MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2013

Appell Civili Numru. 22/2012

Doris Grech

vs

L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Valentino Valente f'isem Dogalex 80 Co. Ltd.

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Doris Grech tad-29 ta' Marzu 2012 kontra l-approvazzjoni tal-applikazzjoni PA 6353/05 favur Dogalex 80 Co. Ltd. mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tas-16 ta' Marzu 2012;

Rat ir-risposta ta' Dogalex u tal-Awtorita;

Rat l-atti kollha u semghet id-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tal-Bord tal-Appell li tghid hekk:
Illi l-aggravji tal-appellanti huma:

"Illi fl-ewwel lok illi fl-ewwel lok l-appellanta tixtieq tinforma lill-Bord li hija s-sid tal-proprjeta adjacenti ghal dik ta' l-applikant u kif ghandu jirrizulta mill-pjanti u ritratti gia esebiti fl-atti ta' l-applikazzjoni, dan il-permess ser jaffettwa b'mod negattiv lill-appellanta u nonostante li l-applikazzjoni in kwistjoni palasament tikser diversi policies tal-ippjanar, jidher li dan kollu gie injorat da parti tal-Kummissjoni li approvat dan il-permess.

Illi ghaldaqstant l-aggravji ta' l-appellanta huma s-segwenti:

1. Fl-ewwel lok qed tigi eccepita n-nullita ta' l-applikazzjoni promotorja stante li ghalkemm l-applikant iffirma 'certificate of Ownership A' u li ghalhekk iddikjara li huwa s-sid tas-sit kollu involut fl-applikazzjoni, dan mhux minnu, u l-applikant huwa hati ta' dikjarazzjoni falza. Fil-fatt il-bejt involut fdin l-applikazzjoni huwa proprjeta ta' l-appellanta u ta' dan jistghu jitressqu wkoll provi quddiem il-Bord. Mhux biss izda l-istess bejt huwa prezentement suggett ghal mandat ta' inibizzjoni kontra l-appellant u dan specifikatament ghaliex l-appellant qed jittanta jaghmel zvilupp fuq bejt li mhux proprjeta tieghu. Ai termini ta' l-artikoli 39A u 56 tal-Kap. 156 tal-Ligijiet ta' Malta, l-appellanta ghaldaqstant titlob li dan il-permess jigi invalidat u annullat;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ghoti ta' dan il-permess jikser palasament il-privatezza taghha u tal-familja taghha u dan stante li permezz ta' dan il-permess l-applikant issa ghandu access dirett ghal fuq il-bitha taghha kif ukoll sahansitra jista' jittawwal direttament fit-twieqi tar-residenza taghha. Dan kollu jikser palasament diversi policies tal-pjan ta' Struttura fosthom il-Policy Ben 1 li taqra kif isegwi:

'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.'

Illi jigi emfasizzat illi s-sit ta' l-applikant jikkonsisti f'restaurant filwaqt li l-proprjeta ta' l-appellanta tikkonsisti fir-residenza privata taghha. Bejn iz-zewg proprjetajiet jezisti bejt (li fuqu hemm ukoll kawza civili pendenti stante li l-appellanta tissottometti li huwa proprjeta taghha) liema bejt, meta wiehed jitla' fuqu, jaghti direttament ghal fuq il-bitha ta' l-appellanta kif ukoll ghat-twieqi tar-residenza taghha. Ghalkemm l-applikazzjoni odjerna taqra 'construction of store at first floor level', effettivament din tikkomprendi l-ftuh ta' bieb sabiex jaghti access dirett fuq dan il-bejt. Huwa ghalhekk evidenti li din l-applikazzjoni kellha tigi rifjutata ai termini ta' din il-policy b'referenza specifika ghal 'visual intrusion' msemmija fl-istess policy;

3. Illi kif gia spjegat l-appellanta ghandha diversi twieqi li jaghti kemm fuq il-bitha gia msemmija kif ukoll fuq is-saqaf involut fl-applikazzjoni. Huwa ghalhekk evidenti li ai termini tal-Policy 12.3 tal-Policy and Design Guidance 2005 din l-applikazzjoni qatt ma setghet tigi kunsidrata favorevolment. Qed tigi annessa kopja ta' din il-policy flimkien ma' dan l-appell u dan ghall-informazzjoni ta' dan il-Bord. Din il-policy tiddetta specifikatament illi l-ebda tieqa ta' residenza ma ghandha tkun taghti direttament fuq it-tieqa ta' residenza ohra (habitable room) u tispecifika li ghandu jkun hemm mill-anqas sitt metri boghod. Jigi specifikat li t-twieqi u l-kmarnar involuti jikkonsistu fi kcina u kamra ta' l-ikel, tlett bedrooms inkluza l-main bedroom u l-kamra tal-banju. Huwa evidenti li din l-applikazzjoni li sahansitra tippermetti access dirett lill-applikant ghat-twieqi ta' l-appellanta tikser b'mod grass din il-policy!

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, tigi invokata wkoll il-Policy 12.2 u cioe' 'Crime resuction measures' li wkoll tidher fid-dokumenti annessi. Huwa wkoll evidenti li din il-policy mhiex qed tigi sodisfatta fl-ambitu ta' l-applikazzjoni appellata.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi wkoll sottomess li dan il-permess inhareg nonostante li jezistu diversi illegalitajiet fuq is-sit fosthom tarag, cuminija, saqaf fil-bitha u thawwil ta' sigra u ghalhekk l-Awtorita kellha d-dmir u l-obbligu li tapplika c-cirkulari 2/96 fil-konfront ta' l-applikant u tirrifjuta dan il-permess. Dan il-Bord ghaldaqstant qed jigi mitlub jaghmel hu stess verifiki sabiex jikkonferma li jezistu diversi strutturi bla permess fuq is-sit, liema strutturi mhux kollha qed jigu sanzjonati permezz ta' l-applikazzjoni appellata.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi sottomess illi l-permess de quo gie vvutat favur fuq kundizzjoni li l-applikant jipprezenta pjanti emendati lill-Kummissjoni. Jidher evidenti li fil-pjanti kif emendati l-applikant ma ghamilt riproduzzjoni fidila ta' dak li fil-fatt huwa ezistenti fuq is-sit. Fosthom dawn il-pjanti jahbu l-fatt illi fl-ewwel sular it-twieqi ta' l-appellanta ser jigu esposti ghal fuq is-sit involut f'din l-applikazzjoni. Ukoll dawn il-pjanti ma jurux il-bejt kif fil-fatt huwa ezistenti u s-servizzi li jghaddu minn fuq il-bejt involut ghal gewwa l-bitha ta' l-appellanti. In oltre, l-pjanti ma jirriproducux dak li effettivament jezisti oltre l-hajt muri fl-istess pjanti u cioe, l-bini ta' l-appellanta. Huwa evidenti li dan sar sabiex l-applikant iqarraq kemm bl-Awtoritajiet Sanitarji kif ukoll bil-Kummissjoni li approvat il-permess.";

Ra ir-risposta tal-applikant ipprezentata fil-21 ta' Marzu, 2007;

Ra ir-risposta tal-Awtorita ipprezentatata fit-22 ta' Mejju, 2007

Rat il-verbal tas-seduta tal-4 ta' Frar, 2009 li bih dan il-Bord iddiferixxa l-appell ghal decizjoni;

Ra l-inkartament kemm ta' l-appell kif ukoll dak tal-applikazzjoni in kwistjoni;

Sema’ t-trattazzjoni ta' l-appell;

Ikkunsidra:

Illi meta l-oggezzjonanti ghamlet l-ittra ta' oggezzjoni taghha waqt l-iter tal-applikazzjoni fit-terminu stabbilit mill-ligi (kif jider mill-ittra li tinsab a fol Red 10 tal-inkartament tal-applikazzjoni) hija ma tat ebda raguni il-ghaliex kienet qed toggezzjona. Dan teknikament jirrendiha bhala ineliggibbli li tappella. Izda peress illi la l-Awtorita u lanqas l-applikant ma qajjem dan il-punt dan il-Bord sejjer jinjorah.

Illi l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa li l-applikanti ghamel dikjarazzjoni falza fl-applikazzjoni. Minkejja din l-allegazzjoni serja, l-appellanti ma gabet ebda prova in sostenn taghha u ghalhekk dan il-Bord jikkonkludi illi dan l-aggravju mhux fondat u ghandu jigi michud.

Illi aggravju iehor tal-appellanti huwa illi fil-fond tal-applikanti hemm diversi illegalitajiet. Mill-atti ma jirrizultax li hemm tali allegati illegalitajiet.Tabilhaqq l-uniku enforcement notice li kien hemm fuq is-sit, gie irtirat wara li l-Awtorita kkontestat li l-bini kien skond il-permessi.

Illi l-aggravji l-ohra kollha tal-appellanti huma kollha ta' natura civili u mhux ta' kontroll ta' zvilupp. Apparti li dawn kollha gew indirizzati mill-Kummissjoni, u sahansitra gew mibdula l-pjanti biex jindirizzaw il-lanjanzi tal-appellanti, dawn ma jaqghux taht il-kompetenza ta' dan il-Bard. Ghalhekk dan il-Bord ma jara ebda raguni il-ghaliex ghandu jilqa' l-aggravji l-ohra tal-appellanti.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qed jichad l-appell u jikkonferma il-permess mahrug lill-applikanti b'ittra datata 17 ta' Jannar, 2007.

Ikkunsidrat

L-appellanti ghamlet tlett aggravji kontra d-decizjoni li huma:

1. Il-Bord iddecieda punt ta’ ligi hazin meta kkondluda illi l-ittra ta’ oggezzjoni ma kinitx sostanzjata u ghalhekk kien jirrendiha ineligibbli li tappella quddiemu;

2. Il-Bord iddecieda punt ta’ ligi hazin meta sostna li l-appellanti ma gabitx prova in sostenn tal-allegazzjoni taghha li l-applikant ghamel dikjarazzjoni falza;
3. Il-Bord iddecieda punt ta’ ligi hazin meta ma semghax l-aggravji tal-appellant ghax skond hu dawn kienu ta’ natura civili.

Eccezzjoni tal-Awtorita illi l-appellanti ma kinitx registered objector taht il-Kapitolu 356 u ghalhekk ma setghetx tappella quddiem il-Qorti tal-Appell. Anki jekk kienet objector taht il-Kap. 504 hu projbit li third party objector jappella.

Din l-eccezzjoni mhix fondata. Il-Bord b’mod ekwivoku jtenni li l-appellanti kienet objector pero billi ma ssotantjatx l-oggezzjonijiet taghha ma setghetx tigi konsidrata bhala tali pero mbaghad xorta ddecieda illi jqisha bhala objector ghax ikkonsidra l-appell taghha. Kwindi qal x’qal il-Bord qua konsiderazzjoni, xorta jibqa’ l-fatt indisputat illi l-Bord qies lill-appellanti bhala objector ghax ikkonsidra u ddecieda l-appell taghha. Hu car illi la darba kien il-Bord li ddecieda l-appell, dan kien qed japplika l-Kapitolu 356 peress illi l-Bord ma ghandux aktar personalita guridika fil-Kapitolu 504 u l-appell sar fiz-zmien meta l-ligi applikabbli ghal proceduri ta’ appell kienu dawk taht il-Kapitolu 356. Kwindi din l-eccezzjoni qed tigi respinta.

L-ewwel aggravju

L-appellanti qed tilmenta li d-decizjoni tal-Bord hi monka ghax ma qishiex bhala registered objector u ghalhekk id-decizjoni tal-Bord gie negattivament affettwata minn din il-predispozizzjoni tal-Bord verso l-appellanti. Din il-Qorti tqis dan l-aggravju fjakk peress illi din l-allegazzjoni ma gietx ppruvata u in ogni kaz il-fatt innifsu illi l-Bord ikkonsidra l-appell tal-appellanti qisha registered objector li appellat mid-decizjoni, ghalkemm bir-ragunament kkonvolut tieghu ghalfejn wasal biex jikkonkludi li ma kinitx tikkwalifika bhala tali izda xorta ghazel li jikkonsidrah, jirrendi l-aggravju tal-appellant li d-decizjoni nulla bhala inapplikabbli. Kien ikollha raguni l-appellanti li kieku l-Bord cahad li jisma’ l-appell ghax ma kkonsidrax l-appellanti bhala objector.

Dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju qed isir ghax l-appellant fil-mori ta' dan l-appell ipprezentat sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tal-25 ta' Frar 2011 fl-ismijiet Doris Grech vs Valentino Valente nomine fejn gie deciz illi parti minn bejt kien proprjeta tal-appellanti mhux tal-appellata socjeta.

Harsa lejn l-atti juru illi l-appell quddiem il-Bord gie differit ghad-decizjoni mill-4 ta' Frar 2009 u d-decizjoni nghatat fis-16 ta' Marzju 2012. Ghalkemm l-appellanti kellha din id-decizjoni f'idejha esebitha biss fil-mori ta' dan l-appell u fl-ebda hin ma talbet sospensjoni tal-prolazzjoni tad-decizjoni tal-Bord biex tipprezenta din id-decizjoni. L-atti quddiem il-Bord kienu tali li l-Bord kellu fatti quddiemu ta' allegazzjonijiet ta' titolu. Apparti li dawn huma kwistjonijiet ta' fatt li din il-Qorti ma tissandakax ma kien hemm ebda prova cara illi l-appellanti kient sid ta' xi proprjeta li l-applikant kien qed jiddikjara li hi tieghu u ghalhekk kienet saret dikjarazzjoni falza. Ghalhekk id-decizjoni tal-Bord ma tistax titqis zbaljata legalment meta l-prova tad-dikjarazzjoni falza kienet tinkombi fuq l-appellant u din naqset li taghmilha b'mod sostanzjat sakemm il-Bord ta d-decizjoni tieghu.

Ghalhekk fil-limiti tal-poteri ta' din il-Qorti, dan l-aggravju ghandu jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda l-konsiderazzjoni li l-Bord ghamel ghall-aggravji fil-mertu tal-appellanti li l-istess Bord ikkunsidra bhala ta' natura civili u mhix ta' kompetenza tieghu. Il-Qorti tqis illi l-Bord kien wisq legger meta skarta l-aggravji tal-appellanti billi qal biss dawn kienu konsiderazzjonijiet ta' natura civili. L-appellanti ssottomettiet policies li dehrilha rilevanti ghal kaz cioe BEN 1 u Policy 12.3 tal-Policy and Design Guidance 2005 u Policy 12.2 dwar 'crime reduction measures'. Il-Bord ma

ta ebda aditer ghal dawn il-lanjanzi biex jiggustifika jew jirrigetta l-applikazzjoni ta’ dawn il-policies msemmija specifkatment mill-appellanti.

Dan in-nuqqas irendi d-decizjoni tal-Bord bhala wahda ‘unsound’ u legalment insostenibbli ghax ibbazata fuq asserzjoni ‘cioe kwistjonijiet ta’ natura civili’ li mhux il-kaz sakemm ma jigux skartati l-aggravji tal-appellant billi mhux applikabbli ghal kaz in ezami. Id-decizjoni tal-Bord ghalhekk mhix ben motivata anzi motivata fuq asserzjoni legali bla ebda gustifikazzjoni tenut kont tal-aggravji posti mill-appellant.

Ghalhekk dan l-aggravju ghandu jigi milqugh.

Decide

Il-Qorti ghalhekk qed tilqa’ l-appell interpost mill-appellanti, tirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tas-16 ta’ Marzu 2012 u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal ta’ Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar kif kompost illum biex jerga’ jisma’ l-appell ta’ Doris Grech u jiehu konjizzjoni tad-dokumenti kollha pprezentati anki quddiem din il-Qorti. L-ispejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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