MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2013

Appell Civili Numru. 52/2012

Brian Bajada ghan-nom u in rapprezentanza
tar-residenti ta' Blocks A, B, C, u D,
Triq is-Sur Fons, San Giljan

vs

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Joseph Barbara,
f'ismu u in rapprezentanza ta' Patricia Anastasi,
Alma Saddemi, Josephine Azzopardi u Greta Bartolo
Parnis

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Brian Barbara u ohrajn tat-18 ta' April 2012 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Marzu 2012 wara li t-Tribunal laqa' t-talba ghal hrug tal-permess PA 1815/07 outline development permission 'construction of additional

floor (penthouse level) above existing residential units' favur Josephine Azzopardi;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konferma;

Rat l-atti kollha, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-appellanti u semghet id-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:
Ikkunsidra:

A. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l- Izvilupp, fil-15 ta' Dicembru 2008, laqghet u approvat l-applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp (outline development permission) PA 1815/07 "St Julians Court, Triq is-Sur Fons, San Giljan: Construction of additional floor (penthouse level) above existing residential units."

Fost il-kundizzjonijiet tal-outline permit hemm is-segwenti:

"1c. This outline development permission does not remove or replace the need to obtain the consent of the land/building owner to this development before it is carried out. Furthermore it does not imply that consent will necessarily be forthcoming nor does it bind the land/building owner to agree to this development."

B. In-nota tal-Avukat Dott. Joe Brincat ghall-Appellant nomine, ipprezentata fit-3 ta' Frar 2009, senjatament il-punti segwenti:

"The basis of the appeal is that the applicant did not observe the mandatory procedure in applying for this outline permit.

The appellants raised the issue of they being the owners of the airspace in question on account of Chapter 158 of the Laws of Malta.

It is true that MEPA has persistently refused to acknowledge that it should consider property rights in its

decisions. This it not legally correct, as MEPA has to consider the whole legal frameworks, as it is not an ‘independent republic’ with its own special constitution for the St. Francis Enclave.

This is also borne out by the provisions of the Development Planning Act. Article 32(3) imposes an obligation on the applicant that he is the owner or that he has notified the owners. This declaration has its relevance as no law is written frivolously and without a purpose. If the declaration appears prima facie incorrect, then MEPA cannot just ignore the question of ownership. If the owners are not the applicant, then it is mandatory that before proceeding, a special procedure has to be followed, according to the said Article.

It is consequently follows that the question of ownership is relevant.

The applicants further submit that with an outline permit MEPA is committing itself irrevocably to grant permission on the site, and this would give a vested right even if there is a violation of the rights of others. The only procedure that can allow MEPA to withdraw must be based on matters of false representation which is of importance. (Confer Ramla l-Hamra case). The applicants insist that the applicant could not apply as the owner of the airspace when the question is still, to say the lease, sub judice.”

C. In-nota risposta tal-Avukat Dott. Philip M. Magri ghall-Applikant, ipprezentata fis-6 ta’ Marzu 2009, precizament il-punti segwenti:

“Illi fl-ewwel lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-appellanti m’ghandhomx dak l-interess guridiku rikjest mill-ligi biex ikunu jistghu jinterponi appell.

Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-appellanti m’ghandhomx dak l-interess guridiku rikjest mill-ligi biex ikunu jisthgu jinterponu appell.

Illi wkoll minghajr pregudizzju ghall-premess, dan il-Bord m'ghandux gurisdizzjoni li jiehu konjizzjoni tal-appell peress li dak li qed jilmentaw minnu l-appellanti hu intrinsikament materja civili. Huwa maghruf illi d-decizjonijiet tal-Bord ta' l-Appell daqskemm tal-Kummissjoni "jirreferu biss ghall-kwistjonjiet ta' zvilupp u permessi relattivi u mhux fuq drittijiet ta' propjeta' jew lezjoni tal-istess drittijiet" (ara fost ohrajn Jane Cini et. vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp et. (deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Marzu 2003)).

Illi fi kwalunkwe kaz, l-esponenti huwa l-propjetarju tal-fond 'de quo' in kwantu enfitewta u fil-fatt, ghall-kontra ta' dak allegat mill-appellanti fl-appell taghhom, ma tezisti ebda materja 'sub judice' bejn il-partjiet rigwardanti l-propjeta' tal-istess fond. Kwalunkwe titolu li jista' talvolta jigi vantat mill-appellanti jew uhud minnhom huwa 'se mai' hekk vantat a tenur tal-art. 12A tal-Kap. 157 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi ghal titolu ta' kera. Ulterjorment, hija l-validita' kostituzzjonali ta' dan l-artikolu li tinsab 'sub judice' u mhux il-kwistjoni ta' min huwa s-sid tal-istess kif sottomess, erronjament mill-appellanti."

D. In-nota ta' l-Avukat Dott. Anthony DeGaetano ghall-Awtorita', ipprezentata fis-17 ta' Marzu 2009, senjatament il-punti segwenti:

"Illi preliminarjament l-appellanti jridu jippruvaw li huma s-sidien kif qed jallegaw fl-istess appell u dan stante li l-permess hareg a bazi tad-dikjarazzjoni ta' l-istess applicant li "nobody except the applicant is the owner of any part of the land to which this application relates…",

Illi preliminarjament ukoll l-appell odjern sar ghalxejn stante li l-istess permess bl-ebda mod ma rrikonoxxa xi drittijiet fuq il-propjeta' ta' l-applikant jew ta' l-appellanti ghax il-permess hareg 'saving third party rights' u l-istess jista' jigi utilizzat il-permess, jekk dan ma jkunx qed jikser id-drittijiet ta' terzi.

Illi l-appellanti jinsistu li l-MEPA mhux repubblika indipendenti w trid tikkonsidra l-ligijiet kollha w donnu qed

jippretendu l-appellanti li l-Awtorita’ tuzurpa l-post tal-Qrati ta’ Malta u tiddeciedi hi min huma verament is-sidien! Dan mhux korrett. L-istess Awtorita’ fuq planning grounds iddecidiet li l-izvilupp jista’ jsir basta li l-kwistjonijiet civili jkunu rispettati. L-appell ghaldaqstant stante li qed isir mhux mill-effettiv bini innifsu kontra d-drittijiet allegati ta’ l-appellanti, izda kontra l-permess kif hareg (li qed jissalvagwardja l-istess drittijiet ta’ terzi li jezistu) hu infondat stante li l-permess kif hareg, hareg korrettement, tant li mhux qed jigi attakkat fl-appell fuq xejn izjed rigward ippjanar.

Tant hu minnu, li l-istess appellanti waqt li jikkontendu dan kollu isemmu li ghad hemm kwazi sub judice, u dan hu appuntu l-forum fejn l-appellanti jistghu eventwalment iwaqqfu jew le lill-applikant milli jutilizza l-permess li nhariglu.”

E. Il-verbal tas-Seduta numru 11 tal-Bord ta’ l-Appell dwar l-Ippjanar, mizmuma fit-22 t’ April 2009, precizament il-punti segwenti:

“Dr Brincat jirrileva illi miet il-perit Joseph Barbara fil-mori ta’ l-appell u jitlob l-illegitimazzjoni tal-atti.

Dr. Magri ghall-Josephine Azzopardi jirrileva illi l-ewwelnett huma wkoll diversi mill-appellanti illi gew indikati fl-istess appell bhala now deceased u li fir-rigward taghhom ma gewx indikati l-eredi skond il-ligi, illi l-eredi ta’ Joseph Barbara huma Josephine Azzopardi li qed tidher in rapprezentanza taghha u ta’ hutha Anna Maria Saddemi, Greta Bartolo Parnis, u Patricia Anastasi u qed jitlob illi l-imsemmija ppersuni jidhru bhala partijiet f’dan l-appell.

Il-Bord jilqa’ t-talba.

Il-Bord jinnota li d-decizjoni tad-DCC bil-permess giet impostata fis-6 ta’ Jannar 2009.

In vista’ ta’ dan l-applikant qed jirtira l-ewwel eccezzjoni tieghu.”

F. Il-verbal tas-Seduta numru 21 tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar, mizmuma fit-22 ta' Lulju 2009, senjatament il-punti segwenti:

"Dr Brincat ghall-appellanti pprezenta nota fejn indika illi tnejn miz-zewg appellanti u cjoe' Carmelina Gatt u Nadine Dempster gew neqsin fil-mori tal-appell u li hadd ma ghandu intenzjoni li jkompli l-appell f'isimhom.

L-appellanti pprezentaw wkoll nota b'erbgha cedoli ta' depozitu li minn naha tieghu jobbligaw ruhhom li jibaghtu kopja lill-applikanti u lill-Awtorita'."

Gew ipprezentati seduta stante, kopji ta' tlett cedoli ta' depozitu pprezentati fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) kif gej;

• Brian u Cecilia Bajada, Frank u Joan Pace Asciak, Carol-Ann Micallef-Eynaud u Hilda Lateo vs Angela Balzan.

• Margot Debono, Carmen sive Lina Gatt, Nadine Dempster, Trevor Pace, Rita Caligari, Lilian Farrugia, Robert Farrugia, Anthony u Theresa Mallia, Carmen sive Lina Calleja-Gera, Carmen sive Mary-Carmen Farrugia, John u Jennifer Cassar-Aveta vs AIC Joseph Barbara Mirador, Josephine Azzopardi nee' Barbara u bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi nee' Barbara, Patricia Anastasi nee' Barbara. Greta Bartolo-Parnis nee' Barbara, Scicluna's Estate.

• Myriam Vella, Rosaria sive Rose Attard, Carmel, Emanuel u Vincent Bonett, Jane Muscat, Deborah sive Debbie DeDomenico, James u Giovanna Hamer, John u Doris Fenech, Angelo Farrugia, Christopher Pace-Asciak, Raymond u Margaret Gerada, William J. Borg u Mavis Borg Conti, Jospeh Zammit, Alfred Vella vs AIC Joseph Barbara Mirador, Jospehine Azzopardi nee' Barbara u bhala prokuratrici tal-imsiefra Anna Maria Saddemi nee Barbara, Patricia Anastasi nee Barbara, Greta Bartolo-Parnis nee' Barbara, Scicluna's Estate.

Giet ukoll ipprezentata nota fejn gie ndikat li l-eredi tal-mejtin Carmelina Gatt u Nadine Dempster, m'ghandomx aktar interess illi jipprocedu bl-appell odjern.

G. Il-verbal tas-Seduta numru 20, mizmuma fit-22 ta' Marzu 2011, precizament il-punti segwenti:

"It-Tribunal jiddiferixxi dan l-appell … sabiex jinstema' kontestwalment mal-appell PAB 338/10, ghat-trattazzjoni finali."

Ikkunsidra ulterjorment:

Il-mertu ta' dan l-appell jirrigwarda appell minn terzi kontra l-hrug ta' permess tat-tip outline development permission, sabiex jinbena sular iehor (penthouse level) fuq blokka appartamenti f' San Giljan.

L-aggravju tal-Appellant nomine hu li l-Applikanti nomine m' ghandiex dritt assolut fuq l-arja ta' din il-blokka appartamenti; b' rizultat ta' dan, l-Awtorita' kien imissha rrifjutat l-applikazzjoni peress li l-Appellanti nomine kienet skorretta meta' ddikjarat li hi sole owner tal-font in kwistjoni.

Jigi rilevat mill-file PA 1815/07, li meta originarjament giet intavolata l-applikazzjoni fis-16 ta' Marzu 2007 (red 1 et seq. fil-file PA 1815/07), il-partijiet rilevanti ghal-formola PA 1/02 li japplikaw ghal-kaz in ezami, u cjoe' is-sezzjonijiet 19, 20 u 21 tal-istess formola (rispettivament; applicant's declaration, certificate of ownership A u attachments and drawings checklist), inekwivokilment jaghtu x' jifhem li dak inhar, l-Applikant, iffirma d-dikjarazzjoni li 'nobody except the applicant is the owner of any part of the land to which this application relates, as shown in red ink on the accompanying plans.'

Jigi rilevat li l-istess site plan intavolata mal-applikazzjoni u sussegwentement approvata bil-permess (red 1B), tindika bl-ahmar dik il-blokka bini kkonfinata minn Triq Alfons Maria Galea, Triq Scicluna, Triq il-Karmelitani u Triq Manwel Dimech; u cjoe' is-sit mertu tal-appell de quo.

Jirrizulta wkoll mill-istess file, li kien hemm diversi objectors, ilkoll b' oggezzjoni pprezentata fit-8 ta' Gunju 2007 u bl-istess lista ta' disa' aggravji, ikkupjati verbatim minn xulxin, kif gej:

John Cassar Aveta, Myriam Vella, Rosaria sive Rose Attard, Nadine Dempster, Trevor Pace, Rita Caligari, Lillian farrugia, Robert Farrugia, Anthony Mallia, Carmelina sive Lina Calleja Gera, Philip Grima, Ian Scicluna, Robert Camilleri, Joseph Schembri, Frank Pace Asciak, Carol-Ann Micallef Eynaud, Margot Debono, Alfred Vella, Emily Zammit, Albert Dimech, Robert Kelly, u Brian Bajada.

Mill-minuta 124 tas-Seduta tal-Kummisjoni, mizmuma fl-20 ta' Settembru 2007, jigi osservat li b' rizultat ta' dan, il-Kummissjoni gibdet l-attenzjoni tal-ufficju legali tal-Awtorita' ghall-fatt li kien hemm diversi objectors li kienu qed isostnu li kellhom titolu fuq dik il-parti tal-propjeta' fejn kien gie propost l-izvilupp. B' ittra tal-Awtorita' tal-4 t' Ottubru 2007, l-Applikant intalab jaghmel kjarifika jew jirribatti dawn l-allegazzjonijiet.

Fil-fatt, permezz ta' formola PA 1/02 intavolata ulterjorment fis-16 t'Ottubru 2007 (red 132 et seq.), fis-sezzjonijiet 19 u 20 tal-istess formola, l-Applikant Joseph Barbara iddikjara li ma kienx sole owner tas-sit mertu tal-applikazzjoni. Hdejn il-firma tieghu, iffirmaw ukoll; Patricia Anastasi, Anna Saddemi, Josephine Azzopardi u Greta Bartolo Parnis. Gew meghmuza wkoll kopji ta' dokumenti legali in sostenn tad-dikjarazzjoni li dawn l-istess persuni huma l-unici sidien tal-font in ezami.

Sussegwentement, permess ta' sottomissjoni tal-Avukat Dott. Joe Brincat ghall-objectors ipprezentata fis-27 ta' Settembru 2007 (red 136), gie rilevat is-segwenti:

“The original owner was Marquis Scicluna who gave the property on perpetual emphyteusis to Mr. Joseph Barbara A. & C.E. Eventually Mr. Barbara gave the property on a long lease to the British Services, which in turn in 1979

handed over the property to the Malta Government. The Maltese Government gave the property to Airmalta. The company then gave the flats on long lease (temporary emphyteusis) to the present occupiers.

In virtue of Art 12(4) of Chapter 158 of the Laws of Malta, the occupiers, on the termination of the temporary emphyteusis. Consequently it is not correct for Mr. Joseph Barbara to allege that he is the owner."

Fl-ahharnett, jigi nutat li fuq rakkomandazzjoni tal-ufficju legali tal-Awtorita' (anke peress li l-kawza kostituzzjonali bejn il-partijiet kienet ghada sub judice), il-Kummissjoni ddecidiet li tapprova l-applikazzjoni abbazi ta' motivazzjoni marbuta strettament mal-principji ta' ppjanar u bil-kundizzjoni indikata supra.

Kif gie rilevat mill-Awtorita', l-applikazzjonijiet jigu kkunsidrati abbazi ta' principji ta' ppjanar. L-Awtorita' ma tidholx f' kwistjonijiet ta' drittijiet civili bejn il-partijiet interessati, li jigu decizji mill-Qrati; u hu propju ghalhekk li permess jinghata minghajr pregudizzju ghad-drittijiet civili ta' terzi (saving third party rights). Ezaminati fid-dettal l-ilment tal-Appellant nomine, ma jirrizultawx ragunijiet sufficjenti li jiggustifikaw r-revoka tal-permess; anzi jidher car li l-kwistjonijiet ta' bejn il-partijiet m'humiex tant relatati ma konsiderazzjonijiet ta' ippjanar, izda huma ta' natura civili li jibqghu impregudikati bl-ghoti tal-permess kif indikat.

In konkluzjoni, jigi nutat ukoll, li dan it-Tribunal m' ghandux kompetenza f'kwistjonijiet bejn terzi, u li di konsegwenza, terzi persuni jistghu jappellaw biss fuq ragunijiet t' ippjanar. Il-partijiet rilevanti tal-Att X tal-2010, Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta li japplikaw ghal-kaz in ezami, huma s-segwenti:

"41. (1) Bla hsara għall dawk l-artikoli li specifikament jeskludu d-dritt ta' appell … it-Tribunal ikollu gurisdizzjoni li:

(a) jisma’ u jiddeciedi appelli li jitressqu minn terzi persuni interessati minn decizjoni tal-Awtorità dwar kull haga ta’ kontroll tal-izvilupp,

68. (4) Kull persuna tista’ tiddikjara interess f’xi zvilupp u, abbazi ta’ ragunijiet li jkunu rilevanti għall-ippjanar, tagħmel ilmenti dwar dak l-izvilupp. […]”

Minn verifika superficjali tal-file tal-applikazzjoni, johrog car li l-Awtorita’ imxiet tajjeb meta’ harget il-permess bil-kundizzjoni specifika li jigu salvagwardati d-drittijiet civili ta' terzi; u dan anke peress li meta’ l-applikazzjon giet deciza, il-kawza kostituzzjonali bejn il-partijiet kienet ghada sub judice. Wara kollox, kif jidher mill-fatti li hargu fil-kors tas-smieh ta’ dan l-appell, jirrizulta li l-permess inhareg strettament in konformita’ tal-Pjan Strutturali, tal-Pjan Lokali ghaz-zona, kif ukoll tal-policies vigenti, u ghalhekk l-appell in ezami ma jimmeritax kunsiderazzjoni favorevoli.

Kif jirrizulta wkoll mill-Artikoli tal-ligi citati supra, l-applikazzjonijiet ghall-izvilupp jigu mwiezna fil-kuntest ta' policies ta' ippjanar u ghalkemm t-terz inghata d-dritt ta' l-appell, l-aggravju tal-appell ma jirrizultax ibbazat fuq ragunijiet t’ ippjanar.

Ghalhekk, in vista tal-konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq maghmula, u fuq kollox sabiex ikun konformi mal-ligijiet tal-ippjanar vigenti, dan il-Tribunal qed jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-istess u jikkonferma l-outline development permsission PA 1815/07 kif mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l- Izvilupp, fil-15 ta’ Dicembru 2008.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:
1. Il-permess tal-bejt li fuqu inhareg il-permess hu tal-appellanti u l-fatt li ma hemmx ‘clearance’ ghall-izvilupp ifisser li jkunu qed jigu spussessati minn dak li hu taghhom, ghax il-proceduri li jridu jittiehdu

sussegwentement minnhom biex jitwaqqaf l-izvilupp huma ta’ pregudizzju ghalihom fil-tgawdija tad-drittijiet;
2. Hemm ragunijiet validi skond il-ligijiet tal-MEPA ghaliex il-permess ma kellux jinhareg. L-appellanti jirreferu ghal rapport tal-perit Sant li dahlet fi kwistjonijiet teknici li jmorru kontra r-regolamenti tal-MEPA, fosthom il-lift u ventilaturi u cmieni.

Qabel xejn jigi rilevat illi l-appellanti fil-bidu tal-appell ghamlu referenza ghall-okkju tal-kawza cioe li ma kienx isemmi l-appellanti kollha ghalkemm l-appell gie intavolat mill-persuni kollha interessati kif jirrizulta mir-rikors tal-appell. B’danakollu ma sar ebda aggravju ta’ nullita fuq din il-kwistjoni izda biss precizazzjoni u ghalhekk il-Qorti mhix ser tiehu konjizzjoni ta’ din is-sottomissjoni billi ma ntalab xejn a rigward.

L-ewwel aggravju

L-ewwel aggravju ma fihx mertu. Kull permess johrog fuq bazi ta’ dak li hu permissibbli mill-lat ta’ ligi dwar l-ippjanar u kull permess jinhareg soggett ghad-drittijiet ta’ terzi li ghandhom id-dritt jiehdu l-mizuri li jidhrilhom xierqa quddiem il-Qrati ordinarji ghal protezzjoni tad-drittijiet taghhom, ighid x’ighid il-permess tal-bini. L-appellanti jissottomettu fl-appell li huma pussessuri tal-bejt u kwindi mhux jivantaw titolu ta’ proprjeta fejn allura jista’ jaghti l-kaz li l-applikant ikun qed iqarraq bl-Awtorita dwar id-drittijiet tieghu fuq il-bejt in kwistjoni u fejn il-ligi stess taghti drittijiet lill-Awtorita ghar-revoka tal-permess anki fuq talba ta’ terzi. Ma jistghux pero l-appellanti fuq kwistjoni purament ta’ natura legali civili jippretendu li l-Awtorita jew it-Tribunal jikkunsidraw drittijiet ta’ titolu u jew servitujiet bejn partijiet peress li din mhix il-mansjoni tal-Awtorita jew it-Tribunal.

Ghalhekk dan l-aggravju ma ghandux jigi milqugh.

It-tieni aggravju

Ghalkemm dan l-aggravju hu maghmul b’mod generiku hafna, l-appellanti jirreferu ghal rapport tal-perit Sant fosthom il-kwistjoni tal-lift, ventilaturi u cmieni. Jibda biex jinghad illi dawn huma kollha aspetti teknici tal-vertenza u dwar liema ma hemmx appell billi ma jirrigwardax punt ta’ ligi izda aspetti fattwali konnessi ma’ issues ta’ planning. In oltre, it-Tribunal dahal fil-kwistjoni ta’ dak li l-Awtorita u t-Tribunal ghandhom dritt li jikkunsidraw u ikkonkludew illi mill-lat ta’ ippjanar ma kien hemm xejn kontra l-ligi anzi l-permess inhareg in konformita mal-pjan strutturali, il-pjan lokali u l-policies vigenti u illi l-ilmenti tal-appellanti kienu kollha centrati mad-drittijiet u obbligi ta’ sidien jew okkupanti ta’ blokk ta’ appartamenti, liema kwistjonijiet kienu ta’ natura civili mhux ta’ planning.

Ghalhekk dan l-aggravju wkoll qed jigi michud.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta’ Marzu 2012. Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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