MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2012

Appell Civili Numru. 75/2011

Wilfred Bugeja

vs

L-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamata in kawza Edwina Spiteri

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Wilfred Bugeja (Detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 34253 M) datat 19 ta’ Dicembru 2011 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi l-permess ta' zvilupp bin-numru 3703/02 inhareg fis-sitta (6) ta' Ottubru 2003 u gie mpustat fis-sbatax (17) t'Ottubru 2003, fuq applikazzjoni ta' Edwina Spiteri, dwar *"proposed iron spiral staircase from ground floor to roof level and to regularise internal layout of flats at 132/134*

Bastion Street Senglea", liema applikazzjoni tressqet mill-appellata Spiteri fit-tnejn (2) ta' Lulju 2002;

Illi fl-erbgha (4) ta' Novembru 2003 l-esponenti kien ressaq appell dwar il-hrug tal-permess ghall-izvilupp bin-numru 3703/02;

Illi dan l-appell gie deciz mit-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Novembru 2011, li ppronunzja ruhu fis-sens illi, *"qed jiddisponi minn dan l-Appell ghall-permess ta' l-izvilupp PA 3703/02 mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, fis-17 t'Ottubru 2003, billi jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-mertu; billi kwistjonijiet ta' sanita' m'humiex fil-gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal";*

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat minn din id-decizjoni, u ghalhekk minnha qed jinterponi umli appell;

<u>AGGRAVJI</u>

<u>Illi l-ewwel aggravju ta' l-esponenti huwa car u manifest, in kwantu t-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar ma kienx korrett meta ddecieda li ma kellux gurisdizzjoni sabiex jiehu konjizzjoni ta' kwistionijiet ta' sanita';</u>

Illi fl-appell imressaq mill-esponenti mill-hrug tal-permess ta' l-izvilupp bin-numru 3703/02, huwa iddeduca aggravji li jikkuncernaw kwistjonijiet ta' sanita', kif sewwa rrileva t-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar. Dawn il-kwistjonijiet ta' sanita', izda, kellhom jigu kkunsidrati mill-imsemmi Tribunal, u mhux iwasslu sabiex tigi nieqsa l-gurisdizzjoni ta' dak it-Tribunal;

Illi fid-decizjoni tieghu, t-Tribunal kien qieghed jistrieh fuq decizjoni moghtija mill-Qorti ta' l-Appell, fil-kawza **Pater Holdings Company Limited vs. Development Control Commission,** tal-05.10.2001. Hija madanakollu l-fehma rispettuza ta' l-esponenti li din il-gurisprudenza, citata mit-Tribunal, ma tghoddx aktar u m'ghandhiex tigi segwita aktar, u dan in vista tal-promulgazzjoni u dhul fis-sehh ta'

l-**Att X ta' l-2010,** li permezz tieghu giet emendata estensivament il-ligi dwar l-ambjent u l-izvilupp, sahansitra bl-abrogazzjoni ta' l-Att li kien fis-sehh antecedentement;

Illi d-decizjoni sucitata qieset illi kwistjonijiet li jikkuncernaw aspetti ta' sanita' ma setghux jiffurmaw l-oggett ta' decizjoni ta' l-Awtorita' appellata, u l-organi li minnhom hija kostitwita, billi d-disposizzjonijiet tal-**Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija** ihallu dawn il-kwistjonijiet fil-kompetenza tal-Bord tas-Servizzi Generali [*a tenur* ta' l-**artikolu 102(4) tal-Kodici msemmi**]. *Per* konsegwenza, l-ebda organu gudizzjarju jew kwazi-gudizzjarju iehor, ma seta', f'assenza ta' disposizzjoni espressa tal-ligi, jqis kwistjonijiet ta' sanita';

Illi din is-sitwazzjoni nbidlet radikalment hekk kif dahal fis-sehh **l-Att X ta' l-2010.** L-esponenti umilment jirreferi ghall-**artikolu 69 (2) (a) ta' l-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ta' l-Izvilupp**, li testwalment jiddisponi li:

Fid-determinazzjoni taghha fuq applikazzjoni l-Awtorita' ghandha wkoll tqis:

(a) kull haga ohra ta' sustanza, komprizi konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici ***u sanitarji*** *li l-Awtorita' tista tikkunsidra relevanti:*

Izda ebda konsiderazzjoni materjali nkluza konsiderazzjoni bbazata fuq l-ezistenza ta' binjiet fil-madwar ma tista' tigi interpretata jew tintuza sabiex izzid l-limitazzjoni tal-gholi stabbilita' fil-pjan;

[enfazi mizjud mill-esponenti]

Illi konsegwentement, jirrizulta car illi l-ligi, kif taqra llum u kif kienet taqra qabel il-prolazzjoni tad-decizjoni tat-Tribunal, trid illi l-Awtorita' appellata, u *per* konsegwenza kull organu iehor li huwa statutorjament konferit lilu d-dmir li jirrevedi d-decizjonijiet ta' l-istess Awtorita', jaghmlu kunsiderazzjonijiet dwar aspetti sanitarji. Ifisser dan illi d-decizjoni tat-Tribunal illi kwistjonijiet sanitarji jezorbitaw mill-gurisdizzjoni tieghu tikkozza interament mal-parametri

ta' referenza applikabbli ghad-determinazzjoni ta' talba ghall-hrug ta' permess ta' zvilupp, u li huma stabbiliti mil-ligi bis-sahha tad-disposizzjoni precitata;

Illi ma ghandux ikun hemm dubju illi l-fatt li l-**artikolu 69 (2) (a)**, sucitat, gie fis-sehh wara li sar l-appell ta' l-esponenti mill-permess ta' zvilupp *de qua,* m'huwiex ta' ostakolu ghall-applikazzjoni ta' l-istess disposizzjoni ghall-mertu u l-fatti speci ta' l-appell ta' l-esponenti. Kull applikazzjoni ghandha tigi trattata u ezaminata fid-dawl tal-ligi, pjanijiet u *policies* li jkunu vigenti u mperanti attwalment **[Ivan Grima Hammett vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp,** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-24.02.2005]. *"Il-ligijiet u l-'policies' li ghandhom jigu applikati huma dawk vigenti fil-mument meta tittiehed id-decizjoni"* **[Gozo Consolidated Building Contractors Limited vs. Kummissjoni Kontroll Zvilupp,** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-26.05.2004. Ara wkoll **Charles Demicoli vs. Awtorita' ta' l-Ippjanar,** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27.01.2003];

Illi anke barra niill-branka tal-ligi dwar l-ippjanar ta' l-izvilupp, hija duttrina pacifika *ormai* illi *jus superveniens firmat actionem et exceptionem,* u dan sahansitra meta l-procediment ikun wasal fi stadju ta' appell **[Guido Laferla noe et vs. Dottor Vincent Falzon et,** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-23.11.1984];

Illi fid-dawl tal-fatt illi, fil-mori tas-smigh ta' l-appell ta' l-esponenti quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar, gew estizi l-parametri *entro* liema l-Awtorita' kellha taghmel il-kunsiderazzjoni taghha dwar applikazzjoni ghall-hrug ta' permessi, l-imsemmi Tribunal kellu huwa stess jiddeciedi li tant' iehor gew estizi l-parametri tar-revizjoni tieghu, u li *per* konsegwenza kellu l-gurisdizzjoni sabiex jiddetermina jekk il-kwistjonijiet sanitarji mqanqlin mill-esponenti kienux rilevanti *o meno*. In-nuqqas tat-Tribunal milli jaghmel dan jikkostitwixxi zball ta' ligi u jirrendi d-decizjoni tieghu wahda appellabbli *ai termini* tal-ligi.

Illi minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost it-tieni aggravju ta' l-esponenti wkoll huwa car u manifest billi t-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar naqas milli japplika politika *(policies)* ta' l-ippjanar rilevanti u pertinenti ghall-appell ta' l-esponenti, u minflok iddecieda li ma kellux gurisdizzjoni biex jiehu konjizzjoni tieghu;

Illi jinghad qabel xejn li meta appellant jilmenta li fid-determinazzjoni dwar il-hrug ta' permess ta' zvilupp ma gietx meqjusa *policy* applikabbli, dak l-ilment jikkostitwixxi punt ta' ligi, u ghalhekk jissodisfa l-vot tal-ligi dwar l-appellazzjoni tad-decizjonijiet tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar [**Ignatius Attard vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp,** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-26.05.2004; **Max Zerafa vs. Kummissjoni Kontroll Zvilupp,** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-12.01.2004];

Illi permezz ta' l-aggravju in dizamina, l-esponenti qieghed jilmenta illi t-Tribunal naqas milli japplika *policies* ta' l-ippjanar li kienu siewja u applikabbli ghall-fattispeci tal-kaz odjern, u dan senjatament b'referenza ghall-*policies* denominati bhala (i) Parti XIIDC2007; u (ii) BEN 1;

Illi l-*policy* maghrufa bhala Parti XII DC2007 giet fis-sehh fil-mori tal-proceduri li kienu qeghdin jinstemghu quddiem it-Tribunal. Din il-*policy* partikulari ser tigi riprodotta hawn taht, ghall-facilita' ta' referenza:

Part 12 - Amenity and Other Considerations 12.1 Guidance for Residential Amenity

Rehabilitated and new-build apartments form a significant proportion of the new housing stock and are likely to continue to do so in the future. Much of this is anticipated at high density.

High density living can result in poor standards of amenity for future users and inhabitants if not considered as an integral part of the planning process. New dense residential forms should ensure basic standards of privacy, daylight and open space.

In residential development, the efficient use of land will be a primary concern involving close scrutiny of the layout both internally and in relation to the site as a whole. All new residential development should respect and maintain the privacy of adjoining dwellings and provide adequate internal space, natural light and ventilation as regulated by Sanitary Laws and Civil Code.

Subject to existing sanitary laws, residential development (particularly apartment/flat development and other development at high densities) should normally meet the following criteria:

(a) at least 50% of habitable rooms should gain natural light from the front or rear facade;

(b) excessively deep plan houses or flats with inadequate natural light and ventilation should be avoided. In such cases the applicant may be required to reduce the depth of the building where additional on-site landscaping or amenity space is desirable or required by other policies relating to play and amenity spaces;
(c) single aspect apartments without an outlook should be avoided.

See the Glossary for definition of aspect/single aspect and outlook.

12.2 Crime Reduction Measures

This Policy sets out some general principles for approaching the layout and design of new development from the perspective of producing a safe and secure environment. This is one of the factors which should be taken into account in the formulation of development proposals.

Any new developments and refurbishment schemes, including buildings, access ways, parking areas,

public spaces and the external environment generally, should be designed in such a way as to help create a safe and secure environment and to reduce the opportunities for crime. There should be a clear distinction between public and private spaces, which provides for secure private areas and allows for public areas to be overlooked. "Dead" areas and recesses should be avoided.

12.3 Privacy between separate buildings

Adequate protection of the privacy in dwellings is necessary to ensure a reasonable standard of internal environment and enjoyment of the dwelling.

Privacy may be achieved by distance separation, screening and window design, or through a combination of these measures. It is equally important that the windows of other forms of new development, especially offices or other buildings which people are likely to occupy for considerable periods, do not overlook the windows of dwellings, or otherwise reduce their privacy.

This policy has particular application where development is proposed around a central court or on narrow pedestrian/vehicular accesses, or for other forms of new residential development including internal development.

It is not directed to the maintenance of privacy between units within a building which may be grouped around internal spaces, such as an internal yard. The policy is an interim policy pending the approval of the Building Regulations.

All new built residential development shall provide a reasonable standard of privacy, by distance separation and/or by the design of the building(s) (internal layout and window size, shape and position). The overlooking of habitable rooms should be avoided. A minimum separation of 6 metres should be provided between the

main windows of habitable rooms, where these overlook another dwelling. No window or balcony should overlook the window of a habitable room of another dwelling, except where the distance is greater than the distance above or where privacy is ensured by window design or the provision of screening, such as party walls, as shown in Diagram 12.3.

In addition, other forms of new development should maintain the privacy of residential development, through the application of the minimum separation distance and/or through window design or the provision of screening.

12.4 Provision of Amenity Space in Residential Areas

Access to amenity and play space makes an important contribution to the overall quality of the residential environment, and hence to residential amenity.

Large residential proposals (of the size indicated in the policy) should usually provide for this type of space within the development. The amount of open space required is based on the current national average per capita provision of 2.4 m2 and an assumed average household occupancy of 4 persons.

There may be cases where a financial contribution to creating off-site open space or to the improvement or maintenance of existing open space may be more practical or beneficial than on-site provision. In these circumstances,
though, the Authority will still ensure that the development has a degree of open space although not at the standard set out in the policy. In determining whether to require on-site provision or a contribution to off-site open space the Authority will have regard to the current level of open space provision in the vicinity of the site and in the local council area within which the site is situated. Regard will be
also given to the extent to which this open space is deficient, or otherwise, in relation to the national average.

It will also consider the practicality and usefulness of providing open space on the site, taking account of its shape; its urban context including accessibility to/from its surroundings; the extent and availability of land allocated or schemed for open space/green areas in the vicinity; etc.

In housing projects consisting of 40 or more dwellings, access to play and amenity space will be sought. Where there is no existing reasonable provision in the vicinity of the site and safe access to it from the site, the developer will be requested to provide on-site communal open play and amenity spaces at a ratio of 10 square metres per dwelling. Continuing protection and maintenance of such space will be secured by development control conditions.

The Authority may, where it considers it more appropriate having regard to the configuration and location of the site and the nature and availability of land for open space in the area, require the payment of a financial contribution towards the creation, improvement, maintenance, etc of open space in the vicinity of the site.

Illi l-esponenti ghal kull *bon fini* jirrileva li din il-*policy* ma gietx espressament invokata minnu fl-appell tieghu mill-permess ta' l-izvilupp mertu ta' dawn il-proceduri *stante* li din il-*policy* emanat fil-mori tas-smigh ta' l-istess proceduri. Minkejja dan, l-istess *policy* hija xorta wahda applikabbli, kif gie diversi drabi deciz min din l-Onorabbli Qorti, skont il-gurisprudenza li diga' giet citata f'dan l-umli rikors ta' l-appell;

Illi l-kaz odjern jirrigwarda proposta ta' l-appellata Spiteri sabiex tibni garigor tal-hadid mill-livell terran tal-proprjeta' taghha sa fuq il-bejt, u dan fil-bitha nterna tal-fond taghha. Dan il-garigor effettivament jghaddi ezatt minn hdejn diversi aperturi, *ossia* twieqi, li l-esponenti ghandu fil-proprjeta' tieghu, b'mod illi l-imsemmija garigor jaghlaq l-arja mit-twieqi ta' l-esponenti, tnaqqas id-dawl li jidhol mill-

istess twieqi, kif ukoll jikkostitwixxi xkiel ghall-privatezza ta' l-esponenti fi hwejgu, billi min ikun qieghed fuq dan il-garigor jista' jhares ghal gewwa t-twieqi ta' l-esponenti, u, *stante* l-prossimita' tat-tarag ghal dawn it-twieqi, li sahansitra tant huwa vicin li meta jinfethu jahbru mal-garigor, jara dak kollu li jkun ghaddej gewwa d-dar ta' l-esponenti. Konsegwentement, il-*policy* sucitata tapplika perfettament ghall-kaz odjern, u kellha tigi meqjusa u interpretata mit-Tribunal. In-nuqqas ta' l-istess Tribunal milli jaghmel dan, *essendo* punt ta' dritt, ghandu jwassal sabiex id-decizjoni tieghu tigi annullata u mhassra;

Illi b'zieda mas-suespost, kienet tant'iehor applikabbli ghall-fattispeci tal-kaz odjern il-*policy* maghrufa bhala BEN 1, li taqra kif isegwi:

POLICY BEN 1: Development will not normally be permitted if the proposal is likely to have a deleterious impact on existing or planned adjacent uses because of visual intrusion, noise, vibration, atmospheric pollution, unusually high traffic generation, unusual operating times, or any other characteristic which in the opinion of the Planning Authority would constitute bad neighbourliness.

7.2 With reference to the design of proposals, the aim is not to constrain innovative design but to ensure that the proposed design is compatible with (rather than necessarily identical to) the good visual characteristics of the area or street within which the proposal is sited. Thus, for example, in areas or streets composed primarily of two and three storey housing with traditional oriel windows and no set back from the rear of the footpath, other architectural forms such as high buildings, facades of tinted glass in aluminium frames, or set back from the footpath will not be permitted. Equally, in streets containing dwellings which are set back, a dwelling without a suitable set back will not normally be permitted. Rear and side elevations of buildings should also be of a suitable and pleasant design.

Illi l-*policy* citata espressament tirreferi ghal konsiderazzjonijiet ta' vicinanza *(neighbourliness),* fis-sens illi zviluppi proposti u li jistghu fil-fehma ta' l-Awtorita' jikkostitwixxu rapporti hziena ta' vicinat, huma ragunijiet validissimi sabiex zvilupp ma jigix permess. Il-fattispeci tal-kaz odjern, anke kif spjegati permezz tal-paragrafi precedenti, proprju jaghmluha doveruza ghall-awtorita' adita li tiddetermina dwar il-permissibilita' ta' zvilupp, li taghmel kunsiderazzjonijiet fuq l-effett li l-izvilupp mitlub mill-appellata Spiteri kien ser ikollu fuq ir-rapport taghha *qua* gar ta' l-esponenti. Ghalhekk ukoll, peress illi t-Tribunal naqas milli jikkunsidra *policy* li hija applikabbli u rilevanti ghall-kaz in dizamina, d-decizjoni appellata ghandha tithassar u tigi revokata.

<u>TALBA</u>

Ghaldaqstant l-esponenti, filwaqt li jaghmel referenza ghall-provi prodotti u dawk producibbli skont il-ligi, kif ukoll ghal dak kollu sottomess ghall-attenzjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar, umilment jitlob liI dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tilqa' dan l-umli appell billi thassar, tirrevoka u tikkancella d-decizjoni moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Novembru 2011 fl-ismijiet **"Wilfred Bugeja Vs. L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamata in kawza Edwina Spiteri"** (Appell Numra 315/03 CF), u konsegwentement tilqa' l-appell imressaq rnill-esponenti fir-rigward tal-hrug tal-permess ta' zvilupp bin-numru 3703/02, jew alternattivament, jekk hekk ikun jidhrilha aktar opportun, tirrimetti l-atti lura lit-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex tinghata decizjoni mill-gdid, u dan bl-ispejjez ta' l-istanzi kollha kontra l-appellati, jew min minnhom.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Maria Edwina Spiteri datata 9 ta' Jannar 2012 a fol 12 tal-process fejn eccepiet: -

Illi l-proceduri odjerni nbdew permezz ta' Appell prezentat mill-appellanti fl-4 ta' Novembru 2003, kontra l-hrug tal-permess rigward l-applikazzjoni Nru. PA 3703/02 ghall-istallazzjoni ta' tarag tal-hadid (iron spiral staircase)

gewwa l-fond Nru. 132/134, Triq is-Sur, l-Isla li kienet applikat ghalih l-esponenta appellata.

L-appellanti eventwalment kienu wkoll oggezzjonaw ghall-hrug tal-permess bl-applikazzjoni numru 4062/08 sabiex jiggedded il-permess PA 3703/02. Iz-zewg appelli dwar id-decizjoni li kienet ittiehdet fir-rigward tal-oggezzjoni mressqa mill-appellanti ghal dawn il-permessi, gew intavolati quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar.

Illi permezz ta' zewg decizjoniiet moghtija mil-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fid-29 ta' Novembru 2011 gie deciz mit-Tribunal li dan kellu jastejni milli jilqa' l-Appell Nru PAB 315/03 intavolat kontra l-permess 3703/02 u l-Appell Nru PAB 09/09 intavolat kontra l-permess ta' l-izvilupp PA 4062/08 mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fit-22 ta' Dicembru 2008, billi kwistjonijiet ta' sanita' m'humiex fil-gurisdizzjoni ta' dak it-Tribunal.

Illi fir-rigward tal-appell kontra l-permess numru 3703/02, in-nota prezentata ghall-appellant Wilfred Bugeja fl-4 ta' Novembru 2003 kienet qajjmet is-segwenti punti ghab-bazi ta' liema kienet qed titmexxa l-lanjanza tieghu;

1. False Declaration: The applicant is not the owner of the said property. The certification of ownership has been incorrectly fitted by the applicant;

Din l-ewwel lanjanza kienet giet irtirata mill-appellant wara l-affidavits li kienu gew prezentati mill-esponenta matul il-mori tal-appell kif spjegat f'pg 3 tas-sentenza appellata.

2. Existing plans are incorrect;

i. The clear headroom to the bedroom at Existing first floor is less than 2 metres.

ii. *Third party windows overlooking the existing internal shaft are not indicated.*

Furthermore (with reference) to approved permit PB 2798/84/232/84 and the plans attached with our correspondence dated 5th August 2003, where it is evident that there is an inconsistency between the approved PB permit and the submitted existing plans, implying that there has been an illegal development on the site.

Illi permezz tar-risposta prezentata mill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fil-14 ta' Novembru, 2003 fil-konfront tal-Appell PAB 09/09 kien gie eccepit;

1. Illi l-istess appellant irid fl-ewwel lok jispjega l-interess guridiku tieghu f'dan l-appell billi la fl-ittra ta' l-oggezzjoni u l-anqas fl-appell ma jghid x'inhu l-interess personali tieghu;

2. Illi l-istess irid jispjega wkoll ta' min hi l-propejta' li dwarha qed issir l-allegazjoni ta' *false declaration* fis-*certificate of ownership*.

3. Illi ta' min jirrileva li l-bidliet mill-permess originali PB2798/84/2362/84 gew issanati b'applikazzjoni emendata.

Illi permezz ta' nota prezentata ghall-esponenta fl-20 ta' Novembru 2003 kienet qajjmet ukoll it-tlitt punti segwenti;

1. *Mr. Bugeja is unaware of the affidavit given by her sister* (oht l-esponenta) *dated 26th July 1999 authorising her to administer her property. This means that she appears on all transactions relevant to the property. The statement that it was a false declaration is void.*

2. *The existing plans were regularised and sactioned by the Planning Authority and are correct;*

i. The room described as a bedroom at first floor level by the objector is not a bedroom but a utility room and is used as such.

ii. The third party windows overlooking the existing internal shaft are well indicated and labelled accordingly on the plans at first floor level. What has not been pointed out by the objector is his lowering of the sills of these same windows by the and a half courses (presumably without a permit).

3. Regarding ventilation, the proposed staircase will be of an open construction and will not interfere with the ventilation and approved by the Sanitary Authority. Finally, the intention of installing the staircase is to have access to the roof to hang up the washing, as this was done outside on the pavement to the objection of the Local Council.

Gew ukoll prezentati zewg affidavits ta' l-esponenta kif ukoll nota ta' sottomissjonijiet prezentata fit-13 ta' Settembru 2004 u relazzjoni tal-Periti Gudizzjarji A.I.C Richard Aquilina u l-Avukat Dr. Alex Perici Calscione li kienet giet ezebita in atti mill-esponenta matul il-*mori* ta' l-appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar, f'pg 11 u 12 f'dik ir-relazzjoni gie ndikat b'mod car li kien l-appellant Wilfred Bugeja li *'baxxa b'zewg filati t-twieqi tal-fond tieghu bil-konsegwenza li kien huwa stess li naqqas il-godiment ta' prospett tal-fond tieghu.'* (Pg 12)

Illi kif diga msemmi fil-qasir, permezz tas-sentenza moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fid-29 ta' Novembru 2011 gie deciz illi l-oggezzjonijiet imressqin mill-appellanti ma setghux jintlaqaw billi kwistjonijiet ta' sanita' m'humiex fil-gurisdizzjoni ta' dak it-Tribunal.

Illi qabel ma tinghata harsa lejn ir-rikors t'Appell prezentat mill-Appellanti quddiem din l-Onorabbli Qorti, jigi spjegat li qabel ma t-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar wasal ghall-konkluzjoni li dan ma kellux gurisdizzjoni dwar kwistjonijiet ta' sanita', dan kien ha konjizzjoni ta' dak korrettement rilevat mir-rapprezentanti tal-esponenta kif ukoll tal-fatt li mill-verbal tal-access fuq is-sit in ezami, l-interni tar-residenza tal-esponenta kienu konsistenti ma' l-*approved drawing* ta' l-applikazzjoni u ghalkemm it-tieqa ta' l-appellant ma kinitx indikata fuq l-istess pjanta, meta l-

esperti tal-General Services Board kienu ghamlu access fuq il-post, huma kienu hadu konjizzjoni tal-istess tieqa.

Kien ghalhekk li fil-mertu, (anki in *vista* tal-fatt li l-ewwel lanjanza kienet giet irtirata wkoll) il-kwistjoni li dehret li kellha tigi determinata mit-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar kienet dwar l-allegazzjoni ta' kontravenzjoni tal-ligijiet sanitarji. Wara varji konsiderazzjonijiet li ghalihom ser issir referenza fit-twegiba ghall-aggravji elenkati mill-appellant, l-istess Tribunal ikkonkluda, fil-fehma tal-esponenta, b'mod korrett li dak it-Tribunal ma kellux gurisdizzjoni biex jiehu konjizzjoni ta' appell minn decizjoni mehuda mill-General Services Board dwar kwistjoni ta' sanita'.

Illi l-esponenta appellata taqbel mad-decizjonijiet mehudin mit-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar u fl-umli fehma taghha, dawk id-decizjonijiet jimmeritaw konferma.

Illi ghal dan il-ghan l-esponenta ser tindirizza l-aggravji elenkati mill-appellanti sabiex jintwera kemm hu minnu li d-decizjonijiet appellati, b'mod partikolari d-decizjoni moghtija fil-konfront tal-Appell 315/03 rigward il-permess PA 3703/02 (li hija d-decizjoni fil-konfront ta' liem gie ntavolat l-appell odjern).

Illi l-aggravji elenkati mill-appellanti huma s-segwenti;

1. Illi t-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar ma kienx korrett meta ddecieda li ma kellux gurisdizzjoni sabiex jiehu konjizzjoni ta' kwistjonijiet ta' Sanita;

2. Illi t-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar naqas milli japplika l-*policies* ta' l-ippjanar rilevanti u pertinenti ghall-appell ta' l-esponenti u minflok iddecieda li ma kellux gurisdizzjoni biex jiehu konjizzjoni tieghu;

Illi qabel xejn, jigi wkoll puntwalizzat li hekk kif indikat f’pg 5 tas-sentenza moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar, l-appell Nru 315/03 kontra l-Permess Nru 3703/02 beda jinstema kontestwalment ma' l-appell Nru 9/09 kontra l-Permess Nru 4062/08 li kien inhareg

sabiex jiggedded il-permess nru 315/03 u ghaldaqstant ser issir referenza wkoll ghal dak li inghad matul il-*mori* tal-appell 9/09 kontra l-Permess Nru 4062/08.

<u>Risposti fil-konfront tal-ewwel aggravju li t-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar ma kienx korrett meta ddecieda li ma kellux gurisdizzjoni sabiex jiehu konjizzjoni ta' kwistjonijiet ta' Sanita;</u>

Illi permezz ta' dan l-aggravju, l-appellanti, filwaqt li jikkonfermaw li l-kwistjoni dwar liem huma kienu qed joggezzjonaw ghall-Applikazzjoni ta' Zvilupp imressqa mill-appellata kienet wahda ta' natura sanitarja, esponew il-fehma li t-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar kellu gurisdizzjoni li jqis kwistjonijiet dwar Sanita'.

Illi fid-decizjoni moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar f'pg 5 u kif kien spjegat mis-*sanitary engineering officer* irtirat Jean De Conti waqt seduta quddiem l-istess Tribunal fit-22 ta' Lulju 2009, hemm spjegazzjoni cara dwar kif id-decizjoni dwar l-appell li kien gie mressaq mill-appellanti kontra l-applikazzjoni ta' l-esponenta kienet spiccat quddiem il-*General Services Board* biex ikun dan il-Bord li jiehu konjizzjoni tal-kontestazzjonijiet tal-appellanti.

Dan il-Bord min-naha tieghu, wara ezaminazzjoni dettaljata tal-lanjanzi prezentati mill-appellanti kien ikkonkluda li l-bini tat-tarag tal-hadid propost mill-esponenta appellata f'bitha gia' ezistenzi ma kienx ser jimpingi fuq l-arja u d-dawl ta' l-istrutturi li kien hemm diga ezistenti u dan anki fuq parir tal-periti li kienu marru *on site* **(Xhieda tac-Chairman tal-General Services Board Raymond Busuttil moghtija fl-1 ta' Settembru 2010 – ikkwotata f'pg 5 u 6 tas-sentenza appellata)**.

B'hekk irrizulta car li d-decizjoni dwar l-applikazzjoni tal-esponenta kienet giet delegata specifikatament lill-*General Services Board* u li ghaldaqstant l-appell intavolat mill-appellanti quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar kien sar b'referenza ghal dik id-decizjoni tal-*General Services Board*.

Illi dwar dan il-punt l-esponenta appellata spjegat fid-dettal matul il-mori tal-appell nru 9/09 illi minn dak li anki rrizulta matul is-smigh quddiem l-istess Tribunal, l-appell ta' l-appellanti quddiem dak it-Tribunal ma kienx proponibbli *stante* li appell kontra decizjoni mehuda mill-*General Services Board* kellu jigi ntavolat quddiem il-Qorti tal-Appell u dan kif provdut *ai termini* tal-**Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta** (kif ser daqt jigi spjegat f'din ir-risposta t'Appell).

Illi wara varji konsiderazzjonjiet, it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ikkonkluda korrettement li l-appell kontra l-permess Nru 315/03 kellu jigi michud *stante* li proceduralment, l-appell minn decizjoni mehuda mill-*General Services Board* ma kellux jigi prezentat quddiem dak it-Tribunal.

Illi minn din l-ispjegazzjoni li ghadha kemm inghatat, u minn dak li jirrizulta mir-rikors t'Appell prezentat mill-appellanti, ghandu jirrizulta car li l-ewwel l-aggravju prezentat mill-appellanti jirrelata ghall-mistoqsija dwar liema Korp ghandu gurisdizzjoni li jikkonsidra appell minn decizjoni mehuda mill-*General Services Board* dwar kwistonijiet ta' Sanita'.

Illi bi twegiba ghal din il-mistoqsija ghandu jirrizulta li l-ligi li kienet u li ghadha vigenti hi dik li tinsab fil-**Kapitlu 10 tal-Ligijiet ta' Malta** u cioe' fl-**artiklu 102 (6) tal-Ligijiet tal-Pulizija** li jipprovdi li;

Mid-decizjoni tal-Bord ghas-Servizzi Generali jista' jsir appell lill-Qorti tal-Appell, fi zmien xahar minn dakinnhar li d-decizjoni tigi mgharrfa lill-parti nteressata; dan l-appell isir b'rikors f'kostestazzjoni mas-Suprintendent tas-Sahha Pubblika.

Illi ghaldaqstant, u ghall-kuntrarju ta' dak allegat mill-appellanti, minkejja l-fatt li b'effett tal-**Att X tal-2010**, l-**artiklu 69 (2) tal-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ta' l-Izvilupp**, gie jipprovdi li l-Awtorita ghall-Ippjanar, meta tikkonsidra permess kellha tiehu in konsiderazzjoni kwistjonijiet sanitarji, dan ma fissirx li t-Tribunal ta'

Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar gie vestit bil-gurisdizzjoni li jisma' Appelli minn decizjonijiet mehudin mill-*General Services Board.*

Illi ghalkemm l-appellanti qeghdin jargumentaw li ladarba fid-determinazjoni ta' applikazzjoni, l-Awtorita` tal-Ippjanar ghandha wkoll tqis konsiderazzjonijiet ambjentali, estetici u sanitarji, t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar gie vestit b'gurisdizzjoni li tippermettilu li jikkonsidra decizjonijiet mehudin ghab-bazi ta' kwistjoni dwar Sanita', l-**artiklu 102 (6) tal-Kap 10** jgib fix-xejn dak l-argument ghaliex dan juri bic-car li l-gurisdizzjoni dwar appell prezentat kontra decizjoni tal-*General Services Board* hija vestita direttament fil-Qorti tal-Appell u mhux quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar.

L-argument tal-appellanti kien ikun biss korrett kieku kien hemm xi ligi *ad hoc* li tispecifika li t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar kellu gurisdizzjoni li jisma' appelli kontra decizjonjijiet mehudin mill-*General Services Board*. Fin-nuqqas ta' ligi specifika li tesdenti l-gurisdizzjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ghal decizjonijiet dwar Sanita', l-appellanti ma jistghux jestendu dik il-gurisdizzjoni semplicement ghaliex meta tigi konsidrata applikazzjoni, l-Awtorita` ta' l-Ippjanar ghandha tqis konsiderazzjonjijiet sanitarji ghaliex dan il-fatt bl-ebda mod ma jisradika l-gurisdizzjoni tal-Qorti tal-Appell li tiehu konjizzjoni ta' appelli intavolati kontra decizjoni mehuda mill-*General Services Board*.

Illi fir-rigward ta' dan il-punt, fis-seduta mizmuma fl-1 ta' Settembru, 2010 kien xehed bil-gurament Dr. Raymond Busuttil, *Chairman General Services Board* fejn dan ikkonferma illi;

d-decizjoni tal-General Services Board tista' tigi appellata l-Qorti fi zmien ghoxrin (20) gurnata minn meta tigi komunikata lill-applikant.

Meta mbaghad gie mistoqsi jekk f'dan il-kaz kienx sar appell il-Qorti dan wiegeb illi le; *'Not to my knowledge'* u fil-fatt gie konfermat li appell ta' dan it-tip ma kienx sar

ghax minflok, kien gie prezentat appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar.

Din ix-xhieda fil-fatt kienet ikkonfermat ix-xhieda moghtija fis-seduta tat-22 ta' Lulju, meta xehed Jean De Conti Manduca dwar il-permess li kien inghata min-naha tas-Sanita` fejn dan kien spjega illi l-gurisdizzjoni biex tigi appellata d-decizjoni mehuda mill-*General Services Board* hija quddiem il-Qorti tal-Appell.

Aktar minn hekk dan ukoll ikkonferma illi f'termini ta' gurisdizzjoni sabiex tigi appellata decizjoni mehuda mill-*General Services Board*;

'Il-Bord tal-MEPA fuq decizjoni tal-General Services Board ma jista' jikkumenta xejn.'

Illi din l-ispjegazzjoni moghtija minn dawn ix-xhieda tikkonferma dak provdut mil-ligi cioe' l-**artiklu 102 (6) tal-Ligijiet tal-Pulizija** kif diga' spjegat.

Dan kollu ghaldaqstant juri wkoll li dak li kien gie enuncjat fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appelli Civili (Superjuri) fil-5 t'Ottubru 2001 fl-ismijiet **Pater Holdings Company Limited vs Kummissioni Kontroll ghall-Izvilupp et** ghadu relevanti u ma giex sorpassat b'dak li gie provdut fl-**Att X tal-2010** u l-**artiklu 69 (2) ta' l-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ta' l-Izvilupp**. Ghaldaqstant ghadu applikabbli dak li kien gie konkluz f'dik is-sentenza u cioe' li;

L-Awtorita' ta' l-Ippjanar u l-Awtorita' sanitarja jagixxu indipendentement minn xulxin u li l-Awtorita' ta' l-Ippjanar ma tindahalx u ma tissindakax decizjonijiet li jiehu s-"Sanitary Engineering Officer". Allura jsegwi li l-kontestazzjonijiet li jsiru dwar disposizzjonijiet fil-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija, li jirregolaw aspetti purament sanitarji, ghandhom isiru fil-konfront tal-legittimu kontradittur li jkun ha d-decizjoni impunjata cioe' l-awtorita' sanitarja stess. Dan huwa aktar u aktar korrett meta wiehed iqis li l-legislatur stess ipprovda proceduri ad hoc

*bl-**artikolu 102** ta' l-imsemmi Kodici ta' kif wiehed ghandu jikkontesta decizjonijiet ta' l-awtorita' sanitarja.*

Kif spjegat, l-**artiklu 102** ghadu jipprovdi li kontestazzjoni minn decizjoni tal-**General Services Board** ghandha ssir quddiem il-Qorti tal-Appell u mhux quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. Ghaldaqstant l-allegazzjoni tal-appellanti li din is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell Civili li ghadha kemm giet ikkwotata m'ghadhiex applikabbli hija wkoll zbaljata.

Ghaldaqstant ghandu jirrizulta car li hija korretta l-konsiderazzjoni principali kontra l-aggravju mressaq mill-appellanti li decizjoni mehuda mill-*General Services Board* kienet appellabbli biss quddiem il-Qorti tal-Appell u mhux quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar.

<u>Risposti fil-konfront tat-tieni aggravju elenkat mill-appellanti u cioe' li t-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar naqas milli japplika l-*policies* ta' l-ippjanar rilevanti u pertinenti ghall-appell:</u>

Illi dwar dan l-aggravju jibda biex jinghad fl-ewwel lok illi ladarba t-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar korrettament ikkonkluda li ma kellux gurisdizzjoni biex jiehu konjizzjoni ta' kwistjonijiet ta' Sanita', u li l-appellanti kienu naqsu milli jintavolaw l-oggezzjonjiet taghhom quddiem il-Korp li kellu dik il-gurisdizzjoni, l-istess Tribunal ma kellu l-ebda poter li japplika ebda *policy* ladarba ma kellux gursidizzjoni biex jiehu konjizzjoni tal-mertu. Kwalsiasi konjizzjoni tal-*policies* kienet anzi tekwivali ghal decizjoni *ultra vires*.

Illi bir-rispett kollu lejn l-elenkar dettaljat (zewg pagni u nofs ikkwotati mill-appellanti) tal-*policies* li fil-fehma tal-appellanti kellhom jittiehdu in konsiderazzjoni mit-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar ghandu jirrizulta car li jghidu x'jghidu dawk il-*Policies*, proceduralment, it-Tribunal ma kellux ghalfejn, anzi ma setax, jidhol fil-mertu ta' xi jghidu dawk il-*policies*. Huwa principju kostanti dak li jwassal kwalsiasi gudikant li jastjeni milli jiehu konjizzjoni

tal-mertu meta jintgharaf li jkun hemm nuqqas ta' gurisdizzjoni.

Illi barra minn hekk, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenta appellata kienet xorta wahda fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha ndirizzat il-mertu u spjegat li anki li kieku stess it-Tribunal kien kellu gurisdizzjoni, il-Permess ta' Zvilupp li kienet applikat ghalih xorta wahda ma kienx imur kontra l-*policies* u li ghaldaqstant id-decizjoni li kienet inghatat mill-*General Services Board* kienet wahda korretta.

L-appellata kienet fil-fatt spjegat illi mix-xhieda moghtija minn Dr. Raymond Busuttil, *Chairman* tal-*General Services Board* gie wkoll ikkonfermat illi;

Il-periti tal-General Services Board, qabel ma' General Services Board ha decizjoni, marru on site, raw il-bitha huma, raw it-tarag kif ser jaffettwa d-dawl u l-arja li qed tittiehed minn dik il-bitha, ovvjament kemm ghal min applika kif ukoll ghat-terzi il-ghaliex, ahna l-interessi sanitarji huma tat-tnejn u fuq il-parir tal-periti konna ddecidejna li ma kienx hemm oggezzjoni li jittella' dak it-tarag tal-hadid.

Ahna hassejna li la kien se jnaqqas b'mod sostanzjali d-dawl u lanqas ma kien se jnaqqas b'mod sostanzjali l-arja li gia' kienet qed tittiehed minn dik il-bitha stante illi, il-bitha hija zghira u l-post huwa zghir.

Pero' meta ghandek bini antik, bini zghir u tara jekk l-ammont ta' dawl, tara jekk hemmx cross ventilation ghaddej, u jekk ikun hemm cross ventilantion with a reasonable amount of light, wiehed jista' japprova....

Li kellna x'napprovaw bhala General Services Board kienet li jekk il-bini ta' tarag tal-hadid f'dik il-bitha gia eziztenti kienx ser jimpingi fuq l-arja u d-dawl ta' l-istrutturi li kien hemm gia ezistenti, u l-Bord fuq anke l-parir tal-periti li marru jaghmlu on site inspection, ***hass li le****.*

Fil-minuti jitnizzel illi, l-periti marru on site inspection u li ma jahsbux li jkun hemm problema u r-rakkomondazzjoni taghhom hija li nistghu napprovaw.

Ma niftakarx jekk semmewx li hemm twieqi ta' terzi persuni li jaghtu fuq dik il-bitha. Hija mmarkata fuq il-pjanta li kien hemm third party window ***u ahna konna konxji taghha****.*

F'dan il-kaz partikolari fejn mhux biss fuq il-pjanta biss pero' sar ukoll access fuq il-post u l-periti raw ghan-nom tal-General Services Board kif jista' jaffettwa l-arja gie deciz illi, le ma taffetwax.

Dan kollu ghaldaqstant jikkonferma li proceduralment, l-applikazzjoni u t-talba ta' l-esponenta kif ukoll l-oggezzjoni mressqa mill-appellanti kienet giet moghtija kull konsiderazzjoni necessarja sabiex jigi determinat jekk dan it-tarag kienx ser jippregudika b'xi mod l-interessi ta' terzi. Irrizulta li l-ebda pregudizzju ma' kien ser jinholoq u li ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda raguni li twaqqaf dan l-izvilupp milli jsehh.

Illi kif spjegat fil-bidu ta' din ir-risposta t'Appell, minn harsa lejn is-sentenza appellata jidher ukoll li dwar il-mertu, qabel ma t-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar wasal ghall-konkluzjoni li dan ma kellux gurisdizzjoni dwar kwistjonijiet ta' sanita', dan kien ha konjizzjoni ta' dak korrettement rilevat mir-rapprezentanti tal-esponenta dwar il-mertu kif ukoll tal-fatt li mill-verbal tal-access fuq is-sit in ezami, l-interni tar-residenza tal-esponenta kienu konsistenti ma' l-*approved drawing* ta' l-applikazzjoni u ghalkemmm it-tieqa ta' l-appellant ma kinitx indikata fuq l-istess pjanta, meta l-esperti tal-*General Services Board* kienu ghamlu access fuq il-post, huma kienu hadu konjizzjoni tal-istess tieqa.

Kien fil-fatt l-istess Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar li hekk kif jirrizulta mill-verbal tal-access tas-seduta mizmuma fil-25 ta' Gunju 2008 kien acceda fuq il-post in kwistjoni u li l-post kif kien, kien rifless tajjeb fuq il-pjanta ta' l-applikazzjoni. (Pg 3 tas-sentenza appellata). L-istess Bord

kien sahansitra accessa fil-post tal-appellant. B'hekk certament ma jistax jinghad li t-Tribunal ma kkonsidrax il-mertu biex jindirizza t-tieni lanjanza prezentata mill-appellant.

Jirrizulta wkoll li d-decizjoni li kienet giet mehuda mill-*General Services Board* tidhol fil-parametri ta' dak imsemmi dwar konsiderazzjonijiet sanitarji f'Part 12 DC 2007 - *Amenity and other Considerations* - ikkwotata mill-appellanti minn pg 5 sa pg 8 tal-appell taghhom.

Illi **pero'**, anki li kieku stess dawn il-*policies* introducew konsiderazzjonijiet godda wara li nghatat id-decizjoni mill-*General Services Board*, dan fl-ewwel lok ma jfissirx li t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar kellu gurisdizzjoni li jikkonsidra l-appell tal-appellanti *stante* li l-gursidizzjoni xorta wahda hi vestita unikament fil-Qorti tal-Appell.

Fit-tieni lok, apparti l-fatt li t-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar ma setax jikkonsidra dawk il-*policies* propju ghaliex ma kellux gurisdizzjoni, fi kwalunkwe kaz, anki li kieku stess kellu gurisdizzjoni, lanqas ma huwa proponibbli l-argument imressaq mill-appellanti li fil-fehma taghhom it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar kellu jiehu konjizzjoni retroattiva tal-*policies* elenkati f'Part 12 DC 2007 li gew fis-sehh fil-mori tal-proceduri quddiem it-Tribunal (u cioe' wara li kienet ittiehdet id-decizjoni mill-*General Services Board*) fir-rigward tal-applikazzjoni li kienet tressqet ghall-konsiderazzjoni tal-*General Services Board*. Dan ghaliex kwalsiasi gudikant li kellu jikkonsidra d-decizjoni tal-*General Services Board* (inkluza din l-Onorabbli Qorti jekk din tigi biex tikkonsidra l-mertu u korrettezza ta' dik id-decizjoni) jkollu jikkonsidra jekk dik id-decizjoni kinitx ittiehdet *in linea* mal-*policies* ezistenti fiz-zmien li kienet ittiehdet u mhux jekk din kinitx *in linea* mal-*policies* li gew fis-sehh wara.

Illi huma fil-fatt l-appellanti nfushom li jikkontradixxu rwiehhom u jikkonfermaw dak li qed jinghad meta fl-appell intavolat minnhom ikkwotaw huma stess dak li kien

inghad **f'Hammett vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Frar 2005 li;

Il-ligijiet u l-policies li ghandhom jigu applikati huma dawk vigenti fil-mument meta tittiehed id-decizjoni.

Illi l-appellanti forsi m'humiex qed jaghmlu distinzjoni bejn id-decizjoni li tkun ittiehdet minn Bord jew organu kostitwit sabiex jikkonsidra applikazzjoni u decizjoni li tittiehed minn organu gudizzjarju li jkun gie mitlub jikkonsidra l-korrettezza ta' decizjoni li tkun ittiehdet mill-Bord jew organu kostitwit. Ghandu jkun car u ovvju li meta tidhol fis-sehh ligi gdida, dak li ghandu jitqies hu jekk id-decizjoni li tkun ittiehdet (fil-kawza odjerna mill-*General Services Board*) kinitx *in linea* mal-ligijiet li kien hemm vigenti meta dak il-Bord ha dik id-decizjoni u mhux kif qed jinterpretawha l-appellanti li t-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar kellu jiehu in konsiderazzjoni jekk id-decizjoni tal-*General Services Board* kinitx *in linea* mal-ligi li giet promulgata wara dik id-decizjoni. Li kieku kellu jkun hekk, kwalsiasi decizjoni li tkun ittiehdet qabel ma' ligi tidhol fis-sehh tispicca terga' taqa' taht l-iskrutinju gudikattiv minkejja li d-decizjoni tkun ittiehdet skont il-ligijiet vigenti fil-mument li d-decizjoni tkun fil-fatt ittiehdet.

Kienu sahansitra l-appellanti stess li f'pg 8 tal-appell taghhom irrilevaw li l-*policy* kwotata minnhom minn pg 5 sa 8 ma kinitx giet espressament invokata minnhom quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar peress li din il-*policy* emanat fil-mori tas-smigh ta' l-istess proceduri ahseb u ara kemm wiehed ma seta bl-ebda mod jippretendi li dak l-istess Tribunal iqis li d-decizjoni tal-*General Services Board* kellha tigi konsidrata fid-dawl ta' *policies* li lanqas kienu ghadhom gew fis-sehh (!).

Illi finalment, dwar il-mertu, jigi wkoll puntwalizzat illi hekk kif irrizulta mir-relazzjoni tal-Periti Gudizzjarji A.I.C Richard Aquilina u l-Avukat Dr. Alex Perici Calscione li kienet giet ezebita in atti mill-esponenta matul il-mori ta' l-appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar, f'pg 11 u 12 f'dik ir-relazzjoni gie ndikat b'mod car li kien l-appellant Wilfred Bugeja li *'baxxa b'zewg filati*

t-twieqi tal-fond tieghu bil-konsegwenza li kien huwa stess li naqqas il-godiment ta' prospett tal-fond tieghu.' (Pg 12), kif imsemmi fil-bidu ta' din ir-risposta t'Appell.

Dan juri bic-car li kien fil-fatt l-appellant innifsu li kien irriduca l-godiment mit-tieqa tieghu u b'hekk *se mai* kien huwa stess li kien hati ta' pregudizzju kontra l-interessi tieghu stess mentri t-tarag li ghalih qed tapplika l-esponenta bl-ebda mod ma kien ser ikun ta' pregudizzju ghalih, kif diga konfermat.

Dan il-fatt ghandu wkoll jimmilita ulterjorment kontra l-appellanti fir-rigward ta' l-oggezzjoniet imressqa dwar l-allegat pregudizzju li jista' jigi soffert jekk jittella' tali tarag. Tajjeb ukoll li jigi nnotat li dwar dan l-allegat pregudizzju ma ntqal xejn matul il-*mori* tal-appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar u ftit li xejn inghad dwaru fl-appell interpost quddiem din l-Onorabbli Qorti. Fir-rigward ta' dak li nghad dwar l-allegat pregudizzju fl-appell, issir referenza mir-relazzjoni tal-Periti Gudizzjarji A.I.C Richard Aquilina u l-Avukat Dr. Alex Perici Calscione li minnha jirrizulta li kien wiehed mill-appellanti stess li kien baxxa t-tieqa u ghaldaqstant jekk din tista' allegatament tahbat mal-garigor, dan hu rizultat tal-alterazzjonijiet maghmulin mill-appellant innifsu (!).

L-anqas ma hija ta' relevanza l-Policy Ben 1 ikkwotata mill-appellanti f'pg 9 tal-appell taghhom *stante* li fi kwalunkwe kaz, ix-xhieda tal-General Services Board ikkonfermaw illi minn access fuq il-post in kwistjoni irrizulta car li l-ebda pregudizzju ma kien ser jinholoq kontra l-interessi ta' l-appellant.

Ma' dan jigi mizjud il-fatt li l-appellanta, mara anzjana ta' tmienja u sebghin (78) sena applikat ghal dan il-garigor biex din ikollha access ghall-bejt mill-propjeta' taghha stess biex wiehed ikun jista' jonxor il-hwejjeg b'aktar facilita' u ghaldaqstant mhux ghal xi kapricc. Ghaldaqstant ghandu jittiehed ukoll in konsiderazzjoni l-predugizzju li tista' ssofri hi li kieku dak il-garigor ma jithallhiex jitqieghed.

Konkluzjoni.

In vista tas-suespost u dak kollu li rrizulta matul il-mori ta' l-appell quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar, inkluza n-nota ta' sottomissjonijiet li kienet giet prezentata mill-attrici u x-xhieda kollha li kienet inghatat minn diversi rapprezentati tal-*General Services Board* liema ghandhom ukoll jittiehdu in konsiderazzjoni minn din l-Onorabbli Qorti, ghandu ghaldaqstant jirrizulta car illi l-appell odjern ghandu jigi michud.

Ghaldaqstant l-esponenta appellata titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti sabiex fil-waqt li tichad ir-rikors t'Appell ta' l-appellanti li permezz tieghu intalab sabiex id-decizjoni moghtija mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fid-29 ta' Novembru 2011 tigi mhassra, revokata, u kkancellata, daqstantiehor tichad it-talba li l-atti jigu rimessi lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, u b' hekk tikkonferma l-istess decizjoni moghtija fid-29 ta' Novembru 2011.

Bl-ispejjez ta' dan l-appell kontra l-appellanti.

Rat in-nota tas-Segretarja tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 15 ta' Frar 2012 a fol 23 tal-process, fejn permezz taghha esebiet vera kopja tal-*file* tat-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet "**Wilfred Bugeja vs Awtorita` ta' Malta dar l-Ambjent u l-Ippjanar**" deciz mit-Tribunal.

Rat li dan l-appell kien appunt ghas-smigh ghas-seduta tal-24 ta' April 2012.

Rat ir-risposta tal-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 23 ta' April 2012 a fol 28 tal-process fejn eccepiet: -

1. Illi preliminarjament u fl-ewwel lok l-Awtorita` esponenti tirrileva illi taht il-**Kap 504**, hu espressament ipprojbit fil-ligi li *third party objector* jappella minn decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar [*vide* t-Tieni Skeda tal-**Kap 504, para. 11**].

2. Illi fil-meritu l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, fit-22 ta' Dicembru 2008 laqghet u approvat l-applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp PA 4062/08 "*131/134, Triq is-Sur, Senglea (Isla). Renewal to permit PA 3703/02- Proposed iron spiral staircase from ground floor to roof level and to regularise internal layout of flats at 132/134 Bastion Street Senglea"*

3. Illi nhar is-27 ta' Jannar 2009 l-appellant intavola appell mid-decizjoni tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp tat-22 ta' Dicembru 2008, suriferita.

3. Illi dan l-appell gie deciz mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u L-Ippjanar fid-29 ta' Novembru 2011, li ppronunzja ruhu fis-sens illi, *qed jiddisponi minn dan l-Appell ghall-permess ta' l-izvilupp PA 4062/08 mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, fit-22 ta' Dicembru 2008, billi jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-meru; billi kwistjonijiet ta' sanita` mhumiex fil-gurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal.*

4. Illi l-Awtorita' appellata umilment tissottometti illi d-decizjoni taghha tat-22 ta' Dicembru 2008, illi permezz taghha approvat l-applikazzjoni illi ggib r-riferenza PA 4062/08 u dik tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Novembru 2011 hija gusta w ekwa u timmerita konferma fl-intier taghha u m'hemm ebda lok li tigi disturbata bl-ebda mod la fattwalment u lanqas legalment.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imsemmija, l-esponenti bil-qima titolb illi din l-Onorabbli Qorti tal-Appell joghgobha tichad *in toto* l-appell tar-rikorrent bhala nfondat fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrent.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fl-10 ta' Mejju 2012 fejn meta ssejjah l-appell deher Dr. Mark Simiana ghall-appellant, u Dr. Noel Bartolo u Ivor Robinich ghall-awtorita` appellata. Deher ukoll Dr. Jonathan Spiteri ghall-kjamata in kwaza Maria Edwina Spiteri. Id-difensuri

trattaw il-kaz. L-appell gie differit ghas-sentenza in difett ta' ostakolu ghad-29 ta' Novembru 2012.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-aggravji fl-appell odjern huma (a) li t-Tribunal ghandu gurisdizzjoni skont l-**artikolu 69 (2) (a)** li jiddeciedi fuq kwistjonijiet ta' sanita`; (b) ma gewx applikati l-*policies* in kwistjoni li gew *in vigore* fil-mori tal-appell quddiem it-Tribunal u dan (i) senjatament ghall-**Parti XII DC 2007** citata *in extenso* mill-appellant fir-rikors tieghu tal-appell u (ii) *Policy BEN 1.*

Illi l-ewwel pregudizzjali tal-Awtorita' appellata hija li skont id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 11 tat-Tieni Skeda tal-Kap. 504** li jaghmel riferenza ghall-**artikolu 68 (4) tal-Kap. 504** (dwar persuna interessata). Ma hemm l-ebda dubju li tali skeda citata tghid li persuna interessata ma tistax taghmel appell minn decizjoni tat-Tribunal quddiem din il-Qorti. Izda dan ma jaqbilx ma' dak li jipprovdi l-**artikolu 41 (6)** li jipprovdi li jista' jsir appell mill-appellant quddiem it-Tribunal u minn kull partijiet ohra fl-appell. Ma hemmx dubju li dawn id-disposizzjonijiet huma kontradittorji ghal xulxin, u din il-Qorti fic-cirkostanzi trid teddeciedi fuq dak li hemm fl-istess Att, u thoss li ghandha timxi ma' dak li hemm fl-**artikolu 41 (6) tal-Kap. 504** li jaghti dan id-dritt ta' appell, u dan minkejja dak li hemm provdut fl-imsemmija Skeda. Dan anke ghaliex l-istess Skeda tirreferi fuq kollox ghall-applikabbilita' tal-**artikolu 41** u hija intiza sabiex tirregola tali appelli quddiem it-Tribunal u mhux sabiex telimina d-dritt li l-artikolu tal-Ligi stess qed jaghti ta' appell quddiem din il-Qorti, kemm lill-appellant quddiem it-Tribunal u kemm lill-partijiet ohra.

Dwar l-ewwel aggravju din il-Qorti thoss li f'dan il-kaz jidher li dwar l-izvilupp mertu tal-applikazzjon kien hemm proceduri quddiem il-Bord tas-Servizzi Generali (Bord) skont l-**artikolu 102 (3) tal-Kap. 10,** u l-**artikolu 102 (6)**

jipprovdi li hemm appell mill-istess decizjoni lill-Qorti tal-Appell. Mela allura la darba kien hemm tali decizjoni, u din hija pacifika bejn il-partijiet, setgha biss isir appell quddiem il-Qorti tal-Appell u dan ma jidhirx li sar u allura d-decizjoni tat-Tribunal fuq dan il-kaz hija korretta.

Id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 69 (2) (a) tal-Kap. 504** li llum jaghtu s-setgha lill-Awtorita' tikkonsidra wkoll kull haga *inter alia* dwar sanita` li hija tikkonsidra relevanti, ma jfissirx li la darba kien hemm decizjoni minn tali Bord, u ma kienx hemm appell minnha kif stipulat mill-Ligi lill-Qorti tal-Appell, mela allura hija tista' tmur kontra tali decizjoni mhux appellata, li allura saret *res judicata*, ghaliex b'hekk tkun qed tesorbita l-kompetenza taghha. Fuq kollox id-disposizzjonijiet tal-**Kap. 504** bl-ebda mod ma biddlu d-disposizzjonijiet tal-**artikolu 102 tal-Kap. 12**. F'dan l-aspett id-decizjoni tat-Tribunal hija korretta li ma ghandux gurisdizzjoni sabiex fuq kwistjonijiet ta' sanita` li gew riferiti lill-imsemmi Bord u hekk decizi, huwa jerga' jiddeciedi dwarhom, ghaliex dan jispetta biss lill-Qorti tal-Appell li jsir appell quddiemha minn decizjoni ta' l-imsemmi Bord skont id-disposizzjonijiet tal-Ligi – **Kap. 10** - gja citati. F'dan il-kuntest l-insenjament fis-sentenza **"Pater Holdings Limited vs Kummissjoni Kontroll ghall-Izvilupp"** (A.C. – 5 ta' Ottubru 2001) ghadu in kwantu konsistenti ma' dak hawn deciz rilevanti. B'hekk l-ewwel aggravju qed jigi michud.

Illi dan iwaqqa' anke it-tieni aggravju, ghaliex la darba t-Tribunal ma ghandux gurisdizzjoni sabiex ibiddel decizjoni tal-Bord tas-Servizzi Generali mela allura ma jistax japplika *policies* kontra dak deciz, la darba l-procedura ma gietx segwita; dan proprju ghaliex ma jistax jiddeciedi dwar kaz li ddikjara li ma ghandux gurisdizzjoni fuqu. B'hekk anke it-tieni aggravju ma jistax jigi accettat.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' ir-risposta tal-appell ta' Maria Edwina Spiteri datata 9 ta' Jannar 2012 biss in kwantu l-istess hija konsistenti ma' dak hawn deciz, u

tichad l-ewwel pregudizzjali tal-Awtorita' fir-risposta tal-appell taghha datata 23 ta' April 2012, izda tilqa' il-kumplament tal-istess risposta in kwantu konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellanti Wilfred Bugeja fir-rikors tieghu tal-appell datat 19 ta' Dicembru 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, b'dan li din il-Qorti qed tikkonferma ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizzjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet Wilfred Bugeja vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et" datata 29 ta' Novembru 2011 (Appell Numru 315/03 CF – PA 3703/02).**

Bl-ispejjez kontra l-appellanti Wilfred Bugeja.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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