QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 29 ta' Novembru, 2023

Numru 14

Appell Nru. 29/2023

Robert u Josianne Dimech

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Angel Joseph Caruana

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi konjugi Dimech tal-31 ta' Mejju 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-11 ta' Mejju 2023 li biha cahad l-appell tat-terzi u ikkonferma l-ghoti tal-permess PA655/21 'construction of additional room at the facade of the existing elevated ground floor level maisonette', f'Marsaxlokk;

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 ntavolat minn terzi kontra l-approvazzjoni tal-permess PA655/21 li jirrigwarda zvilupp ta' kamra addizzjonali fuq il-faccata ta' maisonette ezistenti fil-livell terran elevat u li tinsab fi Triq l-Arzell fil-lokalita' ta' Marsaxlokk.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellantiqed iressqu zewg (2) aggravji kontra l-izvilupp approvat, ossia li:
1. Illi l-proposta ma setghetx timxi 'l quddiem stante li mhux talli m'hemmx kunsens izda oggezzjoni mill-appellanti li huma ssidien tal-arja 'l fuq mill-entratura tal-garaxx fejn gie approvat l-izvilupp mertu tal-applikazzjoni u dan jemergi mill-kuntratt tal-akkwist tal-garaxx tal-appellanti. Jinghad li m'hemm imkien inkluz fil-kuntratt tal-akkwist tal-applikant l-arja fuq ilgaraxx sottostanti izda l-uniku dritt li ghandhom huwa dritt ta' access fil-garaxx. Illi ghalhekk dan il-kunsens mill-appellanti huwa rekwizit skont dak li jitlob l-Artikolu 71(4) tal-Kap. 552 u hija materja li tolqot direttament il-ligi tal-ippjanar u mhux materja ta' jeddijiet civili kif qieset il-Kummissjoni. L-appellant isostni l-argument tieghu b'referenza ghas-sentenza talQorti Civili fl-ismijiet: **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et noe**, is-sentenza mill-Qorti tal-Magistrati fl-ismijiet: **Carmelo Zammit; George u Miriam konjugi Borg vs Paola Tabone**, kif ukoll is-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Joseph Apap et vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et**.
2. Illi d-disinn approvat jiznatura d-disinn u l-karatteristika partikolari tal-entratura/apertura ghall-garaxx tal-appellanti mibnija fil-forma ta' arkata, u li hija wkoll karatteristika tal-aperturi li jwasslu ghall-entratura taz-zewg maisonettes li jmissu wahda fuq kull naha mal-apertura tal-garaxx fejn gie approvat l-izvilupp. Ghalhekk l-izvilupp imur kontra ddispozizzjonijiet tal-linji gwida G48, G49, G50 u G52 tad-DC15.

Illi fir-risposta tieghu, il-permit holder jirrileva li l-Awtorita' m'ghandhiex tidhol fi kwistjonijiet ta' natura civili u ghalhekk largumenti migjuba mill-appellant kellhom isiru quddiem forum differenti, tant li d-decizjonijiet mressqa mill-istess appellanti huma jew tal-Prim Awla tal-Qorti Civili li propju tiddeciedi dwar materja civili. Illi b'referenza ghas-sentenza mill-Qorti tal-Appell kwotata mill-appellanti fl-ismijiet: **Joseph Apap et vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et**, l-applikant jirrileva li l-appellanti naqsu milli jikkwotaw partijiet essenzjali minn din l-istess sentenza u fejn johrog bic-car li f'kaz illi hemm dusputa fuq it-titolu, l-Awtorita' ghandha tiddeciedi fuq x'inhu fattibbli, kif filfatt ghamlet. B'referenza ghat-tieni aggravju, lapplikant jargumenta li l-proposta tirrispekkja l-policies u l-linji gwida msemmija. Illi mill-approved elevation johrog bic-car li lmaterjali u aperturi li jitkellmu dwarhom il-linji gwida citati ser ikunu konformi ma' dawk gia prezenti fil-faccata tal-binja.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita' zzomm-ferm mad-decizjoni taghha u tinnota li l-ewwel aggravju mressaq mill-appellanti rigward it-titolu ta' l-art ma fih l-ebda siwi fil-kuntest ta' dawn il-proceduri tal-appell u dan stante li kull approvazzjoni ghall-permess tinhareg minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi u bl-ebda mod m'ghandha tinftiehem bhala garanzija favur l-applikant inkwantu t-titolu tal-propjeta'. Jinghad li dan ikompli jiccara l-pozizzjoni li dejjem ittiehdet mill-Qorti tal-Appell f'decizjonijiet bhal ma huma dawk fl-ismijiet: **Joseph Apap et vs**

l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et u **Kevin Taliana et vs Fabien Vella et**. L-Awtorita' targumenta li anki f'kaz li l-applikant ikun ko-proprjatur, dan xorta m'ghandu bzonn ebda kunsens ta' kwalsiasi propjetarju iehor tal-art li fuqha se jsir l-izvilupp, u dan skont l-insenjament provdut mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: **Abdelraham Fathi vs L-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamat in kawza Reuben Abdilla**. Fid-dawl ta' dan, l-Awtoirta' tinnota li m'huwiex jinghad li l-appellanti ghandhom jew m'ghandhomx ragun fil-lamentela taghhom, izda li din il-lamentela tirrigwarda kwistjoni ta' natura purament civili bejn il-partijiet. B'referenza ghat-tieni aggravju, l-Awtorita' tinnota li waqt l-iprocessar talapplikazzjoni kien gie sottomess disinn rivedut li juri l-arkata tan-nofs, li qabel kienet proposta li tinghalaq bil-hgieg, mibdula f'tieqa li fid-daqs, fil-proporzjon u l-materjal tirrifletti dak ezistenti fis-sular sovrastanti.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, nkluz tal-provi u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet kollha;

Ikkunsidra;
Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa hekk kif gej:
L-Ewwel Aggravju:
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellanti jilmentaw dwar it-titolu tal-arja ta' fuq il-garaxx fejn l-applikant qed jipproponi lizvilupp tieghu, u dan billi jsostnu li l-arja fuq il-garaxx hija propjeta taghhom, kif jirrizulta mill-kuntratt tal-akkwist taghhom, filwaqt li d-dritt li ghandu l-applikant huwa biss access ghall-garaxx. Jinghad li ghalhekk l-applikant kellu jottjeni l-kunsens tal-istess appellanti bhala s-sidien ta' din l-arja qabel seta' jintavola l-applikazzjoni odjerna, u dan skont dak li jitlob l-Artikolu 71(4) talKap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dan it-Tribunal jirreferi ghall-Artikolu 71(4) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta, liema Artiklu jipprovdi s-segwenti:
(4) Min japplika għal permess għall-iżvilupp għandu jiċċertifika lill-Awtorità:
(i) li huwa s-sid tal-art jew li avża lis-sid bl-intenzjoni li japplika b'ittra reġistrata li l-Awtorità tkun irċeviet kopja u li s-sid ikun ta l-kunsens tiegħu għal dik il-proposta; jew
(ii) li huwa awtorizzat li jagħmel dak ix-xogħol propost permezz ta' xi ligi ohra jew ftehim mas-sid.

Illi t-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni, u seta' jikkonferma li l-applikant fl-istadju tas-sottomissjoni talapplikazzjoni iddikjara li "I am an owner of the entire site." [Dok. 1M fl-inkartament tal-PA655/12] Illi t-Tribunal jinnota ulterjorment li, waqt il-process talapplikazzjoni, l-Awtorita' hadet passi sabiex tivverifika allegazzjonijiet ta' ownership li gew mressqa mill-appellanti, u dan permezz ta' ittra datata 17 ta' Mejju 2021, fejn talbet lill-applikant sabiex jissottometti dokumentazzjoni jew kuntratt f'dan irrigward jew sabiex jemenda l-applikazzjoni kif xieraq. Fl-istess ittra l-Awtorita' taghmilha cara li "if your declaration of ownership, as contained in the application form, is determined as incorrect by a Court of Law, then the said Court of Law can declare any eventual permission as null and void." [Dok. 67A fl-inkartament tal-PA655/12]

Illi b'risposta ghal din l-ittra mibghuta mill-Awtorita', il-perit tal-applikazzjoni kien issottometta kuntratt tal-akkwist datat 21 ta'
Lulju tal-1998 u jinnota li, kif indikat fuq pagna 3, il-propjeta' mixtrija tappartjeni ghall-livell terran elevat "in Triq l-Arznell, Marsaxlokk, bounded on the East by the above mentioned road" u ghalhekk l-ownership testendi sat-triq u tinkludi z-zona taht kunsiderazzjoni. Ghaldaqstant, l-applikant ikompli jinsisti li d-dikjarazzjoni ta' ownership kif indikata minnu fil-formola talapplikazzjoni hija wahda korretta [Dok. 68A u 68B fl-inkartament tal-PA655/12]. Illi t-Tribunal josserva li din il-kontestazzjoni sottomessa mill-applikant fil-process talapplikazzjoni baqghet tippersisti anki f'dan l-appell.

Illi gialadarba tezisti kontestazzjoni min-naha tal-permit holder, it-Tribunal irid jimxi mal-parametri mposti fuqu bil-ligi, u f'dan irrigward qed issir referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2015 fl-ismijiet: **Joseph Apap et. vs LAwtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (Appell Nru. 16/2015), kwotata kemm mill-appellanti stess kif ukoll millAwtorita' u l-permit holder fir-risposti taghhom, fejn il-Qorti tal-Appell pprovdiet is-segwenti:

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 issit 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.

Dan l-insenjament gie kkonfermat ukoll f'sentenza iktar ricenti moghtija mill-Qorti tal-Appell (22/2019) nhar is-17 ta' Gunju 2020 fl-ismijiet: **Kingsway Palace Company Limited vs l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-kjamata in kawza Janette Cini ghal Positive Holdings Limited**.

Illi fil-kaz odjern, m'hemm l-ebda dubju illi l-appellanti jista' jkollhom interess fid-decizjoni tal-Awtorita' dwar il-fond mertu ta' dan l-appell. Pero', ir-ragunijiet li ressqu l-appellanti huma kollha ta' natura strettament civili, u dan kif rifless fis-sentenzi kwotati millappellanti stess li gew decizi mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kaz ta' **Maria Concetta Zammit Lupi et vs Maggur Peter Paul Ripard et noe**, jew mill-Prim Awla tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) fil-kaz ta' **Carmelo Zammit; George u Miriam konjugi Borg vs Paola Tabone** li propju jiddeciedu dwar materji ta' jeddijiet civili. Illi r-ragunament talappellanti bl-ebda mod ma jaghti lok ghal xi vjolazzjoni ta' xi policies tal-ippjanar kif imfassla da parti tal-Awtorita', jew minn xi pjan jew skema ohra, u ghalhekk ma jiggustifikax ir-revoka tal-permess. 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').

F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal ikompli jsostni l-argument tieghu b'referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell flismijiet: **Victoria Spiteri et. vs L-Awtorita' tal-Ippjanar et.** nhar l-20 ta' Novembru tas-sena 2017, fejn il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet bis-segwenti:

Il-Qorti tqis li ghalkemm dawn il-kwistjonijiet jistghu jkunu ta' rilevanza notevoli fuq id-drittijiet rispettivi talpartijiet rigward id-dritt ta' propjeta' u uzu u tgawdija tas-sirtu mertu ta' din l-applikazzjoni, pero' kwistjoni ta; disputa cara dwar il-portata u interpretazzjoni ta' klawzoli 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 filgurisprudenza ta' din il-Qorti u qies il-kwistjoni bhala wahda barra mill-parametri tal-mertu tal-applikazzjoni. Illimitu tal-jedd tal-applikant fuq is-sit hi wahda li trid tigi deciza f'forum iehor u l-permess li approva t-Tribunal hu dak li jirrigwarda l-ligi tal-ippjanar fejn jidhol l-izvilupp tas-sit.

Illi fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel aggravju mressaq mill-appellanti.

It-Tieni Aggravju:

Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jilmentaw dwar kwistjonijiet ta’ disinn, fejn b’referenza ghall-linji gwida G48, G49, G50 u G52 tad-DC15 jargumentaw li d-disinn approvat jiznatura l-karatteristika partikolari tal-entratura ghall-garaxx tal-appellanti mibnija fil-forma ta’ arkata, u li hija wkoll karatteristika tal-aperturi li jwasslu ghall-entratura taz-zewg maisonettes li jmissu wahda fuq kull naha mal-apertura tal-garaxx.
Illi t-Tribunal jirreferi ghal dawn il-linji gwida kwotati mill-appellanti, liema linja gwida jipprovdu dwar l-importanza tal-materjali, laperturi u l-elementi li ghandhom jigu addottati sabiex tinkiseb koezjoni vizwali. Illi l-G48 tipprovdi li “materials should be appropriate to the surrounding location and context, particularly the immediate streetscape wherein the development is located”, filwaqt li G49 tesprimi li d-disinn tal-materjali ghandu jaghti kunsiderazzjoni dovuta “to issues of form, proportion and colour.” B’rabta ma’ dan, il-gwida G50 tkompli tenfasizza li “the materials used in apertures and balconies should relate to those used for the remainder of the building” filwaqt li il-G52 titkellem dwar l-importanza tal-kulur li ghandu rwol sinifikanti “in the overall external appearance of a building.”
Illi b’referenza ghall-pjanta tal-elevazzjoni approvata a fol 70B, dan it-Tribunal seta’ jikkonstata li d-daqs, forma u proporzjon tat-tieqa proposta fuq il-faccata hija simili ghal dik gia ezistenti fl-istess livell u tirrispetta wkoll il-proporzjoni tal-apertura sovrastanti. Illi hekk kif innutat mill-Awtorita’, il-materjali proposti wkoll jirrispettaw u huma koerenti mal-kumplament tal-faccata tal-bini li jifforma parti minnu l-fond odjern. Oltre dan, it-Tribunal jinnota li hekk kif jidher mill-pjanta approvata a fol 70A, lizvilupp propost huwa rtirat minimament mill-faccata principali sabiex il-prominenza tibqa’ fuq l-arkata ezistenti.
Illi ghalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma kkonsidrata li d-disinn propost huwa konformi mal-ispirtu u l-principji generali li jipprovdu l-linji gwida tad-DC15 surreferiti.
Illi ghalhekk dan it-Tribunal ma jarax li l-proposta qed tonqos mill-aspett ta’ estetika u disinn fuq il-faccata u ghalhekk qed jichad it-tieni aggravju mressaq mill-appellanti.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell, u jikkonferma l-permess kif mahrug fil-PA 655/21.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu fis-sens illi t-Tribunal injora l-prova prodotta mill-appellanti li l-applikant mhux sid l-arja li fuqha jrid jibni l-kamra. Din l-arja tigi fuq ir-rampa tal-garage sottostanti proprjeta tal-appellant u huma jsostnu li la darba huma sidien tar-rampa allura l-arja ta’ fuqha hi proprjeta taghhom kif trid il-ligi. L-applikant iddikjara li hu sid l-arja billi jsostni li s-sit tieghu sovrapost ghal dak tal-appellanti jestendi sat-triq. L-appellanti jsostnu li dan ma hux minnu u jmur kontra r-rekwizit mandatorju fl-artikolu 71(4) tal-Kap. 552 fejn jekk l-izviluppatur mhux is-sid tas-sit tal-izvilupp irid jitlob il-kunsens tas-sid u dan ma inghatax mill-appellanti bhala sidien.

Huwa car f’dan il-kaz illi l-applikant qed isostni li hu sid l-arja fejn qed jintalab l-izvilupp tant li meta saret l-oggezzjoni inizjalment quddiem il-Bord tal-Awtorita mill-appellanti odjerni fuq it-titolu tal-applikant, l-istess applikant permezz tal-perit tieghu ipprezenta l-kuntratti tal-akkwist fejn sostna li l-kuntratt innifsu jiftiehem li l-proprjeta

tal-applikant testendi sat-triq. L-appellanti invece jsostnu li l-istess kuntratt jghid li s-sit mixtri mill-applikant inxtara minghar l-arja u ghalhekk l-arja fuq ir-rampa tal-garage proprjeta tal-appellanti qatt ma setghet tkun tal-applikant.

Il-Qorti tirreferi ghas-sentenza taghha ta' Apap deciza fid-9 ta' Lulju 2015 imsemmija mill-istess Tribunal fejn it-triq li ghandha tiehu l-Awtorita u t-Tribunal hi cara. F'dan il-kaz hemm nuqqas ta' qbil bejn l-applikant u l-appellanti fuq it-titolu tas-sit fejn qed jintalab zvilupp. Dan in-nuqqas ta' qbil ma jaghtix setgha lill-Awtorita, lit-Tribunal jew din il-Qorti biex tiddeciedi hi liema hu l-ahjar titolu izda hi setgha fdata lil Qrati ordinarji fil-gurisdizzjoni civili taghhlom. Ghalhekk it-Tribunal kien korrett meta qies l-izvilupp mill-lenti tal-ippjanar biss bir-riserva cara u esplicita moghtija mill-ligi stess li ebda permess ma hu ser jaghti xi vantagg civili lill-applikant fuq it-titolu tal-arja fejn qed jintalab l-izvilupp u jista' jaghti l-kaz li l-permess mahrug ma jsarraf ghal ebda utilita prattika lill-applikant hlief hela ta' hin, rizorsi u spejjez. B'danakollu l-aggravju tal-appellanti ma jistax jigi milqugh f'din is-sede u qed jigi michud.

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 tal-11 ta' Mejju 2023 bil-caveat imsemmija kemm mit-Tribunal u kemm minn din il-Qorti. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur