MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-6 ta' Novembru, 2012

Appell Civili Numru. 4/2012

Antoinette Zerafa

vs

L-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datat 3 ta’ Jannar 2012 a fol. 1 tal-process fejn esponiet: -

Illi permezz ta' appell imressaq quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar nhar id-9 ta' Jannar 2008, Antoinette Zerafa appellat minn rifjut mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp nhar il-15 ta' Ottubru 2007;

Illi l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar pprezentat ir-risposta taghha nhar is-27 ta' Frar 2008;

Illi permezz ta' sentenza moghtija nhar id-19 ta' Dicembru 2011, il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar iddecieda l-appell fl-ismijiet hawn fuq premessi bil-mod segwenti:

Ghal dawn il-motivi, il-Bord jilqa’ dan l-appell to *sanction already approved penthouse as built,* jhassar ir-rifjut tal-permess ghall-izvilupp u jordna lis-Segretarja tal-Kummissjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar sabiex tohrog il-permess relattiv fi zmien tletin jum mill:-

a) Hlas da parti taI-appellant ta’ multa ta’ hames mitt ewro, (€ 500),

b) L-approvazzjoni tal-pjanti *mis-Sanitary Engineering Officer,*
c) Konferma ta’ Building Inspector tad-distrett illi l-appellant jkun naqqas l-gholi tax-xaft tal-*lift* sabiex din tigi konformi mal-*Policy* 10.9(a) u nehha l-opramorta ta' fuq *il-penthome.*

Illi l-Awtorita' intimata, llum appellanta, hassitha aggravata b'din is-sentenza u ghalhekk qed tinterponi dan l-umli appell;

Illi l-aggravju ta' l-Awtorita' appellanta huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

Illi fid-decizjoni tieghu l-Bord ikkunsidra:

L-Awtorita' kienet tat zewg ragunijiet ghar-rifjut u cioe illi

a) l-izvilupp ma jikkonformax ma *Policy 10.6 tal-Policy & Design Guidance* u

b) li t-tromba tal-lift testendi aktar minn 1.5 metri l-fuq mis-saqaf *tal-Penthouse.*

Il-Bord ra l-Policy 10.6 u specifikament Policy 10.6A(c). Din tghid illi *penthouses* ghandhom ikunu rtirati 4.25 metri mill-faccata u 1.5 metri mill-faccata ta' wara.

Omissis

Il-Bord imbaghad ikkunsidra *s-set back* ta' 1.5 metri mitluba *mill-Policy* fuq in-naha ta' wara tal-*penthouse.* Il-Bord ra illi fis-seduta tal-4 ta' Frar 2009 l-Appellant kien informa l-Bord illi ma kienx hemm oggezzjoni mis-Sanita' rigward il-bitha ta' wara *in vista* tal-kuntratt upprezentat u li kien igib id-data tal-11 ta' Luiju 2006,

Illi bir-rispett kollu d-decizjoni tal-Bord hija zbaljata in kwantu r-rifjut originali kien ibbazat *inter alia* fuq in-nuqqas ta' konformita' mal-policy 10.6 tal-*Policy & Design Guidance* u kwindi, fir-rigward *tas-set back* ta' 1.5 metri, huwa rrilevanti *n-'no objection'* tas-Sanita' ghaliex *is-set back* imsemmija hija rikjesta mill-*Policy* u mhux mir-regoli sanitarji. Ghalhekk id-decizjoni tal-Bord hija legalment zbaljata ghaliex il-*policy* in kwistjoni, li ma gietx rispettata, ma tistax tigi ssorvolata minn semplici nuqqas t' oggezzjoni da parte tas-Sanita'.

Ghaldaqstant, l-Awtorita' appellanta, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi kollha gia prodotti quddiem il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar u filwaqt li tirrizerva d-dritt li tressaq dawk il-provi kollha lilha permessi skond il-ligi, titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza moghtija mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar nhar id-19 ta' Dicembru 2011 fl-ismijiet ***Antoinette Zerafa vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar*** fuq riferita, bl-ispejjez kontra l-appellat.

Rat in-nota tas-Segretarja tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 15 ta' Frar 2012 a fol 5 tal-process, fejn permezz taghha esebiet vera kopja tal-*file* tal-Bord tal-Appell fl-ismijiet "**Antoinette Zerafa vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**" deciz mill-Bord.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-3 ta' Mejju 2012.

Rat ir-risposta ta’ Antoinette Zerafa datata 12 ta’ Marzu 2012 a fol 7 tal-process fejn esponiet: -

(1) Illi preliminarjament jigi eccepit li l-appell interpost ma jaqax fil-gurisdizzjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti stante li jippekka ai termini tal-**artikolu 41 (6) tal-Kap. 504** tal-Ligijiet ta’ Malta in vista li mhux imsejjes fuq punt ta’ Ligi deciz mit-Tribunal izda unikament fuq apprezzament ta’ fatti, anzi jigi sottomess li jirrifletti biss nuqqas ta’ qbil ta’ l-Awtorita` mal-mod kif it-tribunal applika l-fatti ghall-*policy* 10.6 msemmija;

Illi f’dan ir-rigward issir referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **Delicata vs. Awtorita’ ta’ L-Ippjanar** (Qorti tal-Appell Superjuri) fejn fil-fatt l-appell da parti ta’ l-appellant kien msejjes fuq nuqqas ta’ qbil ta’ kif giet applikata l-*policy* ghall-fatti fil-kaz u l-Onorabbli Qorti ddikjarat li ma kellha l-ebda gurisdizzjoni tiddeciedi fuq dawk il-punti:

‘billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u interpretazzjonijiet ta’ *policies* li ma jirrisolvux ruhhom f’punti ta’ dritt. Kif diga ntqal il-gurisdizzjoni ta’ din il-Qorti f’dawn l-appelli statutorji hija limitatissima u certament hija m’ghandHiex is-setgha li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-punti teknici li jikkonsitwixxu biss punti ta’ fatt’.

Illi b’referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **Farrugia vs Chairman tal-Awtorita` tal-Ippjanar** deciza nhar l-24 ta’ April 1996 fejn l-aggravju tal-appellant kien li l-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar kien interpreta b’mod skorrett il-Pjan ta’ Struttura u naqas milli japplika certu dispozizzjoniiet li l-appellant hass li kellhom jigu applikati dik l-Onorabbli Qorti ddikjarat kif isegwi:

‘Tali interpretazzjoni...hija esklussivament fil-mansjoni tal-esercizzju tal-poteri tal-organi tal-Awtorita’ tal-Ippjanar u l-ahhar arbitru dwarhom hu finalment il-Bord tal-Appell u mhux din il-Qorti. Altrimenti, din il-Qorti tkun qieghda tissostitwixxi l-gudizzju taghha f’materja teknika li tispetta biss skond il-ligi t-Tribunal Specjali mwaqqaf b’ligi biex jiddetermina materji ta’ din ix-xorta.’

Issir ukoll referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **Camilleri vs. L-Awtorita' tal-Ippjanar** deciza mill-Qorti tal-Appell Superjuri nhar it-28 ta' Frar, 1997 fejn inghad kif isegwi:

'Johrog car minn din id-dispozizzjoni, li l-gurisdizzjoni li nghatat lil din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar, tikkoncerna biss u esklussivament, kwistjonijiet dwar punti ta' ligi decizi mill-Bord. Ghalhekk, huwa eskluz kull appell fuq kwistjonijiet ta' fatt. U biex appell fuq punt ta' dritt ikun ammissibbli, l-istess punt ta' dritt irid ikun deciz mill-Bord fid-decizjoni tieghu. Fi kliem iehor biex ikun hemm lok ghall-appell quddiem din il-Qorti ma jridx ikun hemm fid-decizjoni appellata semplici applikazzjoni ta' ligi ghall-fatti tal-kawza jew semplici annuncjazzjoni ta' xi ligi, izda invece irid ikun hemm kwistjoni ta' dritt li holqot vertenza jew diskussjoni u li l-Bord ikun applika l-attenzjoni tieghu fuqha billi trattaha debitament u ddefiniha fid- decizjoni li jkun ta'.

Illi fil-mertu jirrizulta li dak li qed tilmenta minnu l-Awtorita' huwa illi l-Bord tal-Appell ma applikax il-'policy 10.6' tal-*Policy & Design Guidance* kif jidhrilha li kellha tigi applikata hi. Dan certament ma jikkwalifikax ma' punt ta' ligi deciz mill-Bord u ghalhekk l-appell ghandu jigi michud.

(2) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-aggravju tal-Awtorita' appellanta huwa infondat fil-fatt u fid-dritt u ghandu jigi michud bl-ispejjez kollha kontra l-Awtorita' appellanti;

Illi fil-qosor l-aggravju ta' l-Awtorita' jikkonsisti li skond l-istess Awtorita' l-*policy* 10.6 tal-*Policy & Design Guidance* ma gietx rispettata ghaliex skond l-Awtorita' 'ma tistax tigi ssorvolata minn semplici nuqqas t'oggezzjoni da parti tas-Sanita'. Minn dan huwa evidenti li l-Awtorita' qed tippretendi li din l-Onorabbli Qorti tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha fl-applikazzjoni ta' din il-'*policy*' ghad-diskrezzjoni tal-Bord, li kif gia inghad din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex gurisdizzjoni f'dan ir-rigward.

Illi izda jigi umilment sottomess li hija l-Awtorita' li qed taghti interpretazzjoni zbaljata ta' dak li inghad mill-Bord ta' l-Appell rigwardanti din il-'policy' u s-'set back' ta' 1.5 metri.

Illi fil-fatt id-decizjoni appellata dwar dan il-punt tghid kif isegwi:

'Il-Bord imbghad ikkunsidra s-*set back* ta' 1.5 metri mitluba mill-*Policy* fuq in-naha ta' wara tal-*penthouse.* Il-Bord ra illi fis-seduta tal-4 ta' Frar, 2009 l-Appellant kien informa l-Bord illi ma kienx hemm oggezzjoni mis-Sanita' rigward il-bitha ta' wara *in vista* tal-kuntrattipprezentat u li kien igib id-data tal-11 ta' Lulju 2006.'

Illi jigi sottomess li dan il-paragrafu bl-ebda mod ma jfisser dak li qed tghid l-Awtorita`, cioe' illi l-policy 10.6 hija biss kwistjoni ta' sanita'. Sabiex wiehed verament jifhem l-import ta' dan il-paragrafu trid bilfors issir referenza ghall-kuntratt imsemmi u li jinsab esebit fl-atti ta' l-appell cioe' dak fl-atti tan-Nutar Dr. John Debono datat 11 ta' Lulju, 2006. Fil-fatt f'dan il-kuntratt l-appellanti bhala proprjetarja tal-bitha ta' wara l-'penthouse' involuta flimkien ma' terzi proprjetarji tal-bitha li tmiss ma' dik ta' wara l-'penthouse' fthemu li ma jghollux il-hajt divizorju bejn il-btiehi sabiex b'hekk ir-residenzi fuq zewg nahat jkunu jistghu igawdu mill-arja u l-fetha taz-zewg btiehi u mhux wahda. B'dan il-ftehim giet sodisfatta l-policy 10.6 kemm mill-lat ta' sanita kif ukoll mil-lat ta' Ippjanar (ghall-kuntrarju ta' dak espost mill-Awtorita') stante li s-'set back' ta' 1.5 metri kienet tkun neccessarja biss li kieku fuq wara tal-'penthouse' kien hemm biss il-wisa ta' bitha wahda u mhux tat-tnejn kif fil-fatt gie konkordat permezz tal-kuntratt in kwistjoni. Dan kollu gie verifikat mill-Bord fl-atti tal-appell. Jidher li l-Awtorita' mhix qed taqbel izda ma jfissirx li fuq dan il-punt ghandha dritt ta' appell quddiem din l-Onorabbli Qorti u lanqas li kieku, jirrizulta li xorta wahda l-ilment taghha huwa infondat stante li l-Bord ghamel applikazzjoni korretta ta' l-istess policy.

Illi ghaldaqstant huwa evidenti kemm l-aggravju ta' l-Awtorita' f'dan l-appell huwa frivolu u vessatorju ghall-ahhar u ghandu jigi michud.

Ghaldaqstant *in vista* tas-suespost din l-Onorabbli Qorti hija mitluba sabiex tichad l-aggravju tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u tikkonferma d-decizjoni fl-ismijiet **Antoinette Zerafa kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** datata 19 ta' Dicembru, 2011.

Bl-ispejjez kollha kontra l-Awtorita`.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fit-3 ta' Mejju 2012 fejn meta ssejjah l-appell dehret Dr. Joanne Vella Cuschieri ghall-appellata, u Dr. Noel Bartolo ghall-awtorita` appellanti. Id-difensuri trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolo ghas-6 ta' Novembru 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravju tal-Awtorita' appellanti huwa fis-sens li ma gietx applikata korrettament il-policy *10.6 tal-Policy & Design Guidance* 2007 li tipprovdi li ghandu jkun hemm *set back* ta' 1.5 metri fuq wara u l-fatt li ma hemmx *objection* mis-Sanita' ma' jfissirx li tali *policy* tista' b'daqshekk tigi injorata ghaliex in-nuqqas ta' oggezzjoni *da parte* tad-Dipartiment tas-Sanita' tirreferi ghall-kwistjonijiet ta' sanita' u din hija kwistjoni ta' *policy* ta' bini specifika.

Illi fil-fatt l-istess *policy* 10.6 tal-*Policy & Design Guidance* 2007 tipprovdi li:-

"penthouse should be set back at least 4.25 metres from the façade of the building and set back 1.5 metres from

the back of the building, except that where the site is a corner site or does not include a back yard, the penthouse should be set back 4.25 metres from the façade of the building only. When the penthouse is to be erected on the roof of a building which has a frontage on 2 or more streets, the penthouse shall be set back at least 4.25 metres from each frontage. The penthouse shall also be setback 4.25m from the internal facades in the case of internal developments".

Illi minn dan jidher car li l-aggravju tal-Awtorita' appellanti huwa *ben fondat* u l-kwistjoni ta' oggezzjoni tas-Sanita' f'dan il-kaz ma ticcentra assolutament xejn. Dak li setgha jkun relevanti, izda lanqas gie ezaminat mill-Bord kien jekk kien hemm *commitment* ghal tali tip ta' zvilupp kif ipproponiet l-appellata odjerna tramite l-Perit taghha diversi drabi b'citar ta' permessi ta' zvilupp fejn l-istess *set back* gie mnehhi jew gie ritenut bhala mhux necessarju u dan kif jidher li gie sottomess lil Bord fit-18 ta' Jannar 2010 u 3 ta' Awwissu 2009 li gew ghal kollox injorati mill-Bord ta' l-Appell Dwar l-Ippjanar. Ovvjament dan il-punt kellu jigi dejjem ventilat u kkonsidrat ukoll.

Illi dwar il-punt imqajjem mill-appellata li l-interpretazzjoni ta' *policies* hija biss fil-mansjoni tal-Bord jew Tribunal u mhux fil-kompetenza ta' din il-Qorti ssir riferenza ghal dak li nghad fis-sentenza **"Anna Maria Agius vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 30 ta' Ottubru 2012 fejn inghad is-segwenti:-

*"Illi dwar l-punt sollevat mill-Awtorita' li l-interpretazzjoni ta' policies huwa kompetenza esklussiva tat-Tribunal u mhux suggett ta' appell quddiem din il-Qorti ghaliex allura ma hemmx punt ta' dritt, dan huwa argument li ilu li gie rigettat minn din il-Qorti f'diversi sentenzi taghha li jidher li l-appellat ghadu ma hax nota taghhom ghar-ragunijiet li mhux facilment konstatabbli minn din il-Qorti u hawn issir riferenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **"George Sultana vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 26 ta' Gunju 2012) fejn inghad li:-*

*"Illi mela ma hemmx dubju li bil-mod kif imposta d-decizjoni din hija zbaljata tant li saret interpretazzjoni hazina ta' policy, liema policy ai fini tal-Ligi tal-Ippjanar hija Ligi. L-interpretazzjoni tal-istess taqa' fil-kompetenza tat-Tribunal u wkoll fil-kompetenza ta' din il-Qorti, ghaliex l-interpretazzjoni u t-tifsira legali ta' kull policy huwa punt ta' dritt, a differenza ta' l-applikazzjoni tal-policy, interprettata korrettament legalment ghall-fatti tal-kaz, u hija ghalhekk l-applikazzjoni tal-istess policy bhala stat ta' fatt li mhux kompetenza ta' din il-Qorti (**"George Micallef vs Il-Kummissjoni Ghal Kontrol ta' l-Izvilupp"** (A.I.C (RCP) – 29 ta' April 2004); **"Michael Axisa nomine vs L-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ippjanar"** (A.I.C (RCP) – 24 ta' Gunju 2004);**Anthony R. Borg vs vs Il-Kummissjoni Ghal Kontrol ta' l-Izvilupp"** (A.I.C (RCP) – 24 ta' Ottubru 2005). B'hekk certament li din il-Qorti mhux qed taqbel ma' dak sottomess mill-Awtorita' appellata fir-risposta taghha ghaliex il-posizzjoni legali ma hijiex kif hemm sostnuta mill-istess Awtorita'. Hawn issir riferenza ghad-decizjoni **"Stella Buttigieg u Joseph Cordina vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ippjanar"** (A.I.C (RCP) - 29 ta' Jannar 2009) fejn jirrizulta li l-posizzjoni attwali hija kif hawn deciza u l-interpretazzjoni tal-policies huwa punt ta' dritt li dwarhu kien hemm appell quddiem din il-Qorti skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 15 (2) tal-Kap. 356** u llum l-**artikolu 40 (6) tal-Kap. 504.** B'hekk l-aggravju tal-appellant fuq dan il-bazi qed jigi milqugh".*

Illi ma hemm l-ebda dubju li dak li japplika ghall-Awtorita' japplika wkoll ghal kull parti f'kawzi simili ghaliex il-Ligi hija fin-normalita' taghha l-istess ghal kulhadd u ghandha tigi applikata bl-istess mod kemm ghal parti kemm ghall-ohra. B'hekk din l-eccezzjoni tal-appellata ghall-appell tal-Awtorita' appellanti qed tigi michuda u minflok l-appell tal-Awtorita' appellanti qed jigi milqugh ghar-ragunijiet hawn decizi.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tichad ir-risposta tal-appellata

Antoinette Zerafa datata 12 ta’ Marzu 2012 biss in kwantu l-istess hija nkonsistenti ma’ dak hawn deciz, **tilqa’ l-appell interpost mill-Awtorita’ appellanti fir-rikors tal-appell taghha datat 3 ta’ Jannar 2012 u dan in kwantu l-istess huwa konsistenti ma’ dak hawn deciz, b’dan li din il-Qorti qed thassar u tannulla ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi d-decizjoni tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar fl-ismijiet “Antoinette Zerafa vs L-Awtorita’ ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar” datata 19 ta’ Dicembru 2011 (Appell Numru 297/07 RT – PA 4312/06) b’dan li qed tirrinvija u tibghat lura l-atti lill-istess Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u L-Ippjanar kompost skont il-Ligi sabiex jittratta l-appell quddiemu ai termini ta’ dak hawn deciz u skont il-Ligi.**

Bl-ispejjez kontra l-appellata Antoinette Zerafa.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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