QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis 15 ta' Ottubru, 2020

Numru 7

Appell Nru. 3/2020

Carmelo Rapa

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamata in kawza George Rapa

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-kjamat George Rapa tal-1 ta’ Lulju 2020 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-18 ta’ Gunju 2020 li laqghet in parte l-appell tat-terz Carmelo Rapa rigward PA7965/19 ’to riase height of party wall at back of site’ f’Ghajsielem Ghawdex;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell sar fuori termine u sussidjarjament li tirrevoka d-decizjoni tat-tribunal fejn laqghet l-appell in parte ta’

Carmelo Rapa u tordna li l-hajt ikun 3.4 metri gholi biex ikun konformi ma' dak li ordnat il-Qorti fil-kawza George Rapa vs Carmelo Rapa;

Rat ir-risposta tat-terz Carmelo Rapa 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 l-appell ġie ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess PA7965/19 li jirragwarda proposta sabiex jizdied lgħoli ta' ħajt divizorju fuq wara ta' sit li jinsab fi Triq Sant' Antnin, Ghajnsielem/

L-appellant ipprezenta tlett' aggravji kontra l-izvilupp approvat liema aggravji jinkludu s-segwenti:
1. Ghandu jkun hemm kunsiderazzjoni tal-gholi tal-hajt meta mkejjel min-naha tal-appellant, li diga` huwa ta' 3.33m u ghalhekk huwa l-gholi massimu ta' dak li tippermetti Policy P8;
2. B'referenza ghad-dispozizzjonijiet tal-Policy P8, ma ntqal xejn fir-rigward ta' kif gie affetwat l-aspett ta' dawl u lventilazzjoni tal-appellant b'rizultat tal-hajt bl-gholi ta' 5.3m meta mkejjel mill-propjeta` tal-appellant;
3. L-aspett tat-titjib bil-privatezza tas-sit odjern u l-propjetajiet adjacenti huwa nfondat ghal diversi ragunijiet fosthom li lporzjon tal-hajt fejn qed issir iz-zieda huwa fit-tarf estrem fejn mal-aspett ta' privatezza huwa minimu;

Illi fil-mori ta' dan l-appell, il-permit holder sostna dan li gej:
1. L-appell sottomess huwa null peress li dan gie pprezentat fuori termine;
2. Id-decizjoni tal-Awtorita hija gusta;
3. L-applikazzjoni odjerna saret wara sentenza tal-Qorti sabiex jitnehha drainpipe li ghadda fuq wicc il-hajt divizorju;
4. L-applikazzjoni odjerna hija fil-parametri tar-regolamenti u policies tal-Ippjanar applikabbli;
5. Il-bini tal-esponenti huwa regolari u skont il-permessi, filwaqt li l-bini tal-appellant ma nbeniex skont il-permess.

Illi l-Awtorita' sostniet li l-approvazzjoni tal-applikazzjoni odjerna kienet wahda korretta u skont id-dispozizzjonijiet tal-Policy P8, dan ghaliex il-policy ma tagħmel l-ebda distinzjoni minn fejn l-għoli tal-hitan ghandu jittiehed, u li fil-kaz odjern peress li hemm differenza konsiderevoli fil-livelli bejn propjeta` u ohra, id-differenza fl-gholi tal-hajt bejn il-propjetajiet hija wahda inevitabbli.

Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunsel sejjer jindirizza l-eccezzjoni tal-fuori termine kif imressqa mill-Permit Holder. Dwar din leccezzjoni it-Tribunal jinnotta li l-permess de quo gie ppubblikat fuq is-sit elettroniku tad-Dipartiment tal-Informazzjoni, hekk kif

regolat bir-regolament 6 subinciz (6) tal-ligi sussidjarja 552.13, fl-4 ta' Dicembru 2019, filwaqt li l-appell odjern gie pprezentat firRegistru ta` dan it-Tribunal fis-6 ta' Jannar 2020.

Illi l-Artikolu 13(1) tal-Kapitlu 551 jipprovdi dan li gej:
"13. (1) Sakemm ma jkunx previst mod iehor taht xi dispozizzjoni ta' dan l-Att, appell jista' jigi pprezentat quddiem it-Tribunal fi zmien tletin gurnata mid-data tal-pubblikazzjoni tad-decizjoni fis-sit elettroniku tad-Dipartiment talInformazzjoni mill-Awtorità tal-Ippjanar…"

Illi b'zieda ma' dan, ir-Regolamenti 3, 4 u 5 tal-ligi sussidjarja 551.02 li tittrata Proċeduri tal-Appelli dwar l-Ambjent u l-Ippjanar jipprovdu dan li gej:
"3. It-termini stabbiliti fl-Att għandhom jiġu sospizi fil-perjodi speċifikati fir-regolamenti 4 u 5.

4. Ir-Reġistru tat-Tribunal ikun magħluq bejn it-23 ta' Diċembru ta' xi sena l-1 ta' Jannar tas-sena ta' wara, iz-zewġ ġranet inkluzi.

5. Il-perijodi li ġejjin għandhom jitqiesu bħala perijodi inattivi:
(a) ġimgħa waħda qabel Ħadd il-Għid; u
(b) bejn l-10 u l-20 ta' Awwissu ta' kull sena."

Illi in vista tal-premess, u b'referenza ghall-Artikolu 4 tal-ligi sussidjarja 551.02, jirrizulta li l-appell odjern gie pprezentat fis-6 ta' Jannar 2020 u cioe` entro t-terminu kif stipulati mill- provvedimenti legali. Ghaldaqstant, l-eccezzjoni preliminari mqajma millPermit Holder qed tigi michuda.

Illi dan it-Tribunal ikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti b'mod komplessiv u dan ghaliex l-istess aggravji jittrattaw il-bzonn ta` zieda fl-għoli tal-ħajt divizorju u l-impatti ta' din iz-zieda fuq l-appellant fir-rigward ta' dawl u ventilazzjoni, u dan tenut kont tad-dispozizzjonijiet ta' Policy P8 tal-linja gwida DC2015. Illi f'dan ir-rigward, dan it-Tribunal jaghmel referenza ghaddispozizzjonijiet ta' Policy P8, li jipprovdu s-segwenti:
"The Authority will allow the construction of new, or the extension of existing, side and rear garden/yard walls up to 3.4 metres above ground floor level, except for developments lying on exposed edges or ridges or developments facing ODZ. Applications for walls in excess of this height will only be allowed if:
a) the materials to be used are compatible with those used in the dwelling and with the character of the area;
b) the wall would not adversely affect the residential amenity of adjoining properties in terms of the restriction of natural light and ventilation as well as the possibility of over-shadowing that could be caused; and
c) the wall would improve the privacy of any of the adjoining parties.
In all cases the side wall is to step down towards the front. Within the confines of the front garden itself, the height of the side wall is not to exceed that of the front garden wall, according to the provisions in Policy P7."

Illi skont id-dispozizzjonijiet ta' din il-Policy, it-Tribunal jinnota il-Policy m'ghandiex tigi applikata awtomatikament meta l-izvilupp huwa sitwat magenb sies, kif ukoll li Kriterji (a), (b) u (c) ghandhom biss jigu applikati meta l-gholi tal-hajt jaqbez l-gholi stipulat

ta' 3.4 metri. F'dan il-kaz, it-Tribunal jiehu konjizzjoni tal-kuntest tas-sit odjern u jinnotta iz-zieda fl-gholi tal-hajt hija pozizzjonata magenb sies, u ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li z-zieda fl-gholi ta' dan il-hajt divizorju sa massimu ta' 3.4m m'ghandhiex tigi kkunsidrata b'mod awtomatiku minghajr ma wiehed jiehu konjizzjoni tal-impatt ta' l-zvilupp fuq is-sies. It-Tribunal jinnota wkoll li l-volum taz-zieda proposta fl-għoli tal-ħajt divizorju hija wahda zghira, b'wisa` ta' cirka 1.5m u zieda fl-gholi ta' 1.99m ghall-gholi totali ta' 3.68m [Skont il-pjanti a fol dok 12E fl-inkartament tal-PA7965/19].

Illi ghalkemm l-izvilupp propost huwa wiehed ta' skala zghira, dan pero` jinsab ezatt magenb sies u ghalhekk it-Tribunal ihoss li din iz-zieda hija wahda ezagerata, anke minhabba li l-gholi massimu ta' 3.4m skond kif inhu stipulat f'Policy P8 ta' l-linja gwida dwar il-kontroll tal-izvilupp tas-sena 2015 qed jinqabez, u ghalhekk it-Tribunal jidhirlu li l-gholi ta' dan il-hajt ghandu ikun limitat ghal zewg metri, sabiex l-impatt ta' din iz-zieda fuq is-sies ikun minimu u fl-istess hin il-privatezza tkun assigurata.

Illi fir-rigward tat-tieni aggravju, fejn l-appellant jargumenta li l-izvilupp ser jaffettwa d-dawl u l-ventilazzjoni tal-propjeta talappellant, it-Tribunal jinnotta li l-appellant naqas li jipprovdi evidenza cara li turi kif il-proposta ser taffetwa il-propjeta` talappellant, u cioe` l-gholi tal-hajt minn naha tal-propjeta` tal-appellant u jekk il-kunsiderazzjonijieet fir-rigward ta' dawl u lventilazzjoni naturali humiex bi ksur tar-regolamenti sanitarji. Ghaldaqstant, fin-nuqqas ta' din l-evidenza, it-Tribunal qed jichad tali aggravju.

Ghaldaqstant u in vista tar-ragunijiet hawn spjegati, dan it-Tribunal qed jilqa' limitatment dan l-appell u jordna lill-permit holder sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mill-lum jipprezenta pjanti riveduti li jillimitaw iz-zieda fl-gholi tal-hajt ghal mhux aktar minn zewg metri, u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' tali pjanti, johrog il-permess rivedut PA7965/19 u kundizzjonijet gja elenkati fil-case officer report a fol 37A fl-inkartament tal-PA7965/19.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-appell quddiem it-Tribunal sar fuori termine u t-Tribunal applika hazin il-ligi a rigward;

2. It-Tribunal naqas li josserva sentenza tal-Qorti bejn il-partijiet senjatament George Rapa vs Carmelo Rapa li iddikjarat li parti mill-hajt divizorju ta' wisa ta' 1.5 metru u gholi ta' 1.99 metru bejn il-fondi ma hux gholi bizzejjed u kellu jigi mgholli biex tigi eliminata l-introspezzjoni minn naha tal-konvenut. L-appellant ma ghandux x'jopponi ghall-interpretazzjoni tal-policy P8 tal-linji gwida DC2015 maghmula mit-Tribunal imma applikaha hazin ghal kaz meta gholla l-hajt biss b'0.01 metru u minn 1.99 metri sar 2.00 metru meta l-policy tqis gholi sa 3.4 metri. Il-mizura mehuda mit-Tribunal

tmur kontra dak li tghid is-sentenza u 0.01 metru zgur ma tassigurax il-privatezza li ordnat il-Qorti.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa. Il-permess gie pubblikat fuq is-sit elettroniku fl-4 ta' Dicembru 2019. L-appellat kellu tletin jum biex jappella (art. 13(1) Kap. 551). Skond il-ligi sussisdjara 551.02 (artikli 3 u 4) it-termini huma sospizi fost l-ohrajn mit-23 ta' Dicembru sal-1 ta' Jannar iz-zewg dati inkluzi. Kwindi sat-23 ta' Dicembru lahqu ghaddew 18-il jum. Is-sospensjoni intrefghet mit-2 ta' Jannar u billi l-appell gie prezentat fis-6 ta' Jannar 2020 kienu ghaddew b'kollox 23 jum u ghalhekk l-appellat kien fit-terminu tajjeb biex jappella. Is-sospensjoni twaqqaf il-perjodu ta' dekorrenza u jitkompla malli terga tintrefa' s-sospensjoni (art. 2126 Kap.l 16).

It-tieni aggravju

Is-sentenza moghtija mill-Qorti fit-30 ta' Ottubru 2018 bejn il-partijiet rabtet lil partijiet biss mhux lil terzi li ma kienux parti fil-kawza. Hu minnu li b'dik is-sentenza l-Qorti awtorizzat lil attur li jgholli l-hajt divizorju skont pjanta fir-rappport peritali tal-perit Mario Cassar a fol 84 tal-process f'dik il-kawza.

Din is-sentenza stabbiliet li l-attur f'dik il-kawza cioe George Rapa kellu jedd jgholli l-hajt skont ma hemm indikat mill-perit Cassar fil-pjanta maghmula minnu (ghalkemm jinghad li l-perit tekniku kien cahad din it-talba li wara giet mibdula mill-Qorti) u l-konvenut Carmelo Rapa kellu joqghod ghal dik l-ordni la darba dik is-sentenza ma hiex appellata. Sfortunatament, ghalkemm l-attur talab u ottjena l-permess mehtieg mill-Awtorita tal-Ippjanar, din giet mibdula mit-Tribunal fuq appell ta' Carmelo Rapa. Kif inhu impostat l-appell, l-appellant George Rapa qed isostni li mill-lat tekniku z-zieda ordnata mit-Tribunal mhix ser telimina l-introspezzjoni u l-policy P8 giet applikata hazin ghal kaz u fi kwalunkwe kaz ma tirrispekkjax l-ordni tal-Qorti. Rigward l-ewwel parti tal-ilment din hi kwistjoni teknika mhux legali li tmur lil hinn mill-poter tal-Qorti. In kwantu ghat-tieni parti tal-ilment it-Tribunal applika l-policy b'mod korrett fejn qal li l-gholi massimu ta' 3.4 metru f'hajt divizorju ma tigix applikata <u>awtomatikament</u> fejn hemm sies u l-kaz irid jittiehed skont ic-cirkostanzi tieghu. In oltre l-eccezzjonijiet ghaz-zieda fl-gholi minn 3.4 metru skont il-policy japplikaw biss

ghal applikazzjoni li titlob zieda minn dak l-gholi. It-tieni ilment ma jistax jigi indirizzat fil-konfront tat-Tribunal li ma kienx parti fil-procediment civili u anqas seta' jkun. Ma jfissirx li Carmelo Rapa ma ghandux jirrispondi ghan-nuqqas ta' osservanza ta' ordni tal-Qorti fil-konfront tieghu pero mhux fil-kuntest tal-proceduri quddiem din il-Qorti minn appell fuq permess tal-ippjanar.

Risposta tal-appell tal-Awtorita

L-eccezzjoni tan-nullita tal-appell ta' George Rapa qed tigi michuda ghall-istess raguni fil-konfront tal-istess eccezzjoni ta' Carmelo Rapa. L-Awtorita wkoll talbet revoka ta' parti mid-decizjoni tat-Tribunal izda din tista' issir tramite appell incidentali u mhux permezz ta' risposta ghal appell.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' George Rapa, u anki r-risposta tal-Awtorita bl-ispejjez jibqghu bla taxx tenut kont tal-konsiderazjonijiet maghmula fil-konfront tal-appellat.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur