MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tas-7 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 32/2012

Ruth Brincat li dahlet minflok Joseph Farrugia u

b'nota tad-19 ta' April 2012

Donald Brincat assuma l-atti tal-kawza

in rapprezentanza ta' bintu Ruth Brincat

li hija bhalissa assenti minn Malta u

b'digriet tas-26 ta' Marzu 2014

Ruth Brincat assumiet l-atti f'isimha proprju

vs

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi oggezzjonanti cioe Dr. Hermann Farrugia registered objector flimkien ma' Dr. Angela Farrugia, Mr. Lawrence Zrinzo, Dr. Sylvia Zrinzo, Carmel sive Charles Borg u Valerie Borg tat-2 ta' April 2012 mid-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tas-16 ta' Marzu 2012 wara l-approvazzjoni tal-permess PA 3992/04;

Rat ir-risposta ta' Ruth Brincat li fost sottomissjonijiet ohra resqet l-eccezzjoni preliminari illi l-appellanti ma ghandhomx dritt fil-ligi jinterponu appell skond paragrafu 8 tat-Tielet Skeda tal-Kap. 356 li hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ghamlet biss ssottomissjonijiet fil-mertu;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet fuq l-eccezzjoni tal-inammissibilita tal-appell billi l-appellanti ma kellhomx jedd jappellaw bil-ligi;

Rat id-decizjoni tal-Bord li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi r-ragunijiet ghar-rifjut tal-permess huma is-segwenti:

"1. The proposed development is unacceptable since it does not comply with policies 5.3 - The Commercial Use of Basements and 15.3 – Commercial Development in Villa/Bungalow Areas of Development Control Policy & Design Guidance 2000 as the change of use to commercial development will not normally be permitted within those areas zoned for detached or semi-detached residential development. The proposal therefore does not comply with the Temporary Provisions Scheme for the area nor with the conditions that apply to that scheme and so is counter to Structure Plan policies BEN 4 and SET 8 which endorse the Temporary Provisions Schemes.

2. The proposed development is unacceptable in a villa area as it would have a deleterious impact on the amenity of the area and of existing adjoining uses by virtue of noise, additional traffic generation and general disturbance to neighbours. It therefore constitutes bad neighbour development and so conflicts with Structure Plan policy BEN 1 which seeks to protect the amenity of existing uses.

3. The proposal runs counter to Structure Plan policy TRA 4 and the car parking standards set out in Table A2.5 in the Structure Plan Explanatory Memorandum in that it fails to provide the required car parking spaces. It will give rise to unacceptable additional on-street car parking which would not be in the interests of the amenity of the area and which would exacerbate existing problems of congestion, potential highway danger and vehicular and pedestrian conflict.";

Illi kif ben tajjeb ssottometta l-appellant, l-Kummissjoni ma setghetx arbitrarjament tikkunsidra l-izvilupp ta’ skola tal-kindergarden bhala zvilupp kummercjali. Dan mhux minnu. L-izvilupp huwa zvilupp sui generis li huwa regolat minn policies separati, u cioe’ l-Policy Guidance for Kindergartens/Day Nurseries approvati fil-21 ta’ April, 1994. Din il-policy, li hija specifika u ghalhekk eccezzjoni ghall-policies generali tipprovdi f’paragrafu 6.1 illi tali skejjel ghandhom ikunu fil-vicinanzi tar-residenzi tat-tfal li jiffrekwentawhom u ghalhekk ghandhom ikunu “most appropriately located in residential areas". Preferibbilment skond paragrafu 6.2 dawn l-iskejjel ghandhom ikunu f’ "villa areas". Il-kobor tal-iskola u n-numru ta’ tfal li tilqa’ huwa wkoll fattur li ghandu jigi kkunsidrat biex jinholoq mill-inqas hoss u disturb lill-girien.

Dan il-Bord meta qies din il-policy wasal ghal konkluzjoni li l-Kummissjoni applikat policies li m'humiex applikabbli. Meta wiehed iqis id-daqs tal-iskola in kwistjoni hu car illi din mhijiex sejra tikkaguna xi hoss jew disturb lill-girien li jikkostitwixxi bad neighbourliness a tenur tal-policy BEN1. Ghalhekk l-ewwel zewg ragunijiet tar-rifjut m’humiex la applikabbli u lanqas ragjonevoli.

It-tielet raguni tar-rifjut hija li l-proposta tmur kontra il-policy TRA4 tal-Pjan ta’ Struttura minhabba li ma jipprovdix parking spaces ghal vetturi u li minhabba li jzid ipparkjar ta’ vetturi fit-triq johloq kongestjoni. Dan il-Bord ma jarax illi fic-cirkostanzi u mehuda il-konsiderazzjonijiet materjali kollha u rilevanti, din hija raguni bizzejjed u ragjonevoli biex tirrifjuta il-permess tal-izvilupp propost. Fil-kaz ta’ skola kindergarden l-element ta’ ippjanar huwa ghal zmien qasir hafna fil-gurnata, itul ghal ftit minuti biss, u ghalhekk l-allegat kongestjoni jew on-street parking huwa limitat hafna. Inoltre, minhabba id-daqs tal-iskola mhux probabbli li din tiggenera xi traffiku kbir. Ghalhekk, din ir-raguni tar-rifjut qeghdha ukoll tigi kkunsidrata inaccettabbli u irragjonevoli.

> Ghaklhekk dan il-Bord qieghed jilqa' l-appell, jirrevoka id-decizjoni appellata, u jordna lils-Segretarja tal-Kummissjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar sabiex tohrog il-permess lill-appellant skond l-applikazzjoni li ggib in-numru PA 3992/04 u skond il-pjanti li jinsabu fl-inkartament tal-imsemmija applikazzjoni immarkati bhala 1D, 1E u 9A.

Ikkunsidrat

Id-decizjoni ta' din il-Qorti hi limitata biss ghall-eccezzjoni preliminari tal-appellata Ruth Brincat li jekk fondata fil-ligi tistronka l-appell proceduralment.

Il-fatti li fuqhom ma jidhirx li hemm kontestazzjoni huma s-segwenti. Ruth Brincat ghamlet applikazzjoni ta' zvilupp PA 392/04 li ghaliha oggezzjona qua registered objector Dr. Hermann Farrugia (ara verbal tal-Qorti tat-18 ta' Ottubru 2012 fol. 38 tal-process). Wara d-decizjoni ta' rifjut tal-applikazzjoni f'Ottubru 2005 sar appell minn Ruth Brincat li ghalih talbu li jinstemghu u jaghmlu sottomissjonijiet numru ta' residenti fiz-zona kif rapprezentati minn Dr. Hermann Farrugia u Mr. Lawrence Zringo (ara ittra ffirmata minn Dr. Patrick Galea 25 ta' Frar 2006 fol. 66 tal-process).

Fis-16 ta' Marzu 2012 inghatat id-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fejn gie milqugh l-appell ta' Ruth Brincat u giet approvata l-applikazzjoni ta' zvilupp. Minn din id-decizjoni appellaw diversi persuni interessati fosthom ir-registered objector Dr. Hermann Farrugia.

Bhala stat ta' fatt id-decizjoni nghatat mill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar billi dan l-appell kien differit ghad-decizjoni sa mill-1 ta' Ottubru 2008 u skond l-Avviz Legali 27 tal-2011 dawk l-appelli differiti ghad-decizjoni qabel il-31 ta' Dicembru 2010 kellhom jinghataw mil-Bord tal-Appell.

Il-Qorti tqis illi l-ligi applikabbli ghal kwezit in kwistjoni hu l-Kap. 356. Dan qed jinghad mhux ghax il-kaz gie deciz mill-Bord tal-Appell u mhux mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar kostitwit bil-Kap. 504 izda ghaliex il-proceduri formali ghall-appell quddiem il-Bord

gew terminati meta kien in vigore l-Kap. 356. Kwindi kull dritt ta’ appell li jista’ jinsorgi mid-decizjoni irid jigi mehud fl-ottika ta’ dak li kien jipprovdi l-Kap. 356 fiz-zmien li sar l-appell quddiem il-Bord. Dan peress illi l-partijiet u persuni kollha interessati kienu qed jagixxu in vigore tal-ligi ta’ dak iz-zmien tal-appell cioe meta ntemmu l-formalitajiet procedurali ghal appell quddiem il-Bord. Hi dik il-ligi li trid tistabilixxi xi drittijiet ghandhom l-appellanti odjerni quddiem il-Qorti tal-Appell.

Il-Qorti tqis li dan ir-ragunament isib forza fl-istess provvedimenti ta’ abolizzjoni ta’ partijiet mill-Kapitolu 356 skond Avviz Legali 512 tal-2010 fejn it-Tielet Skeda li jitratta dwar min jista’ jappella quddiem il-Qorti tal-Appell fuq punt ta’ ligi baqa’ mhux abolit sallum.

Skond it-Tielet Skeda tal-Kap. 356 artikolu 1, il-ligi tipprovdi hekk:

> Kull persuna li thossa aggravata minn decizjoni tal-Awtorità kif provdut fl-artikolu 15(1), tista’ tappella lill-Bord ta’ Appell dwar l-Ippjanar fi zmien tletin gurnata mid-data li fiha d-decizjoni tigi kommunikata lill-persuna li tkun ghamlet l-applikazzjoni li dwarha ttiehdet id-decizjoni.

L-artikolu 15(1) tal-Att principali jghid fost affarijiet ohra illi kemm il-parti aggravata bid-decizjoni, l-Awtorita u terz interessat li jkun segwa l-procedura biex jikkwalifika bhala registered objector jista’ jappella quddiem il-Bord tal-Appell.

Pero darba li tinghata decizjoni mill-Bord tal-Appell l-artikolu 8 tat-Tielet Skeda tal-Kap. 356 ighid specifikament illi:

> Jekk l-appellant jew l-Awtorità ma jaqblux ma’ xi punt ta’ ligi deciz mill-Bord, huma jistghu jappellaw lill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) b’applikazzjoni prezentata kif provdut fl-artikolu 15(10).

Dan iffisser illi skond ir-regoli applikabbli fiz-zmien li sar l-appell quddiem il-Bord u li ghalihom kienu sottomessi l-persuni involuti f’din il-vertenza, hu l-appellant quddiem il-Bord tal-Appell jew l-Awtorita li ghandhom locus standi quddiem il-Qorti tal-Appell u hadd izjed.

F’dan il-kaz l-appell quddiem il-Qorti qed isir fost ohrajn minn third party objectors li almenu wiehed jidher li kien registered third party objector. Pero dan it-third party objector ma kienx appellant quddiem il-Bord u ghalhekk il-ligi teskludih mid-dritt ta’ appell quddiem il-Qorti tal-Appell. Jista’ jigi argumentat illi t-third party objector ma kellux interess jappella quddiem il-Bord billi l-applikazzjoni ghal zvilupp kienet michuda quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar pero dan ma jbiddel xejn minn dak li tistabilixxi l-ligi tassativament fejn ir-regoli procedurali ghal appelli mid-decizjoni tal-Bord tal-Bord tal-Appell ma gewx abrogati kif del resto lanqas ghadu sallum ma gie abrogat l-artikolu 15 tal-Att principali bl-Avviz Legali 512 tal-2010.

Il-Qorti hi konxja li hemm sentenzi kemm favur din it-tezi u kemm kontra pero bir-rispett lejn dawn id-decizjonijiet, din il-Qorti kif komposta tqis illi la darba l-ligi hi cara u ma taghti lok ghal ebda interpretazzjoni, il-Qorti hi priva minn kull ezercizzju diskrezzjonali li tipprovdi mod iehor. L-artikolu 8 tat-Tielet Skeda tal-Kap. 356 hi skjetta u qed tirreferi biss ghall-appellant quddiem il-Bord li hassu aggravat fuq punt ta’ ligi jew l-Awtorita, li jistghu jappellaw quddiem il-Qorti tal-Appell. Il-ligi kif kienet eskludiet kull persuna ohra mid-dritt ta’ appell. Jista’ jkun li dan l-artikolu jesponi mankanzi ta’ natura legali li pero dan jesorbita mill-funzjoni u poter ta’ din il-Qorti ghal dak li jirrigwarda l-ispecifiku tal-gravam diskuss.

Il-Qorti tispicca billi ssemmi illi anki l-Kap. 504 kif promulgat ma biddel xejn mill-pozizzjoni tat-third party objector u dan kif deciz minn din il-Qorti stess fost ohrajn fl-aktar sentenza ricenti **Malcolm Mallia vs L-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** tas-26 ta’ Marzu 2014.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-eccezzjoni ta’ Ruth Brincat u tiddikjara illi l-appellanti ma kellhom ebda dritt ta’ appell mid-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tas-16 ta’ Marzu 2012 u kwindi qed tiddikjara bhala inammissibbli u kwindi irritu u null l-appell ta’ Dr. Hermann Farrugia qua registered objector flimkien ma’ Dr. Angela Farrugia, Mr. Lawrence Zrinzo, Dr. Sylvia Zrinzo, Carmel sive Charles Borg u Valerie Borg. Spejjez ghall-appellanti.

< Sentenza Finali >

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