MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Appell Civili Numru. 370/2011/1

Jane Farrugia u Fortunato Farrugia

v.

Is-Supretendent tas-Sahha Pubblika

Il-Qorti.

Preliminari

1. Rat id-decizjoni tal-Bord Tas-Servizzi Generali datata 28 ta' Ottubru 2011 dwar ***"request to sanction change in the layout of yard at 61, Triq il-Madonna***

***tac-Cicri, Zebbug, Gozo”* (Case No. 20/11 (PA05911/07);**

2. Rat ir-rikors tal-appell ta’ Jane Farrugia u Fortunato Farrugia tat-22 ta’ Novembru 2011 li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu lil din il-Qorti thassar u tirrevoka d-decizjoni moghtija mill-istess Bord li giet komunikata lilhom fit-2 ta’ Novembru 2011;

3. Rat ir-risposta tas-Supretendent tas-Sahha datata 14 ta’ Dicembru 2011 fejn wiegeb illi d-decizjonijiet mehuda mill-Bord Tas-Servizzi Generali kienu gusti u jimmeritaw konferma;

4. Rat id-dokumenti kollha esebiti quddiem il-Bord Tas-Servizzi Generali;

5. Semghet lill-avukat difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell;

Rikors tal-Appell

Aggravji

6. Permezz tar-rikors tal-appell taghhom, l-appellanti hassewhom aggravati bis-segwenti**:-**

I. Lill-applikanta Adelina Cini dejjem gew rifjutati lilha l-permessi relattivi ghall-kwistjoni tal-bitha minhabba ragunijiet sanitarji kif indikati f’PA/01902/09, PA 05911/07 u PA 5468/96;

II. Id-decizjonijiet tal-General Services Board huma kontradittorji in partikolari l-kunsiderazzjoni tal-kostruzzjoni tat-tarag f’bitha tant zghira u li, iktar aghar minn hekk, meta l-istess Bord jghid li t-tul tal-bitha se jickien fl-istess nifs jghid li l-wisa` se tikber meta fil-fatt kollox se jibqa’ kif inhu;

III. Mill-aspett sanitarju, bitha bil-kubagg kif qeghdha tippretendi l-applikanta Adelina Cini ma tistax isservi tlett fondi u dan peress li kull fond irid ikollu bitha ghalih.

Risposta tas-Supretendent tas-Sahha Pubblika

7. Permezz tar-risposta tieghu Is-Supretendent tas-Sahha Pubblika ssottometta:-

I. Illi huwa tal-fehma illi d-decizjonijiet mehuda mill-Bord tas-Servizzi Generali huma gusti u jimmeritaw konferma u dan stante illi fil-kunsiderazzjonijiet tieghu il-Bord mexa mad-dettami tal-ligi u ikkonkluda illi l-izvilupp fuq imsemmi ma jxekkilx id-dawl u l-ventilazzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni;

II. Fir-rigward tal-argument illi bitha wahda ma tistghax isservi ghal tlett fondi, ighid illi d-decizjoni illi bitha wahda hija accettabbli ittiehdet fl-1994, liema decizjoni ma gietx appellata u ghalhekk ghaddiet in gudikat. Il-kwistjoni li kien hemm quddiem il-Bord kienet biss sabiex din il-bitha wahda tigi approvata hekk kif giet mibdula in kwantu ta' forma u kobor.

KONSIDERAZZJONIJIET

8. Dan hu appell ai termini tal-Artikolu 102 (6) tal-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija li jghid illi persuna interessata ghandha dritt tappella mid-decizjoni tal-Bord tas-Servizzi Generali.

9. L-appellanti kienu oggezzjonaw quddiem il-Bord tas-Servizzi Generali li t-talba ta' Adelina Cini tigi milqugha. Madankollu l-Bord iddecieda favur it-talba tal-istess Adelina Cini u ghalhekk skont l-artikolu appena citat l-appellanti kellhom dritt jappellaw ghal quddiem dina l-Qorti.

10. Permezz ta' decizjoni datata 28 ta' Ottubru 2011 l-imsemmi Bord iddecieda s-segwenti:

"Having heard the submissions made by the parties concerned and in the light of the site visit, the GSB considers that there are three following issues to be addressed:-

i) The raising of the party-wall;
ii) The construction of the flight of stairs in the backyard; and
iii) The resizing of the other yard.

“i) As regards the party-wall the GSB considers that it is not in its remit to take privacy issues into consideration. Since there is no sanitary requirement regarding the height of the party-wall in the case when there is no deed submitted as is the case in question the GSB decides that this issue does not warrant its consideration;

“ii) Regarding the stairs the GSB considers that the store was approved not as a construction in a backyard but since it links two different properties located at the back of each other and hence access to its roof is acceptable from a sanitary point of view. Regarding the actual staircase, the yard where it is located is deeper than that required by law and also the part of the stairs that infringes on the backyard are the first few steps at the lower level. Having seen the premises where the stairs are to be built, the GSB reconsiders its decision of the 15th April 2011 and approves the proposed staircase construction; and

“iii) The backyard depth will be reduced from 4.5m to 3.5m and hence since the builidng at the back is only two floors high the GSB considers the depth of this backyard as acceptable. The width will be incresed and hence this will positively affect the builidng.”

11. Din il-Qorti regghet rat l-atti esebiti[1] quddiem il-Bord Tas-Servizzi Generali li minnhom jirrizulta s-segwenti.

1. Fil-15 ta’ Frar 2011 il-Perit Emanuel Vella ghan-nom ta’ Adelina Cini talab lill-Bord Tas-Servizzi Generali sabiex japprova pjanti proposti mill-applikanta fir-rigward tal-bitha in kwistjoni.

[1] Dok a fol 10.

2. Fil-21 ta’ Marzu 2011 l-appellanti odjerni oggezzjonaw ghat-talbiet li Adelina Cini ghamlet lill-Bord stante li bil-hrug ta’ tali permess huma kienu se jbatu konsegwenzi ta’ nuqqas ta’ dawl u arja fil-bitha ta’ wara il-post taghhom billi din tinsab f’livell aktar baxx minn dik ta’ Adelina Cini b’madwar sitt filati.

3. Fil-15 ta April 2011 il-Bord Tas-Servizzi Generali iddecieda li t-tarag propost kien jikser il-ligijiet sanitarji u ghalhekk l-applikazzjoni giet rifjutata.

4. Permezz ta’ e-mail datata 28 ta’ April 2011 il-Perit Emanuel Vella kiteb lill-Bord Tas-Servizzi Generali sabiex jirrikonsidra d-decizjoni tieghu billi skont hu l-kwistjoni ma kinitx tirrigwarda t-tarag imma dak li kellu jikkunsidra l-Bord kien jekk it-tibdil propost fil-bitha kellux xi effett mil-lat ta’ sanita`.

5. Fis-seduta tal-Bord tat-3 ta’ Gunju 2011, kif riportata f’ittra mibghuta lill-Perit Vella fl-14 ta’ Gunju 2011, il-Perit Vella spjega illi t-talba tal-klijenta tieghu kienet sabiex tissanzjona bitha ezistenti li kienet tal-istess daqs kif approvata mill-istess Bord fl-1996 li pero kellha *outline* differenti.

6. Id-difensur tat-*third party objectors*, u cioe l-appellanti odjerni, u l-Perit taghhom spjegaw illi l-approvazzjoni maghmula mill-Bord fl-1996 illum hija *obsolete* stante li tali approvazzjoni kienet moghtija fuq pjanti li ma jirriflettux il-binja kif mibnija.

7. Joe Farrugia, *Sanitary Engineering Officer*, oggezzjona ghat-talba tal-applikanta in kwantu l-bitha kellha tlett accessi ghal fondi separati u ghalhekk kienet zghira wisq biex tipprovdi bizzejjed dawl u ventilazzjoni.

Ghalhekk gie deciz mill-Bord li jzomm access.

8. Permezz ta’ *e-mail* datata 28 ta’ Lulju 2011 il-Perit Joseph Dimech irrileva illi fl-ittra mibghuta tal-14 ta’ Gunju 2011 lill-Perit Emanuel Vella, kien hemm zball fid-data

meta l-Bord approva l-bitha in kwistjoni fis-sens li dan kien fil-15 ta' Marzu 2004 u mhux fl-1996.

9. Permezz ta' ittra datata 16 ta' Settembru 2011 il-Perit Joseph Dimech kiteb lill-Bord Tas-Servizzi Generali fejn ghamel kronologija tad-diversi applikazzjonijiet li ghamlet Adelina Cini u l-oggezzjonijiet tal-klijenti tieghu.

10. Fit-28 ta' Ottubru 2011 inghatat id-decizjoni tal-Bord.

12. Wara li din il-Qorti ghamlet riassunt tad-diversi stadji li wasslu ghal dan l-appell, sejra issa tghaddi biex titratta l-aggravji tal-appellanti:-

13. L**-ewwel aggravju** tal-appellanti jghid illi r-raguni ghalfejn il-Bord dahal fil-kwistjoni tal-bitha kien peress li l-applikanta Adelina Cini dejjem gie rifjutat lilha l-permess minhabba ragunijiet sanitarji. Fil-fatt l-appellanti jikkwotaw tlett applikazzjonijiet fejn il-permess gie dejjem rifjutat.

14. Il-Qorti ezaminat dawn it-tlett applikazzjonijiet u rrizultalha illi **PA 5468/96** (Dok F anness mal-ittra tal-Perit Joseph Dimech datata 16 ta' Settembru 2011) kienet applikazzjoni ghal "*erection of stairs and washroom*". Dan il-permess gie rifjutat *inter alia* minhabba li ma kienx jikkonforma mal-ligijiet sanitarji stante li ma kienx hemm bizzejjed bitha fuq wara. Din id-decizjoni pero giet revokata fil-15 ta' Marzu 2004 (Dok G tieni pagna anness mal-ittra tal-Perit Joseph Dimech).

15. Permezz ta' applikazzjoni numru **PA 05911/07** Adelina Cini applikat *"to sanction and proposed addition and alterations"*. Din l-applikazzjoni giet rifjutata minhabba ragunijiet sanitarji.

16. Permezz ta' applikazzjoni ohra **PA/01902/09** Adelina Cini applikat ghal *"renewal of permission PA 5468/96 – To sanction the replacement of roof and walls of store room at back, and raising of party wall."* Dan il-permess gie rifjutat minhabba li l-istess applikazzjoni ma setghetx tigi kunsidrata qabel l-ewwel jigi sanzjonat xi

zvilupp illegali li kellha fil-binja (Dok K anness mal-ittra tal-Perit Joseph Dimech).

17. Ghalhekk fil-verita` kienet wahda biss l-applikazzjoni li giet rifjutata minhabba ragunijiet sanitarji u din kienet relattiva ghas-sanzjonar ta’ xi zidiet u alterazzjonijiet li ghamlet l-istess Cini.

18. Din il-Qorti hija tal-fehma illi ladarba l-Bord ghamel access u ra b’ghajnejh illi dak propost minn Adelina Cini ma kienx se jaffettwa avversament l-ambjenti tal-madwar, din il-Qorti ma tarax li ghandha tvarja l-istess decizjoni, iktar u iktar meta mkien fl-appell odjern l-appellanti ma jghidu kif tali decizjoni se taffettwahom avversament.

19. Ghaldaqstant l-ewwel aggravju qieghed jigi michud.

20. Permezz **tat-tieni aggravju** l-appellanti jissottomettu illi d-decizjoni tal-Bord hija kontradittorja in partikolari fil-kunsiderazzjoni tal-kostruzzjoni tat-tarag f’bitha daqs tant zghira. Il-Bord ta l-permess sabiex jinbena t-tarag in kwistjoni wara li ha in konsiderazzjoni li l-bitha fuq wara kienet qed tghaqqad zewg proprjetajiet differenti u ghalhekk l-access ghall-bejt kien wiehed accettabbli mill-punto di vista sanitarju. Fir-rigward tat-tarag per se il-Bord qal li filwaqt li kien hemm problema bl-ewwel ftit targiet fil-bidu tat-tarag, wara li ra l-post fejn l-istess tarag kien se jinbena, approva l-kostruzzjoni tal-istess.

21. Filwaqt li huwa veru li din il-Qorti ma kellhiex l-opportunita` li taghmel access hi fuq il-post, hija tal-fehma li l-appellanti bl-ebda mod ma ppruvaw kif mil-lat sanitarju huma se jigu affetwati bit-tarag in kwistjoni. Ghalhekk il-Qorti tqis illi d-decizjoni tal-Bord mehuda fuq il-kunsiderazzjonijiet maghmula mill-istess m’hi bl-ebda mod kontradittorja u ghalhekk dan l-aggravju qieghed jigi wkoll michud.

22. Permezz **tat-tielet aggravju** l-appellanti jsostnu li bitha tad-daqs bhal dik tal-applikanta ma tistax isservi ghal tlett fondi taghha. Fir-rigward ta’ din il-bitha il-Bord

iddecieda illi stante li l-binja fuq wara hija biss ta’ zewg sulari il-fond tal-istess bitha huwa wiehed accettabbli u dan anke in vista li l-wisa’ se jizdied.

23. Din il-Qorti tirrileva illi dan l-aggravju ma jregix billi d-decizjoni li bitha wahda hija accettabbli ittiehdet fl-2004 (u mhux fl-1994 kif indikat fir-risposta tal-appellat) u billi ma kien sar l-ebda appell minn tali decizjoni, ma jistghux issa l-appellanti jergghu jaqbdu ma’ din il-kwistjoni. Il-kwistjoni odjerna kienet tikkoncerna biss wahda ta’ *“layout of yard”* u mhux il-kobor u d-daqs tal-istess bitha. Ghalhekk din il-Qorti ma tara l-ebda raguni valida mressqa mill-appellanti ghala ghandha tvarja d-decizjoni moghtija mill-istess Bord.

24. Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi wkoll michud.

25. Fl-ahharnett din il-Qorti tirrileva illi t-talbiet ta’ Adelina Cini lill-Bord Tas-Servizzi Generali bl-ebda mod ma huma se jaffettwaw id-dawl u l-arja tal-bitha ta’ wara tal-post taghhom billi kif spjegaw huma stess fl-ittra taghhom mibghuta lill-Bord Tas-Servizzi Generali datata 21 ta’ Marzu 2011, l-istess bitha taghhom kienet tinsab f’livell aktar baxx minn dik ta’ Adelina Cini u inoltre l-hajt tal-qasma kien diga approvat li jkun madwar sebgha u ghoxrin filata minn wicc il-bitha ta’ Adelina Cini. B’hekk certament kwalunkwe zvilupp li setghet ghamlet Adelina Cini fil-bitha taghha ma kienx se jaffettwalhom b’xi mod la l-arja u lanqas id-dawl li jircievu.

DECIDE

26. Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti qeghdha tichad l-appell interpost mill-appellanti Jane u Fortunato Farrugia u tikkonferma d-decizjoni appellata.

27. Bl-ispejjez kontra l-istess appellanti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------