QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

(TRIBUNAL TA' REVIZJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum Il-Hamis, 5 ta' Novembru, 2015

Numru 25

Appell Nru. 41/2015

Marquis Dr. Anthony Cremona-Barbaro u
Chief Justice Emeritus Prof. J. J. Cremona

vs

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Dr. Jesmond Manicaro

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Dr. Jesmond Manicaro tat-22 ta' Lulju 2015 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Lulju 2015 li irrevokat in parte permess mahrug mill-Awtorita fis-26 ta' Settembru 2014 kif approvat mit-Tribunal wara decizjoni tal-istess Tribunal tat-2 Mejju 2013 fl-applikazzjoni PA 3774/10;

Rat ir-risposti tal-appellati li ssottomettew 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

Ra l-aggravji tal-appell hekk kif gej:

"Illi l-esponenti, bhala objectors debitament registrati fl-applikazzjoni hawn fuq imsemmija qeghdin jappellaw (limitatament kif ser jinghad) kontra l-permess mahrug mill-Awtorita lill-Avukat Dottor Jesmond Manicaro, li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa. Tali permess, kif jinghad espressament fl-ahhar parti tieghu stess inhareg wara sentenza ta' dan it-Tribunal fl-ismijiet premessi tat-2 ta' Mejju 2013 u skond l-istess sentenza. L-esponenti jridu qabel xejn jaghmluha cara illi m'huma bl-ebda mod qeghdin jappellaw kontra din is-sentenza, li hija vinkolanti mhux biss ghall-Awtorita' izda wkoll ghat-Tribunal.

Ir-ragunijiet ghal dan l-Appell huma illi l-Awtorita', fil-hrug ta' talipermess u evidentement b'lapsus, naqset li timxi mad-direttivi (fl-ahhar paragrafu msejha 'kondizzjonijiet' impost fuqha bit-tali sentenza u dna bil-mod li gej. Illi nonostante illi s-sentenza (fir-raba paragraph qabel l-ahhar) tipprovdi b'mod car illi servizzzi fuq il-bejt, bhal tankijiet u pannelli fotovoltaici, ghandhom jigu rtirati 'biex ma jidhrux mill-gnien (ta' Villa Barbaro) jekk mhux addirittura eliminati', l-Awtorita' dan insietu ghal kollox, u fil-kundizzjoni 2(f) ipprovdiet biss ghall-irtirar ta' dawn is-servizzi 'from the front and the back' tal-propost fabbrikat bla ebda referenza ghall-genb (li fis-sentenza kien dak l-aktar krucjali). Huwa importanti li jinghad li l-gnien ta' Villa Barbaro (skedat Grade 1 bhall-istess Villa) jigi direttamentfaccata tal-genb tal-propost fasbbrikat ghal tul konsiderevoli, u kien ghalhekk li t-Tribunal impona din il-kundizzjoni.

Ghaldaqstant,fil-waqt illi jannettu l-white copy tal-payment voucher bankarju ghal dan l-appell, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan it-Tribunal jilqa' l-appell taghhom fis-sens illi jaghmel jew jordan lil Awtorita' li taghmel, il-korezzjoni necessarja fl-imsemmi permess, kif hawn fuq inghad, biex ikun, kif ghandu jkun, konformi mal-imsemmija sentenza ta' dan it-Tribunal u d-direttivi u kundizzjonijiet fiha imposti."

Ra r-risposta tal-Awtorita' prezentata lil dan it-Tribunal fit-23 ta' Frar 2015 u li taqra hekk kif gej:

"5.0 COMMENTS ON APPELLANT'S ARGUMENTS & REFUSAL NOTICE

5.1 The third party appellants submitted arguments against the reasons for refusal in letter received on the 29th October, 2014 (doc. 127 in PA file). The

main argument of the third party appellants is that Condition no. 2 (f) did not impose a setback from the side elevation as ordered in the Tribunal's decision.

5.2 The Directorate has the following comments to make:

5.2.1 Condition imposed by Tribunal

The third party appellants are arguing that Condition no. 2 (f) in the approved permit PA3774/10 did not include the obligation that any services at roof level are receded from the side elevation so that they are not visible from the gardens of Villa Barbaro. In this regards, the Authority acknowledges the fact that the Tribunal's decision dated 2nd May 2013 imposed a condition that "jekk hemm bzonn, servzzi fuq il-bejt bhal tankijiet u pannelli fotovoltajici ghandhom jigu irtirati sabiex ma jidhrux mill-gnien, jekk mhux addirittura eliminati." In fact, the Authority included a standard condition for villa and bungalow developments at 2 (f) which states that "All services located on the roof of the building shall be clustered together and surrounded by a 1.5 metres high non-solid screen. The services shall not exceed the height of this screen, which shall be set back 2 metres from the front and back edges of the roof of the underlying structures." The Authority clarifies that when it makes reference to front elevation in villa developments, this applies to both the front and side elevations. Hence the Authority feels that the condition imposed by the Tribunal is already covered through Condition no. 2 (f) of PA3774/10.

Nevertheless, in order that the conditions clearly reflect the Tribunal's decision, the Authority proposes that an additional condition may be imposed by the Tribunal which should read that "Any services, including water tanks and photovoltaic panels, shall be receded from the side elevation so that they are not visible from the gardens of Villa Barbaro."

Ra r-risposta tal-applikant l-Avukat Dottor Jesmond Manicaro prezentata fis-17 ta' Dicembru 2014 hekk kif gej:

"Illi l-esponenti gie notifikat bl-appell odjern fid-19 ta' Novembru 2014.

Illi preliminarjament l-esponenti jeccepixxi l-inamissibilita' u per konsegwenza n-nullita tal-appell odjern stante illi kif sancit bl-aktar mod car u inekwivoku fl-artikolu 41(6) tal-Kap 504 tal-Ligijiet ta' Malta "Id-decizjoni (sic) tat-Tribunal ghandha tkun finali. Appell mill-appellant, jew minn kull parti (sic) ohra fl-appell, ghandu jkun fil-Qorti tal-Appell kostitwita skont l-artikolu 41(6) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili minn dawn id-decizjonijiet biss fuq punti ta' ligi decizi mit-Tribunal fid-decizjoni taghha. Appell minn decizjoni parzjali tat-Tribunal jista' biss jigi pprezenta flimkien ma' appell mid-decizjoni finali tat-Tribunal. Appell quddiem il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) ghandha tigi pprezentata fi zmien ghoxrin gurnata minn meta d-decizjoni tat-Tribunal tigi moghtija fil-pubbliku u dak l-appell ghandu ikun regolat mir-regoli tal-qorti maghmula that l-artikolu 29 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost assolutament mhux minnu dak li qed jipprovaw jallegaw l-appellanti.

Illi fil-kundizzjonijiet u l-provvedimenti li ghamlet l-Awtorita' kienet cara ferm dwar kif ghandu jitwettaq l-izvilupp tal-esponenti u kwalunkwe konsiderazzjoni ohra pretiza mill-appellanti hija biss intiza sabiex ikomplu jtawwlu l-process u sabiex, ormai ad nauseam, (madwar 5 snin) jipprovaw b'kull mezz ifixklu u jinibixxu lill-esponenti milli jwettaq l-izvilupp tieghu kif, del resto, ghandu d-dritt jaghmel.

Illi tali agir da parti tal-appellanti huwa kompletament inaccettabbli u bl-ebda mod m'ghandu jsib is-sotenn ta' dan it-Tribunal specjalment meta minn daqa t'ghajn, anke hafifa, lejn l-atti tal-process odjern, wiehed mill-ewwel jinduna illi l-Awtorita' permezz wkoll tad-direzzjoni ta' dan it-Tribunal, tant dahlet fil-fond qabel ma harget il-permess de quo li l-proccess twal ghal diversi snin.

Illi jirrizulta li dan l-istudju, il-konsiderazzjonijiet kif ukoll id-direttivi tat-Tribunal jinsabu kollha elenkati fil-permess bl-aktar mod car u ezawrjenti tant li ftit huma dawk il-permessi li ghandhom it-tip ta' dettall li fih il-permess de quo.

Ghaldaqstant, in vista tal-premess u kif ser jirrizulta fil-mori ta' dan l-appell, l-esponenti jitlob bir-rispett illi dan it-Tribunal jichad l-appell intavolat mill-appellanti u jikkonferma l-permess kif mahrug."

Ra l-Atti kollha ta' dan l-Appell, l-Atti tal-Appell numru 736/11, kif ukoll il-PA file numru 3774/10;

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi dan l-appell jirrigwarda kundizzjoni numru 2(f) fill-permess PA 3774/10 datat 26 ta' Settembru 2014 mahrug wara decizjoni tat-Tribunal diversament kompost numru 736/11, li laqa' limitatament l-appell ta' terzi kontra l-permess datat 22 ta' Awissu 2011.

Illi f'din id-decizjoni, il-Bord tal-Appell ordna li jigi amendat il-permess numru PA 3774/10 wara li gie kunsidrat dan li gej:

"Nonostante l-fatt li l-iskedar tal-kumpless tal-Villa kien pass important fis-salvagwarja ta' dan il-monument, wiehed jifhem li ser ikun ferm impossibbli – u f' ic-cirkostanzi tal-llum inkomprensibbli – li ma jkun jidher assolutament xejn mill-izvilupp ta' terzi minn gewwa l-gnien. Ghalhekk, ghandhom jigu kunsidrati per ezempju, x' tip ta' textures u kuluri huma accettabbli sabiex dawn ma jistonawx mal-ambjent tal gnien. M' ghandux per ezempju (izda mhux biss); jinbnew faccati miksijja, mizbugha jew li jsir xoghol fuq il-fil, izda ghandha tintuza gebla tal-franka mhux invjata, kif ukoll li l-aperturi jkunu tal-injam mizbugh f'kuluri newtrali. Anke sabiex jigu evitati riflessi fil-hgieg ghandhom jintuzaw screens bhal-persjani etc., u jekk hemm bzonn, servzzi

fuq il-bejt bhal tankijiet u pannelli fotovoltajici ghandhom jigu irtirati sabiex ma jidhrux mill-gnien, jekk mhux addirittura eliminati.

Ghalhekk, in vista tal-konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq maghmula, u fuq kollox sabiex ikun konformi mal-policies tal-ippjanar vigenti, dan il-Tribunal qed jiddisponi minn dan l-appell billi jilqa l-istess limitatament u jirrevoka l-permess ghall-PA 3774/10 kif mahrug mill-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, fit-22 t' Awissu 2011.

In oltre, jordna sabiex fi zmien tletin (30) gurnata, l-Applikant jipprezenta pjanti godda li jirriflettu it-talba precedenti, bl-eccezzjoni li l-faccati kollha jigu riveduti sabiex ikunu jirrispekkjaw l-ambjent urban u l-kuntest ta' Villa Barbaro, kif ukoll dak il qed jigi deciz supra. In oltre, l-faccata li thares fuq Sqaq Barbaru ghandha tigi ddesinjata b' tali mod li mill-gnien tal-Villa ma jkunux jidhru l-ebda sporgenzi, modanaturi u opramorta. Wara li l-Awtorita' tkun soddisfatta li l-pjanti sottomessi jirrispekkjaw dawn il-kundizzjonijiet, ghandha f' zmien ragjonevoli tibghathom ghall-approvazzjoni tat-Tribunal, b' dana li wara li tircievihom lura, ghandha fi zmien tletin (30) gurnata tohrog il-permess mitlub mill-Applikant, bl-addizzjoni tal-kundizzjonijiet normalment imposti f'permessi simili inkluz jekk ikun il-kaz, l-imposizzjoni ta' garanzija bankarja."

Illi l-applikant prezenta pjanti amendati a fol 110 A sa D fl-inkartament tal-PA 3774/10 skont id-direzzjoni moghtija mit-Tribunal fid-decizjoni sucitata. Sussegwentament l-Awtorita' harget il-permess mill-gdid fis-26 ta' Settembru 2014, inkluz il-kondizzjoni numru 2(f) li hija s-segwenti

"All services located on the roof of the building shall be clustered together and surrounded by a 1.5 metre high non-solid screen. The services shall not exceed the height of this screen, which shall be set back 2 metres from the front and back edges of the roof of the underlying structures."

Konsiderazzjoni preliminari:

Illi qabel ma jidhol fl-aggravji fuq il-mertu ta' dan l-appell, dan it-Tribunal ser jistharreg il-kwistjoni preliminari sollevata mill-applikant dwar il-validita' ta' dan l-appell.

Illi l-applikant qed jinsisti dwar l-inamissibilita ta' dan l-appell u qed jiccita l-ligi b'mod partikolari l-Artikolu 41(6) tal-Kap 504 li tesigi li d-decizjoni tat-Tribunal hija wahda finali, bi dritt ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell minn tali decizjoni biss fuq punti ta' ligi decizi mit-Tribunal fl-istess decizjoni.

Illi dan it-Tribunal gja kellu okkazjoni li jikkunsidra eccezzjoni simili bhal fil-kaz ta' Clive Tonna kontra l-Awtorita', fejn f'decizjoni preliminari tas-16 ta' Settembru 2014, dan it-Tribunal spjega illi:
"Minghajr ma wiehed jidhol fil-mertu ta' dak deciz mit-Tribunal diversament Kompost fl-appell numru 409/11, dan it-Tribunal irid jezamina, prima facie, l-ilment tal-Appellanti odjern. F'dan l-Appell dak li dwaru qed jilmenta l-Appellanti huwa li l-pjanti li gew eventwalment accettati sabiex jiffurmaw parti

mill-Permess 2146/07 ma jikkonformawx mad-decizjoni mehuda mit-Tribunal stess. Dan ifisser, skond l-Appellanti, li, stante din in-non konformita', huwa ghandu dritt li jaccedi ghal dan it-Tribunal sabiex jikkorregi dak il-hazin li sar (hazin naturalment b'mod soggettiv ghall-Appellanti).

L-Awtorita' semplicement tghid li dan ma jistax isir. Id-dilemma legali hija semplici. Il-ligi tispecifika li minn decizjoni moghtija mit-Tribunal hemm biss Appell lil Qorti tal-Appell. Dwar dan ma hemm ebda dubju. Izda l-ilment tal-Appellanti huwa kemmxejn differenti. L-Appellanti jaqbel mad-decizjoni moghtija mit-Tribunal IZDA ma jaqblix mal-pjanti li finalment gew firmati bhala dawk li jiffurmaw il-Permess 2146/07.

ANZI l-Appellanti jghid li dawn il-pjanti ma jirrispekkjawx dak deciz mit-Tribunal. Dan huwa l-punt. Fejn ikun hemm sitwazzjoni ta' decizjoni tat-Tribunal u pjanti li huwa allegat li ma jaqblux mad-decizjoni moghtija, il-ligi x'taghti bhala rimedju.

L-uniku rimedju miftuh lill-Appellanti kien propjru li jaghmel dan l-Appell fis-sens li huwa hekk biss li l-Permess mahrug jista jigi evalwat. Huwa minnu li l-Pjanti lmentatati kienu ffirmati mic-Chairman tat-Tribunal li jkun ha d-decizjoni izda, din il-firma hija bizzejjed biex tnaqqas mid-dritt li jista talvolta jkollu l-Appellanti.

Il-punt irid jkun car: It-Tribunal mhux ser jidhol fid-decizjoni per se. Id-decizjoni hi li hi u t-Tribunal ma ghandu ebda dritt li jissindika jew ibiddel din id-decizjoni. Jista biss, fil-kuntest tal-Appell odjern jara fejn l-Appellanti jghid li l-pjanti ma jaqblux mad-decizjoni fl-Appell u jikkonferma jekk dan huwa minnu jew le."

Fil-decizjoni fl-ismijiet Avukat Dottor John Bonello et kontra l-Awtorita' tal-14 ta' Novembru 2013, dan it-Tribunal laqgha l-aggravju tal-appellant li l-Awtorita' imponiet kundizzjoni li ma kienetx kontemplata fid-decizjoni tat-Tribunal fuq l-istess applikazzjoni. F'dan il-kaz it-Tribunal ghamilha cara li 'mhux ser jidhol fil-mertu tad-decizjoni billi dak il-mertu jinsab gja deciz. Dan it-Tribunal irid jezamina id-decide ta' dik id-decizjoni u jara jekk fil-permess li effettivamnet inhareg dik id-decizjoni gietx riflessa sewwa.'

Illi l-istess konsiderazzjoni ghandu jigi applikat fil-kaz odjerna, u ghaldaqstant dan it-Tribunal qed jichad l-eccezzjoni preliminari tal-applikant.

Mertu:
Illi l-appellanti qed jinsistu illi il-kondizzjoni numru 2(f) fil-permess li tillimita biss l-irtirar tas-servizzi fuq il-livell tal-bejt b'zewg (2) metri mill-faccata ta' quddiem kif ukoll mill-faccata li thares fuq il-bitha retrostatani, ma ssegwiex id-direzzjoni tat-Tribunal diversament kompost fid-decizjoni numru 736/11CF datata 2 ta' Mejju 2013, fejn gie spjegat illi: "servzzi fuq il-bejt bhal tankijiet u pannelli fotovoltajici ghandhom jigu irtirati sabiex ma jidhrux mill-gnien, jekk mhux addirittura eliminati."

Illi dan it-Tribunal seta' jinnota li din il-kondizzjoni hija fil-fatt l-istess kundizzjoni gja imposta fil-permess precedenti qabel ma gie emendat skont id-decizjoni tat-Tribunal. L-istess kundizzjoni giet ukoll specifikament kunsidrata mit-Tribunal diversament kompost fil-paragrafu 'A' tal-istess decizjoni.

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, din il-kundizzjoni in ezami kellha titnehha mill-kondizzjonijiet fil-permess, u dan sabiex l-Awtorita' tkun qed is-segwi d-direzzjoni tat-Tribunal fid-decizjoni imsemmija, filwaqt li tkun qed tirrifletti l-pjanti li gew finalment approvati.

Illi l-ahhar pjanti approvati – hawnhekk ghandu jigi precizat illi strutturi fuq il-livell tal-bejt qatt ma kienu parti mill-proposta u ghaldaqstant l-applikant segwa l-kondizzjonijiet li johorgu mill-iskedar ta' Villa Barbaro u l-madwar taghha skont l-Avviz numru 158 tal-2009 – lanqas ma jindikaw is-servizzi fuq il-livell tal-bejt u ghaldaqstant huma konformi ukoll mad-decizjoni tat-Tribunal.

Illi d-dehra u l-vista tal-madwar mill-gnien ta' Villa Barbaro kienet konsiderazzjoni ewlenija fid-decizjoni tat-Tribunal imsemmija supra, kif ukoll fid-decizjoni tal-appell mill-istess Tribunal rigward l-iskedar ta' Villa Barbaro, fid-decizjoni numru 232/09 tat-2 ta' Mejju 2013, fejn l-istess Tribunal filwaqt li kkonferma l-iskedar, ordna ukoll lill-Awtorita' sabiex tibda studju sabiex jigu stabbiliti vistas tal-madwar mill-gnien sabiex jigi preservati.

Illi huwa pjuttuost ovvju u ragenevoli, illi l-eliminazzjoni tas-servizzi mill-livell tal-bejt, li fil-fatt qatt ma kienu parti mill-proposata fl-applikazzjoni – ghajr ghal panelli fotovoltajici li l-Kummissjoni ordnat li jitnehhew – kienet konsiderazzjoni ta' disinn mahsuba mill-process bikri tal-applikazzjoni. Minn naha l-ohra l-applikant kien obbligat li jindika dawn is-servizzi fuq il-livell tal-bejt skont ic-cirkolari tal-Awtorita' 03/11 jew addirittura 8/02 applikabbli meta giet intavolata din l-applikazzjoni odjerna.

Illi s-servizzi fuq il-bejt kellhom jigi indikati fil-pjanti sabiex l-Awtorita' tkun f'posizzjoni li tinkunsidra l-impatt taghhom fuq Villa Barbaro u l-gnien taghha skont id-direzzjoni tat-Tribunal, u ghaldaqstant ladarba dawn ma gewx indikati fil-pjanti, isegwi illi dawn l-istess servizzi ma jistghux jigu kunsidrati bhala permessibli b'sempliciment kundizzjoni f'permess.

Ghaldaqstant, tenut kont tal-fatt illi l-konsidrazzjoni ta' impatt fuq il-vista tal-gnien ta' Villa Barbaro hija materja sensittiva u krucjali bhala parti mill-iskedar ta' Villa Barbaro, kif ukoll illi l-pjanti approvati jindikaw b'mod car illi mhux ser jinkludu servizzi fuq il-livell tal-bejt, dan it-Tribunal qed jikkonkludi illi l-kondizzjoni numru 2(f) fil-permess PA 3774/10 datat 26 ta' Settembru 2014 hija konfligenti mad-direzzjoni maghmula mit-Tribunal u ghaldaqstant qed jelimina din il-kondizzjoni mill-permess.

Dan ma jfissirx illi t-Tribunal qed jindiga li tali strutturi mhux permessibbli, imma li tali servizzi ghandhom ikunu parti minn applikazzjoni ta' zvilupp separata sabiex jigu kunsidrat fid-dettal l-impatt fuq il-vista mill-gnien ta' Villa

Barbaro, u kif ukoll fid-dawl tal-obbligu tal-Awtorita' li tistudja u tipprotegi l-vistas bhala parti mill-iskedar ta' Villa Barbaro.

Ghal dawn il-mottivi, dan it-Tribunal qed jiddisponi minn dan l-appell billi jilqa l-istess u jirrevoka l-permess ghall-PA 3774/10 datat 26 ta' Settembru 2014 u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex jerga johrog l-istess permess ta' zvilupp bil-kondizzjoni numru 2(f) modifikata hekk kif gej:

"No servces on the roof of the building are herewith being approved in this development permession as shown in the approved plan PA 3774/10/110B. The installation of any services on the roof of the building shall be subject to separate development permit application."

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel apprezament hazin tal-eccezzjoni preliminari tal-appellant illi kienet fis-sens li d-decizjoni tat-Tribunal tat-2 ta' Mejju 2013 hi finali u appell minnha jista' jsir biss quddiem il-Qorti tal-Appell anki meta tali decizjoni kienet taghti ordni lil Awtorita li jaghmel kondizzjonijiet li jridu in segwitu jigu approvati mit-Tribunal. Skond artikolu 41(6) tal-Kap. 504, it-Tribunal kien gia iddecieda l-mertu fid-decizjoni tieghu fit-2 ta' Mejju 2013 u l-pjanti u l-kundizzjonijiet solitament imposti gew maghmula mill-Awtorita u approvati mit-Tribunal skond ma ordna t-Tribunal fid-decizjoni tieghu. L-appell li sar mill-appellant mill-approvazzjoni tat-Tribunal ma tirriflettix il-ligi. Ghalkemm l-appellati jighdu fl-appell li ghamlu quddiem it-Tribunal li mhux jappellaw mid-decizjoni tat-2 ta' Mejju 2013, fil-fatt hekk ghamlu bil-prezenti appell. It-Tribunal flok strah fuq id-decizjoni tieghu moghtija fit-2 ta' Mejju 2013 u l-approvazzjoni tieghu tal-pjanti maghmula mill-Awtorita, ezamina mill-gdid kondizzjoni numru 2(f) u kif giet redatta u rega' fetah l-investigazzjni tal-applikazzjoni mill-gdid. Anki kieku t-Tribunal sab li kien hemm xi konsiderazzjonijiet nieqsa fl-analizi li saret rigward il-vistas u l-iskedar ta' Villa Barbaro dan kellu jsir qabel, cioe qabel id-decizjoni tat-2 ta' Mejju 2013 u mhux jigi ordnat mill-gdid f'dak l-istadju. Tali kondizzjoni kienet gia parti mid-dibattitu quddiem it-Tribunal u inghatat decizjoni specifika fuq dan il-punt fit-2 ta' Mejju 2013. L-appell tal-appellati kien fuq il-mod kif giet redatta l-kondizzjoni 2(f) fuq is-servizzi tal-bejt mhux il-pjanti riveduti. It-Tribunal fis-sentenza tieghu tat-2 ta' Mejju 2013 ma ta ebda direzzjoni biex tvarja l-kontenut tal-klawsola 2(f) kif jalludi t-Tribunal

fid-decizjoni appellata. Id-decizjoni tal-2013 hi rispekkjata fil-permess u ma setghax isir appell mill-gdid quddiem it-Tribunal.

Il-Qorti tqis li dan mhux appell komuni u jitratta kwistjoni legali pjuttost delikata. L-appellant qed jikkontendi illi la darba tkun inghatat decizjoni mit-Tribunal, senjatament dik rigwardanti l-permess PA 3774/10 'to construct a semi detached villa with a pool and an underlying basement garage and ancillary facilities together with interconnected semi detached flatlet', u avolja tali decizjoni tkun soggetta ghal formulazzjoni ta' kondizzjonijiet u/jew pjanti li jridu jigu maghmula mill-Awtorita soggetti ghall-approvazzjoni tal-istess Tribunal, id-decizjoni finali jew l-approvazzjoni finali tat-Tribunal mhix soggetta ghal rikonsiderazzjoni quddiem l-istess Tribunal izda biss kif trid il-ligi b'appell fuq punt ta' ligi quddiem il-Qorti tal-Appell. F'dan il-kaz l-appellati issottomettew appell quddiem it-Tribunal fejn kienu qed jikkontendu li l-approvazzjoni finali tal-kondizzjonijiet u/jew pjanti fil-permess ma kienux jirrispekkjaw id-decizjoni tat-2 ta' Mejju 2013 u talbu lit-Tribunal jikkoregi dan. It-Tribunal wasal ghal konkluzjoni li dan seta' jaghmlu u fil-fatt qabel mal-appellati li l-kondizzjonijiet fil-permess senjatament kondizzjoni 2(f) ma kinitx tirrispekkja d-decizjoni tat-2 ta' Mejju 2013 u ordna l-Awtorita jibdel il-permess. L-appellanti jsostnu li dan sar bla jedd skond il-ligi.

It-Tribunal fid-decizjoni mertu ta' dan l-appell jistrieh fuq zewg decizjonijiet anterjuri tat-Tribunal fejn hu ammess illi l-ligi hi siekta fuq il-kwistjoni. Pero appell simili ma kienx qed isir mid-decizjoni tat-Tribunal izda mill-fatt li l-permess ma inharigx skond dik id-decizjoni. Hi l-fehma tat-Tribunal li rimedju ghal tali sitwazzjoni jinstab biss f'appell quddiem it-Tribunal mhux biex jerga' jevalwa l-mertu izda biex iqis biss jekk il-permess jirriflettix id-decizjoni u fin-nuqqas jikkoregi n-nuqqas.

Id-domanda hi facli. Dan jista' jsir? Ir-risposta tal-Qorti hi fl-affermattiv. Din il-Qorti qieset l-artikolu 41(1)(c) fejn it-Tribunal ghandu jedd jisma appelli minn decizjoni tal-Awtorita. Hu minnu illi f'dan il-kaz it-Tribunal fid-decizjoni tat-2 ta' Mejju 2013 irrevoka l-permess mahrug mill-Awtorita u ordnalha timmodifika l-permess ossia d-decizjoni taghha biex tirrifletti d-decizjoni tat-Tribunal. Fil-fatt hu ezattament dak li ghamlet l-Awtorita, cioe regghet harget il-permess fis-26 ta' Settembru 2014 u dan skond ma

dehrilha kien jirrifletti d-decizjoni tat-Tribunal tat-2 ta' Mejju 2013. Hu minnu illi tali permess kien jehtieg l-approvazzjoni finali tat-Tribunal li fil-fatt inghata biex inhareg il-permess, pero l-Qorti tqis li l-approvazzjoni tat-Tribunal ma kinitx decizjoni kif inhi decizjoni minn appell li jsir quddiemu. L-appell kien sar u kien deciz. Dak li kien jissusisti bhala stat ta' fatt wara d-decizjoni tat-Tribunal tat-2 ta' Mejju 2013 hi decizjoni tal-Awtorita biex inhareg il-permess PA 3774/10 in segwitu ghal decizjoni tat-Tribunal tat-2 ta' Mejju 2013. L-appellati fil-fatt kienu qed jappellaw mhux mid-decizjoni tat-2 ta' Mejju 2013 li kienet res judicata izda mill-permess mahrug mill-Awtorita fis-26 ta' Settembru 2014 li skond l-appellati ma kienx jirrifletti d-decizjoni tat-2 ta' Mejju 2013 u dan nonostante l-approvazzjoni tat-Tribunal, li jsir bla ebda dibattitu jew intervent ta' hadd.

Il-Qorti ma tqis ghalhekk illi l-ligi ma tahsibx ghas-sitwazzjoni prezenti. Hi tal-fehma illi l-artikolu 41(1)(c) hu wiesa bizzejjed li jenkapsula din is-sitwazzjoni. Id-differenza fl-operat tat-Tribunal f'tali sitwazzjoni, u hawn il-Qorti taqbel mad-decizjonijiet tat-Tribunal imsemmija, illi l-kompitu tat-Tribunal hu biss li jevalwa u jqis jekk il-permess jirriflettix id-decizjoni tat-Tribunal li rabtet lil Awtorita biex jinhareg il-permess kif ried l-istess Tribunal b'decizjoni anterjuri tieghu.

In kwantu ghal parti tal-appell li jidhol fil-mertu tal-konsiderazzjonijiet maghmula mit-Tribunal, fl-ewwel lok jinghad illi bhala principju din il-Qorti ma tissindikax l-interpretazzjoni li jaghti t-tribunal ghal kwistjonijiet ta' ippjanar. F'dan il-kaz il-pern tal-appell kien jekk il-kondizzjoni 2(f) kinitx konformi ma' dak li stabilixxa t-Tribunal fid-decizjoni tieghu tat-2 ta' Mejju 2013 rigwardanti servizzi fuq il-bejt. Id-decizjoni tat-Tribunal f'dik id-decizjoni kienet illi 'servizzi fuq il-bejt bhal tankijiet u pannelli fotovoltajici ghandhom jigu irtirati sabiex ma jidhrux mill-gnien, jekk mhux addirittura eliminati'. Il-kondizzjoni 2(f) tistabilixxi 'All services located on the roof of the building shall be clustered together and surrounded by a 1.5 metre high non solid screen. The servcies shall not exceed the height of this screen which shall be set back 2 metres from the front and back edges of the roof of the underlying structures.

Rinfaccat b'din il-kondizzjoni d-dover tat-Tribunal kien li jezamina jekk din il-kondizzjoni tirrispekkjax id-decizjoni. Hu car illi d-decizjoni tikkontjeni zewg premessi.

L-ewwel premessa hi li s-servizzi jridu jkunu irtirati b'tali mod li ma jidhrux mill-gnien. It-tieni premessa li tidher mid-daqqa ta' ghajn ftit kontradittorja hi li wiehed irid iqis li ma jigux (is-servizzi) addirittura eliminati. Harsa lejn id-decizjoni wiehed jifhem l-iskop tat-tieni premessa hu li jekk l-ewwel premessa ma tistax tigi attwata allura s-servizzi fuq il-bejt jigu eliminati u ma jinharigx permess ghalihom.

It-Tribunal pero ikkonstata illi l-kwistjoni tas-servizzi fuq il-bejt cioe l-pannelli fotovoltajici u t-tankijiet qatt ma kienu parti mill-applikazzjoni u anqas dehru fil-pjanti riveduti approvati mill-Awtorita. Kwindi t-Tribunal gustament interpreta d-decizjoni tat-Tribunal tat-2 ta' Mejju 2013 fis-sens li tali servizzi, jekk jintalbu, ghandhom jitqisu fid-dawl ta' dak deciz fit-2 ta' Mejju 2013. Ma kien hemm ebda dritt jew poter moghti lil Awtorita li taghmel kondizzjoni ta' istallar ta' pannelli u tankijiet jekk dawn lanqas biss intalbu.

Kwindi hi l-fehma tal-Qorti illi t-Tribunal uza d-diskrezzjoni tieghu b'mod gust u ragonevoli meta qies id-decizjoni tat-Tribunal tat-2 ta' Mejju 2013 fid-dawl tal-applikazzjoni u permess mahrug u ma issuperax il-limiti imposti fuqu li ma jidholx fil-mertu tal-kwistjoni. Anzi l-Qorti tqis li evalwa sew l-atti kollha u ta' struzzjonijiet precizi lil Awtorita biex il-permess jinhareg strettament ma' dak mitlub mill-applikant u dak deciz mit-Tribunal fit-2 ta' Mejju 2013.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Dr. Jesmond Manicaro u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Lulju 2015, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur