parti biss tas-sit huwa biswit blank party wall, filwaqt li l-parti l-ohra tas-sit huwa biswit bitha u art mhux zvillupat.

Fir-rigward tal-principju tar-res judikata, it-Tribunal innota li fil-kaz tal-applikazzjoni precedenti PA4907/15, dan kien jikkonsisti 'to construct terraced house with garage', filwaqt li l-applikazzjoni odjerna hija limitata ghal 'to construct an additional garage'. Barra minn hekk, l-applikazzjoni odjerna giet intavolata bhala konsegwenza tar-revoka tal-permess PA4907/15, fejn gie limitat u amendat l-izvilupp sabiex jirrispetta dak deciz mit-Tribunal fl-appell 207/16. Ghalhekk, galadarba n-natura u l-estent tal-izvilupp inbidel, it-Tribunal huwa tal-fehma li m'ghandux japplika l-principju tar-res

judikata, minhabba li l-izvilupp kif approvat fl-applikazzjoni odjerna mhuwiex identiku ghal dak li kien jikkoncerna l-applikazzjoni precedenti PA4907/15.

Nonnostante' dan, dan ma jfissirx li t-Tribunal mhuwiex sejjer jiehu konjizzjoni ta' dak deciz fid-decizjoni precidenti tat-Tribunal fl-appell 207/16, minhabba li dan jimpingi konsiderazzjonijiet fundamentali fuq l-applikazzjoni prezenti PA2080/18.

Fir-rigward tal-mertu, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-Policy GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali u Policy P6 tal-linja gwida DC15, fejn gja gie deciz li s-sit ghandu jitqies bhala 'edge plot', minhabba li dan jinsab biswit il-konfini tal-izvilupp u jharres fuq zona li hija odz. Fid-decizjoni tat-Tribunal diversament kompost f'appell 207/16, inghad li: 'Fil-fehma ta' dan it-Tribunal in-nuqqas ta' konsiderazzjoni ta' side garden skont id-dispost tal-policies fil-Pjan Lokali sucitata hija fatali u certament jirrendi ksur ta' policy cara dwar il-kontroll tal-izvilupp.'

l-assessjar u decizjoni tal-Awtorita' huwa car li l-Awtorita' ma injoratx din id-decizjoni, u saret referenza u spjegazzjoni fuq kif lizvilupp huwa konformi ma' din id-decizjoni [Kif indikat fl-Case Officer's report a fol dok 59A fl-inkartament tal-PA2080/18]. L-Awtorita' spjegat li d-distanza ta' bejn il-bini kif approvat u l-konfini tal-izvilupp ivarja bejn 5.28 metru u 0.86 metru, u ghalhekk hemm partijiet mill-bini li jinsab f'distanza akbar minn tlett metri mill-konfini talizvilupp u parti f'distanza inqas. Din id-distanza tinkludi side garden ta' 1.5 metru fil-konfini tas-sit, u art ohra biswit li jinsab barra l-konfini tal-propjeta' tal-applikant.

L-Awtorita' tispjega li ghalkemm qieghed jigi provdut side garden ta' biss 1.5 metru fil-konfini tas-sit, minhabba l-konfigurazzjoni tas-sit u d-distanzi li jifdal sal-konfini tal-izvilupp, xorta wahda qieghed jigi provdut transazzjoni adegwat mill-bini ghaz-zona barra l-konfini tal-izvilupp. Dan jista' jigi apprezzat ahjar meta wiehed iqis illi dawn id-distanzi huma fil-fatt medja ta' tlett metri, u ghalhekk b'side garden ta' 1.5 metru qieghed jintlahaq l-ghan tal-Policy GZ-EDGE-1 u Policy P6. Barra minn hekk, kif tindika tajjeb l-Awtorita', apparti s-side garden, gew provduti twieqi fuq il-hajt matul il-genb tal-izvilupp sabiex jtaffi l-impatt fuq l-odz u ma jigux krejati blank party walls.

Fir-rigward tal-kwistjoni li tikkoncerna t-thawwil ta' sigar, dak sucitat minn l-appellanti jikkoncerna l-ligi civili, li ma jaqax taht ilkompetenza ta' kunsiderazzjoni tal-Awtorita' u l-anqas ta' dan it-Tribunal minhabba li jikkoncerna kwistjonijiet civili. Kull permess jinhareg jissalvagwardja third party rights, u ghalhekk din il-kwistjoni ghandha tigi trattata fil-forum adegwat.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal ma jsib xejn irregolari fil-hrug tal-permess ghall-izvilupp kif approvat, u ghalhekk qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma il-permess PA2080/18.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li jikkonsidra sew il-kuncett ta' res judicata fl-isfond tal-fatti. Jirrizulta illi l-applikant kien applika ghal garage u mezzanin (PA 4907/15) li kienet

geit rifjutata ghax tmur kontra policy GZ-Edge-1 tal-pjan lokali u policy P6 tal-linja gwida 'Transition Design Solution between DZ Edge and ODZ'. B'din l-applikazzjoni qed jintalab il-binja ta' garage b'side garden ta' inqas minn tlett metri b'zieda mal-izvilupp PA 3748/01 li hu attigwu, liema binja approvata b'PA 3748/01 hi proprjeta ta' terzi biex wara din l-approvazzjoni jitlob li jibni l-maisonette. L-appellanti jsostnu li l-partijiet huma l-istess, u anki l-oggett tal-applikazzjoni u s-sostanza warajha huma l-istess. Il-policies applikabbli baqghu l-istess ukoll;

2. It-Tribunal skarta l-policy GZ-Edge-1 li timponi formazzjoni ta' side garden ta' tlett metri fejn proprjeta tigi f'tarf development zone biswit ODZ. Din il-policy giet applikata b'mod rigoruz u t-Tribunal f'dan il-kaz ippermetta trasgressjoni tal-policy ghax is-side garden propost mill-applikant ma hux ta' tlett metri mill-faccata tal-hajt tal-bini kif approvat sad-development zone boundary. It-Tribunal zbalja meta ha medja bejn il-wiesa mhux linejari bejn tarf il-hajt u t-tarf tal-boundary edge.

L-ewwel aggravju

Jibda biex jinghad li l-eccezzjoni tas-res judicata hi wahda li hi maghrufa u spjegata sew fil-gurisprudenza.

L-eccezzjoni ta' res judicata timmira li twaqqaf azzjoni li tkun altrimenti jisthoqqilha li tigi meqjusa mill-Qorti, ghalhekk l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tkun ta` interpretazzjoni stretta, tant li, f`kaz ta` dubju, l-gudikant ghandu jaqta` kontra dik l-eccezzjoni (**Joseph Camilleri vs Lilian Mallia**, App 05/10/1998).

Eccezzjoni bhal din ma tinvolvi l-ebda kontestazzjoni ta` fatt izda hi wahda ta` natura prettament guridika. Ghalhekk huwa importanti illi l-principji legali nvoluti jridu jinqraw mhux biss fl-isfond tal-gurisprudenza stabbilita in materja izda fuq kollox unitament mal-fatti partikolari tal-kaz taht diskussjoni u tal-portata tas-sentenza precedent. (**Anthony Borg et vs Anthony Francis Willoughby**, PA 28/03/2003).

Tlieta huma l-elementi li jmisshom jigu murija biex l-eccezzjoni ssehh. Dawn huma l-istess oggett (eadem res), l-istess partijiet (eadem personae) u l-istess mertu (eadem causa petendi). Biex dik l-eccezzjoni tirnexxi jehtieg li t-tliet elementi jkunu

jikkonkorru altrimenti ma jistax jinghad li l-haga hija l-istess (**Charles Cortis vs Francis X. Aquilina**, 25/09/2003).

Illi ghal dak li jirrigwarda l-eadem res, fis-sentenza **Rabat Construction Ltd vs Cutajar Construction Company Limited** (PA 09/01/2002) gie kkonfermat li din ghandha “tinkorpora li l-oggett mitlub fit-talba l-gdida hu identiku ghat-talba precedenti li giet determinata minn sentenza li ghaddiet in gudikat”.

Illi dwar l-eadem personae, fis-sentenza fl-ismijiet **Innocenza Debattista et vs Giovanni Farrugia** il-Qorti qalet li “biex ikun hemm il-gudikat, jehtieg … li s-sentenza ta` qabel kienet giet maqtugha f`kawza bejn l-istess persuni…”.

Illi ghar-rigward tal-eadem causa petendi, sabiex din il-kundizzjoni tirnexxi, irid jigi ppruvat li l-kawzali kontenuti fit-talba l-gdida hi fondata fuq l-istess fatt guridiku li kien jifforma l-bazi tat-talba precedenti, li giet determinata b`sentenza li ghaddiet in gudikat. L-eccezzjoni tintrabat mal-ezistenza ta’ sentenza u din tintrabat mhux biss mal-parti dispozittiva tas-sentenza imma ukoll mal-konsiderazzjonijiet jew motivazzjonijiet li saru biex wasslu ghal dik is-sentenza. (Ara **Sciberras Trigona vs Sammut et**, App 25/04/1938, Kollez. Vol: XXX.i.131; **Eugenio Borg vs Saverio Farrugia**, App 31/03/1952, Kollez. Vol: XXXVI.i.76; u **Testaferrata Bonici utrinque**, App 12/05/1958, Kollez. Vol: XLII.i.287).

Rilevati dawn il-principji l-Qorti tqis li ghalkemm il-persuni fl-applikazzjoni PA 4907/15 huma l-istess, l-oggett tal-applikazzjoni hu l-istess cioe hrug ta’ permess mill-Awtorita tal-Ippjanar pero l-mertu hu differenti fis-sens li t-talba tikkoncerna biss parti mill-izvilupp propost fl-applikazzjoni PA 4907/15 u ghalhekk jista’ jkun hemm fatturi ta’ fatti ghal policies applikabbli li jitfghu dawl differenti fuq il-konsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet teknici u ta’ ippjanar li jwasslu ghad-decizjoni.
Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju kuntrarju ghall-ewwel wiehed ghandu jigi milqugh. It-Tribunal zbalja meta qies illi s-side garden ta’ tlett metri li ghandu jithalla f’end development ghal fuq

ODZ jista' jintlahaq b'medja bejn l-aktar parti vicina tal-izvilupp bejn l-ODZ u l-aktar parti mbeghda. It-Tribunal qies li b'dan il-mod intlahaq l-ghan tal-policy GZ-edge-1 u policy P6. Il-Qorti ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni wiesa tal-fuq imsemmija policies. Din il-Qorti kellha diversi opportunitajiet li tenfasizza li l-iskop tal-Awtorita u t-Tribunal huma li japplikaw il-pjanijiet u policies kif ried il-legislatur. Fejn il-kliem tal-ligi, pjan jew policy huma cari ma hemmx lok ghal ebda tigbid jew rilassament ta' interpretazzjoni. Hu biss fejn il-kliem tal-ligi, pjan jew policy mhumiex cari jew ihallu lok ghal interpretazzjoni, li l-Awtorita u t-Tribunal jistghu jaghtu l-kontribut siewi taghhhom. F'dan il-kaz il-policies huma cari. Il-kliem f'policy P6 tad-DC15 li titkellem fuq 'trasition solutions DZ Edge and ODZ' tghid 'The development must have a <u>side curtilage of at least</u> three metres on the side of the ODZ' huma cari. Imkien ma jinghad li din is-side curtilage jista' jintlahaq bl-applikazzjoni ta' xi komputazzjoni matematika jew xi medja fil-qisien fejn id-distanzi biswit is-sit ghal fuq ODZ ivarja. Jew hemm tlett metri cari t-tul tal-izvilupp ghal fuq l-ODZ jew ma hemmx. Din kienet l-intenzjoni cara wara l-policies fuq imsemmija. Ebda interpretazzjoni laxka jew sufragju f'permessi mahruga kontra dak li jridu l-policies ma jistghu jingiebu bhala raguni biex titwaqqa' r-rieda tal-legislatur. F'dan il-kaz hu car li l-izvilupp ma jottemperax mal-kondizzjoni tal-ispazju vojt mehtieg bejnu u l-ODZ u l-applikazzjoni kellha tigi rifjutata.
Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Paul Caruana u ohrajn, u filwaqt li tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' Dicembru 2019, li ikkonfermat il-permess PA 2080/18 tqis konsegwentement li l-permess mahrug mill-Awtorita hu minghajr ebda effett u qed jigi revokat. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur