MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2014

Appell Civili Numru. 70/2013

Philip Mifsud

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Philip Mifsud tal-4 ta' Dicembru 2013 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Novembru 2013 kontra l-iskedar tas-sit fi Triq Lorenzo Manche, Attard;

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

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:-

Meta wiehed jifli r-rapport u l-mapep annessi, li ppresentat l-Awtorita’ fis-seduta tal-20 ta' Jannar 2011, jigu innutati s-segwenti fatti :

• Mill-mappa ATM3 u l-ispjegazzjoni fit-test tad-dokument, jirrizulta illi fis-'Central Malta Local Plan', parti mdaqqsa mill-gnien li tinstab maghluqa wara r-recint (boundary wall) tal-gnien ta' Villa Bologna, giet 'zoned' bhala 'Residential Priority Area' . Dan it-tip ta' zoning jippermetti li jsir bini ta’ villel b’zewg sulari u 'semi-basement'.

• Din il-parti tal-gnien ta' Villa Bologna, hi kbira bejn wiehed u iehor daqs dik il-bicca art barra r-recint li giet skedata, u li hi l-mertu ta' dan l-appell.

• Il-parti tal-gnien ta’ Villa Bologna li giet 'zoned' bhala 'Residential Priority Area' hi ezattament adjacenti mal-bicca art li giet skedata u li hi l-mertu ta' dan l-appell. Dan ifisser illi bejn il-bictejn art imsemmija, kull ma hemm jifridhom hu l-boundary wall.

• Meta zmien wara li gie approvat is-'Central Malta Local Plan', giet skedata l-bicca art li hi s-suggett ta' dan l-appell. L-gholi massimu li gie permissibli gewwa din il-bicca art, sar ta' zewg sulari minghajr 'semi-basement'.

• Mill-mappa ATM3 kif ukoll mill-ispjegazzjoni fit-test tal-ewwel risposta tal-Awtorita’ (ara punt ‘a’) ma jirizultax illi il-bicca art gewwa il-gnien ta' Villa Bologna inbidlilha z-'zoning' fil-process ta' l-iskedar tal-bicca art barra r-recint (cioe’ is-suggett ta' dan l-appell). Ghalhekk wiehed jikkonkludi illi din l-art ghadha tista’ tinbena kif indikat fis-'Central Malta Local Plan'.

Inoltre, skond is-'Central Malta Local Plan', hekk kif jinbnew dawn iz-zewg bicciet art, jigifieri dik gewwa r-recint u dik barra adjacenti maghha, il-bicca ta' gewwa l-gnien tigi ghola mill-bicca ta' barra.

Jirrizulta illi dan it-tip ta' skedar, jigifieri illi sempliciment tillimita l-izvilupp barra r-recint ghall-gholi ta' zewg sulari, l-unika protezzjoni illi tista' qatt tinghata huwa biss lir-recint – dan peress li l-Villa ser titghatta mill-izvilupp li hu permissibli gewwa l-gnien.

Illi tipprotegi ir-recint innifsu m'hiex haga hazina fil-principju pero' wiehed irid izomm f'mohhu ir-relativita' tas-sitwazzjoni. Ta' min jghid li l-Villa nbniet lejn nofs is-seklu tmintax, b'stil klassicizzanti, tipiku ta' dak iz-zmien. Snin wara, saru xi interventi, notevolment meta il-Villa ghaddiet f'idejn Lord Strickland. Jidher lil-hajt in kawza inbena biex jigbor flimkien kemm il-Villa kif ukoll il-gnien adjacenti u b'hekk, bix-xehta tieghu (crenellations) jislef aspett tal-istili 'Late Victorian' u 'Early Edwardian' tipici ghall-gzejjer taghna u kolonji ohra Britannici. B'dana, it-Tribunal mhux qed jghid illi il-hajt in kwistjoni m'ghandux valur imma li apparti il-forma stilistika ta' recint militari medjevali, huwa singlu u ma ghandu l-ebda skop intrinsiku ghajr li jikkonfina il-gnien tal-villa. Mir-ritratti li ssottommettew il-konsulenti, jidher li ir-recint jikkonsisti f' crenellated wall ta' bejn ghaxar u hdax-il filata, illi waqt li hu ta' min jipprotegieh, huwa ta' valur relattiv. Infatti f'bnadi ohra partijiet mill-istess gnien gew integrati fil-hitan divizorji bejn il-Villa u zvilupp iehor li jappartjeni lil terzi. Ta' min jinnota hawn illi l-Villa, il-gnien u r-recint ghandhom valur intrinsiku wiehed u komplessiv, u li ghalhekk wiehed ma jistax jipprotegi wiehed minghajr ma jipprotegi l-iehor.

Miz-zewg artikli illi pprezenta l-appellant, wiehed tas-27 ta' Jannar 2007 miktub minn Peter Gingell inkarigat mill-komunikazzjoni tal-MEPA, u dak tat-28 ta' Jannar 2007 miktub minn Dr. Godwin Cassar, dak iz-zmien Direttur Generali tal-MEPA, jidher car illi l-MEPA ghal hafna zmien kienet sodisfatta li ma kien hemm bzonn l-ebda tip ta' skedar madwar Villa Bologna. Tant hu hekk illi l-MEPA stess fis-'Central Malta Local Plan' qalbet parti mill-gnien ghall-izvilupp. Jidher illi xi ftit zmien wara, ghal xi raguni, il-MEPA biddlet il-hsieb u ddecidiet li tiskeda il-bicca art li hi is-suggett ta' dan l-appell biss, minghajr ma biddlet iz-'zoning' li ghamlet fil-gnien tal-Villa.

Ra wkoll id-decizjoni ta' dan it-Tribunal diversament ippresedut tat-8 ta' Marzu 2011;

Ra wkoll is-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tad-29 ta' Marzu 2012 li hassret id-decizjoni tat-Tribunal tat-8 ta' Marzu 2011 u rremettiet l-atti lura li dan it-Tribunal sabiex l-appell jerga' jinstema' mill-gdid;

Ra l-verbal tat-30 ta’ April 2013 fejn it-Tribunal zamm access fis-sit mertu mertu ta’ dan l-appell. Waqt l-access it-Tribunal dar mal-pjazza biex seta’ jara l-bini kollu fuq in-nahat kollha u kkostata li l-bini fuq il-lemin ma jeccedix iz-zewg sulari u li ma hemmx bini li jaghti ghal fuq il-gonna ta’ Villa Bologna li jeccedi l-gholi ta’ tlett sulari;

Ikkunsidra ulterjorment:

Kif spjegat fir-rapport illi ppresentat l-Awtorita’ fis-seduta tal-20 ta' Jannar 2011, l-iskop illi ghalih sar l-iskedar tal-bicca art li hija is-suggett ta' dan l-appell kien “to conserve the vistas of the Villa, gardens and the surrounding boundary wall”.

Jirrizulta li fost affarijiet ohra, l-Awtorita’ skedat buffer zone ghall-Villa Bologna skond policies UCO6 u UCO13 tal-Pjan ta’ Struttura (ara notifikazzjoni tal-Gvern Numru 702 tal-2008 datata 12 ta’ Awwissu 2008). Inghad ukoll illi ‘no buildings can exceed two floors from street level in order to conserve the vistas of the Villa, gardens and the surrounding boundary wall’. Fejn jidhol il-Pjan Lokali, l-izvilupp li jista’ jigi permess f’terminu ta’ gholi huwa ta’ 3 sulari u semi-basement (ara Mappa ATM3 tas-Central Malta Local Plan). Il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fil-kas ta’ Carmel Vella kontra l-Awtorita’ tal-Ippjanar (27 ta’ Frar 1998, appelli 126/97KA u 240/97KA) kien gia’ ddecieda li l-iskedar tal-propjeta’ u l-ipprocessar tal-applikazzjonijet ghall-permess ghall-izvilupp kienu zewg procedure separate u distinti minn xulxin. Dawn iz-zewg sentenzi gew konfermanti mill-Qorti tal-Appell, Kompetenza Superjuri fit-28 ta’ Jannar 2005 (appell civili 84/1998). Il-funzjoni ta’ dan it-Tribunal hija ghalhekk dik li jiddeciedi jekk kienx hemm raguni valida ghall-iskedar. In effetti l-kwistjoni principali hija jekk il-buffer zone ta’ Villa Bologna f’H’Attard ghandhiex tkunta’ zewg sularijew le. Le tfisser li japplika l-Pjan Lokali li jipprovdi ghal tlett sulari u semi-basement. L-iskedar tal-buffer zone sa zewg sulari gholi sar essenzjalment biex jipprotegi l-veduta tal-Villa, il-gonna taghha u l-boundary wall li jiccirkondaha. Li qed jintalab lil dan it-Tribunal huwa illi jaghmel ezercizzju ta’ estetika. Sfortunatament l-appellant ma jressaq l-ebda ragunijiet ta’ ippjanar skond l-Artikolu 81 tal-Kapitolu 504 biex dan it-Tribunal ikun jista’ jikkunsidra dwar l-impatt estetiku li tali skedar jista’ jkollu. Minflok l-appellant iressaq argumenti fis-sens illi l-Awtorita’ qed tiskeda l-buffer zone ta’ Villa Bolgna minhabba terzi persuni. L-iskedar izda jsir minhabba l-importanza li z-zoni, il-bini, l-istrutturi u l-fdalijiet ikollhom. F’dan il-kas, l-iskedar illimita l-gholi ghal zewg sulari bhal fil-kas ta’ Triq l-Ghenbu u Triq Ganni Portelli. L-iskedar in kwistjoni jizgura apprezzament ahjar ta’ Villa Bologna li hija stess tinsab skedata wkoll filwaqt li jizgura li l-Villa ma titlifx il-preggju taghha billi tigi engulfed f’bini fid-dintorni immedjati taghha li jhallu effett viziv negattiv u ta’ ppjanar. Fil-fatt, il-Villa u l-gonna taghhom gew skedati skond notifikazzjoni tal-Gvern Numru 626 tal-2008 tat-18 ta’ Lulju 2008 bhala Grade 1 skond Policy UCO7 tal-Pjan ta’ Struttura. Apparti valur storiku – f’din il-villa ghex Lord Gerald Strickland bejn l-1927 u 1930, hija ghandha dettalji arkitettonici unici u fatturi klassici tal-gonna li mhumiex komuni ghal vilel lokali. Il-villa nbniet minn

Fabrizio Grech li kien il-konsulent legali tal-Gran Mastru Pinto u ghandha wkoll valur storiku;

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad l-appell u jikkonferma l-iskedar.

Fl-ahharnett, it-Tribunal ra l-artikolu 81(13) tal-Kapitlu 504 tal-Ligijiet ta' Malta u skond dan l-artikolu t-Tribunal qed jirrinvija dawn l-atti bid-decizjoni tat-Tribunal lill-Onorevoli Prim Ministru biex jaccetta din id-decizjoni.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja meta kkonsidra li l-appellant kien qed jitlob lit-Tribunal jaghmel ezercizju ta' estetika u ma gabx ragunijiet ta' ippjanar kontra l-iskedar. Dan jirrizulta mhux minnu tant li l-Awtoritajiet u t-Tribunal precedenti kien iddecieda li ma kienx hemm lok ghall-iskedar u dan kien bazat fuq ragunijiet estetici. It-Tribunal zbalja meta qal li ma tressqu ebda ragunijeit ta' natura estetika li bihom l-iskedar kellu jigi rivedut u infatti lanqas ikkonsidra s-sottomissjonijiet tal-appellant. It-Tribunal naqas li jikkonsidra l-estetika tad-ditorn tal-hajt limitrofu fid-dawl tal-izvilupp permess;

2. It-Tribunal naqas li jikkonsidra d-dritt kwezit tal-appellant ghax meta hareg l-iskedar il-perjodu ghal accettazzjoni tal-applikazzjoni tal-appellant kien skada u kellu dritt li l-permess jinhareg skond il-policies vigenti u mhux jinhareg skedar;

3. It-Tribunal naqas li jaghti kaz tal-commitment fis-sit u z-zona;

4. It-Tribunal naqas li jikkonsidra l-element ta' diskriminazzjoni insitu fl-iskedar billi proprjeta vicin il-hajt limitrofu nghatat permess ta' hames sulari filwaqt li l-proprjeta tal-appellant hi limitata bl-iskedar. In-nuqqas li dan l-aggravju jigi kunsidrat mit-Tribunal hu lesiv tad-drittijiet fundamentali ghal smigh xieraq u ghal proprjeta.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. Jirrizulta illi l-lanjanza principali tal-appellant kienet li l-iskedar sar biex jigi sodisfatt pretensjoni li kienet qed issir minn terzi. Wara li l-Awtorita wiegbet b'sitt punti fuq ragunijiet ta' ppjanar ghaliex l-iskedar kien necessarju, l-appellant imbaghad irribatta dawn l-argumenti b'sottomissjonijiet tieghu ghaliex dawn il-punti, mill-punto di vista ta' planning ma kienux jiggustifikaw l-iskedar. Dawn il-kwistjonijiet riportati fid-decisjoni tat-Tribunal u li ma hemmx skop jigu ripetuti f'din id-decisjoni, ittiehdu in konsiderazzjoni mit-Tribunal tant li ghamel on site inspection u kkunsidra l-aspetti fattwali ezistenti illum fejn gie notat illi l-bini fuq il-lemin ma jeccedix iz-zewg sulari u li ma hemmx bini jaghti ghal fuq il-gonna ta' Villa Bologna li jeccedi l-gholi ta' tlett sulari. Apparti dan it-Tribunal ikkonstata illi l-parti tal-gnien li giet zoned bhala 'residential priority area u li jippermetti bini ta' villel b'zewg sulari u semi basement hi ezatt adjacenti mal-bicca art li giet skedata u li kull ma hemm jifridhom hu l-boundary wall. L-iskedar sar biex izomm l-istess gholi ta' binjiet gewwa u barra l-gnien tal-villa.

Ikkunsidra wkoll illi l-ghan tal-iskedar kien 'to conserve the vistas of the villa, gardens and the surrounding boundary wall', u ghal dan il-ghan gie mrazzan l-gholi tal-binjiet limitrofi ghal gholi ta' zewg sulari. It-Tribunal ikkunsidra li skedar u applikazzjoni ghal zvilupp huma zewg processi differenti u indipendenti minn xulxin. Din il-Qorti taqbel ma' dan (ara **Carmel Vella vs L-Awtorita tal-Ippjanar**, App Civ 28/01/2005) u skedar jista' jrazzan dak li jippermetti pjan lokali jekk ir-ragunijiet ta' skedar ikunu necessarji ghal protezzjoni tas-sit ghal diversi ragunijiet ta' certa serjeta u importanza. Dak li qal it-Tribunal u li ttiehed barra mill-kuntest tieghu hu illi l-appellant naqas li jiggustifika t-tnehhija tal-iskedar fuq bazi ta' ragunijiet ta' planning mentri t-Tribunal wara li kkunsidra l-aspett fattwali wasal ghal konkluzzjoni illi l-iskedar kien necessitat biex il-villa ma tigix 'engulfed' b'bini fid-dintorni u titlef il-pregju taghha bhala sit storiku, b'dettalji arkitettonici unici u fatturi klassici tal-gonna mhix komuni u l-fatt li nbniet mill-arkitett tal-Gran Mastru Pinto.

Il-Qorti ma tistax taghti importanza, kif suggerit mill-appellant, ghal decizjoni precedenti tat-Tribunal peress li din giet annullata mill-Qorti tal-Appell u ma taghmilx stat quddiem din il-Qorti.

Jekk wiehed jaqra sew dan l-aggravju, dak li qed jittenta jaghmel l-appellant hu li jinduci lil Qorti taghmel apprezzament hi tal-fatti u l-gustifikazzjoni ghall-iskedar. Dak li hu l-mansjoni

tal-Qorti mhux dan izda li tara jekk it-Tribunal ikkonsidrax il-lanjanzi tal-appellant tenut kont ta' dak li kien qed jintalab cioe li ma kienx hemm raguni ghall-iskedar. Dan sar mit-Tribunal u kwindi mhux fil-kompitu tal-Qorti li tissindaka l-konkluzzjonijiet purament teknici li waslu ghad-decizjoni tat-Tribunal.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma jista jigi milqugh. Billi z-zewg processi cioe tal-iskedar u l-applikazzjoni ta' zvilupp huma distinti u indipendenti minn xulxin, l-appellant ma jistax jippretendi xi dritt kwezit meta l-applikazzjoni ghall-izvilupp kienet ghadha pendenti. Il-fatt li l-iskedar biddel dak li qabel kien permess b'policy ma jfissirx li l-appellant kien gia kellu dritt. Il-principju regolatur hu illi l-ligijiet, pjanijiet u policies vigenti fil-mument tad-decizjoni dwar applikazzjoni ta' zvilupp li huma applikabbli u dan il-principju ma fih ebda eccezzjoni.

It-tielet aggravju

Dan ukoll hu aggravju bla mertu. Il-kwistjoni tal-commitment ma fih ebda gustifikazzjoni fi skedar. Kif inghad dan hu appell minn skedar mhux applikazzjoni ghal zvilupp u l-iskedar jew it-tnehhija tieghu jridu jsiru fuq premessi u ragunijiet differenti mill-kuncett ta' commitment avvanzat mill-appellant.

Ir-raba aggravju

Dan ukoll hu aggravju li ma jistax jigi mressaq f'appell minn skedar. Jekk l-appellant ihoss illi l-iskedar iddeskrimina kontrih, jista' jittenta rimedji ohra quddiem Qrati ohra izda f'appell fuq punti ta' ligi kunsidrati mit-Tribunal kif inhi marbuta din il-Qorti, kwistjonijiet jew lanjanzi ta' diskriminazzjoni jolqtu kwistjonijiet fattwali li din il-Qorti ma ghandhiex is-setgha tinvestiga. Bl-istess mod jekk id-diskriminazzjoni twassal ghal lezjoni ta' xi dritt fundamentali, dan l-ilment ghandu jitressaq bil-mod formali li trid u tippermetti l-ligi u mhux semplicement qua argument li jiggustifika d-diskriminazzjoni allegata.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Philip Mifsud u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Novembru 2013. Bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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