QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 25 ta' Frar, 2021

Numru 8

Appell Nru. 13/2020

Guza Spiteri

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamata in kawza Joanna Marks

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-kjamat fil-kawza Joanna Marks tas-6 ta' Ottubru 2020 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Settembru 2020 li irrevokat il-hrug tal-permess PA9746/17 favur l-istess applikanta ghal sanzjonar tal-forecourt u l-pavimentar u rilokazzjoni ta' bollards u qsari fl-istess forecourt formanti parti mill-fond fi Triq Frangisk, Kercem, Ghawdex;

Rat ir-risposta tat-terz oggezzjonant 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:
Illi dan l-appell huwa kontra hrug ta' permess PA09746/17 li approva ssanzjonar tal-forecourt u l-pavimentar kif ukoll irrilokazzjoni tal-bollards u l-qsari fil-forecourt tal-propjeta. Is-sit tal-izvilupp jinsab gewwa Triq Frangisk u Roza Camilleri, fillokalita` ta' Kercem, Ghawdex.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant ressaq is-segwenti tlett (3) aggravji, fejn jargumenta s-segwenti: · ·
Li ghalkemm dan il-permess m'huwiex enforzabbli u huwa soggett ghal kundizzjonijiet, xorta wahda dan ilpermess ma kellu johrog qatt il-ghaliex fil-kors ta' din l-applikazzjoni gie muri li l-propjeta` hija wahda tal-gvern u tifforma parti mit-triq, u li ghalhekk b'din l-applikazzjoni hemm attentat li din tigi pprivatizzata; · ·
Li l-planning policy tesigi li ma jkunx hemm zvilupp fit-triq u li dan is-sit kien jintuza mill-pubbliku, allura l-hrug talpermess ser jirrizulta minn tnaqqis ta' spazju pubbliku; ·
Li l-Awtorita` tal-Ippjanar kienet giet infurmata li hemm kaz pendenti quddiem il-qorti fuq din il-kwistjoni u ghalhekk il-hrug ta' dan il-permess jista` jippregudika id-drittijiet ta' terzi. Jinghad ukoll li huwa evidenti li l-permit holder ipprezenta diversi kuntratti kif ukoll ghamel kuntatti mal-Lands Authority sabiex titnehha r-registrazzjoni tal-art fuq premessi foloz, u dan kollu waqt li l-kaz huwa sub iudice, u li uza d-diversi dokumenti ottenuti sabiex japplika u jottjeni lpermess.

Illi fir-risposta ta' l-Awtorita' jintqal illi c-Chairperson Ezekuttiv permezz tal-case officer report ha kunsiderazzjoni tal-ahhar sottomissjonijiet ossia dokumenti 67C u 67D tar-Registru tal-Artijiet li jikkonfermaw li l-parti kkontestata m'ghadiex tifforma parti minn triq pubblika u li saret verifika tal-pjani riveduti 73A u 73B li juru li l-delinjazzjoni tal-propjetà hija konformi ma' dak li jidher fid-dokumenti 67C u 67D.

Illi permezz tar-risposta maghmula mill-permit holder, issir referenza ghall-imsemmija kawzi pendenti li gew intavolati millappellanti odjerni, u li liema kawzi jitrattaw dwar l-ownership tal-art in kwistjoni, fejn jigi argumentat li kieku dawn ma jirrikonoxxux li din l-art hija wahda privata dawn ma kienux sejrin jitolbu dikjarazzjoni gudizzjarja li l-art hija wahda pubblika. Jintqal ukoll li kieku din l-art hija wahda pubblika, kienet tkun l-Awtorita` tal-Artijiet li kienet tiehu passi biex tirrivendika l-art, u li l-iskop tal-appellanti huwa li jittantaw joholqu xi dritt ta' servitu` meta l-art in kwistjoni hija wahda privata, u li ghalhekk hija biss lAwtorita` tal-Artijiet li ghandha poter bil-ligi li titlob biex art privata tittiehed ghal skop pubbliku. Jintqal ukoll li l-art kienet tifforma parti min fond qadim li twaqqa` u minfloku nbniet id-dar tal-permit holder bi spazju privat quddiem ghall-parkegg ta' karozza, u ghalhekk l-art hija wahda privata u distinta mit-triq pubblika, kif gie ikkonfermat mill-Awtorita tal-Artijiet, u li fuqha l-permit holder ghandu titolu registrat favur taghhom fir-Registru tal-Artijiet bil-propjeta` numru 30003536.

Illi dwar dan, l-appellant wiegeb billi rrileva li l-kawza pendenti saret fiz-zmien meta l-permit holder kienet tippretendi drittijiet fuq art publika u li l-Kumissarju tal-Artijiet ma nnegax li l-art hija wahda pubblika. Jinghad ukoll li fil-fatt il-permess inhareg soggett

ghall-awtorizazzjoni tat-Transport Malta, liema kundizzjoni lanqas ma hija sodisfatta u li ghalhekk il-permess odjern suppost waqa`. Jigi ssottolineat ukoll li fis-survey imsemmi mill-permit holder ma hemm l-ebda referenza ghal parking space, u li lapplikazzjoni ghal permess saret waqt kawza u wara mandat ta' inibizzjoni biex ma jsir l-ebda attentat ta' zvilupp fuq l-art in kwistjoni. Illi fil-fatt, fir-risposta tat-Transport Malta hemm indikat b'mod car li m'hijiex f'pozizzjoni li tikkumenta qabel ma jkun hemm direzzjoni mil-Qorti.

Illi minn naha l-ohra, l-Awtorita` tal-Ippjanar fir-rigward tal-ewwel t-tielet aggravji, tghid illi c-Chairperson Ezekuttiv permezz talcase officer report ha kunsiderazzjoni ta' l-ahhar sottomissjonijiet u cioe` dokumenti 67C u 67D tar-Registru tal-Artijiet li jikkonfermaw li l-parti kkontestata m'ghadhiex tifforma parti mit-triq pubblika u li saret verifika tal-pjanti riveduti 73A u 73B li juru li l-delinjazzjoni tal-propjetà hija konformi ma' dak li jidher fid-dokumenti 67C u 67D.

Illi b'zieda ma' dan, u fil-mori tal-appell odjern, l-appellant ghamel sottomissjonijiet ulterjuri, fejn fuq il-kwistjoni tat-titolu tal-art regghet saret referenza ghal decizjonijiet moghtija f'diversi kawzi li kienu jittrattaw dan is-suggett, u li fuq il-kwistjoni tal-izvilupp tat-triq saret ukoll referenza ghal decizjoni ta' kawza,, kif ukoll gie menzjonat li l-art in kwistjoni ilha tintuza bhala triq ghal zmien twil u wkoll saru xogholijiet mill-Kunsill tal-lokalita'.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet kollha;

Ikkunsidra;
Dwar l-ewwel u t-tielet aggravji, huwa car li l-kwistjoni principali ta' bejn il-Partijiet ossia l-appellant u l-permit holder hija wahda ta' natura civili. Fl--ewwel aggravju, l-appellanti jghidu li l-applikazzjoni qatt ma kellha tigi milqugha minhabba li l-propjeta` hija wahda tal-gvern, filwaqt li fit-tielet aggravju gie argumentat li l-hrug ta' dan il-permess jista` jippregudika id-drittijiet ta' terzi minhabba l-kawza li hemm pendenti quddiem il-qorti.

Dan it-Tribunal ha konjizzjoni wkoll tad-diversi dokumenti li gewsottomessi, b'mod partikolari qed issir referenza ghallkorrezzjoni li saret fir-Registru tal-Artijiet fir-rigward ta' parcel 30001784 li turi li parti li kienet indikata bhala propjeta` tal-gvern giet imnaqqsa, u li din il-parti tikkombaca r-rilokazzjoni tal-bollards u l-qsari li jiddelinjaw il-forecourt tal-propjeta` odjerna [Skont pjanta 73A fl-inkartament tal-PA9746/17].

Illi madankollu it-Tribunal jinnota li l-ewwel u t-tielet aggravji jistennew interpretazzjoni ta' punti legali civili fir-rigward ta' drittijiet civili allegati bejn il-partijiet. Kif isemma f'dan l-appell, dwar din il-kwistjoni, jirrizulta li hemm kawza civili pendent fl-ismijiet 'Guza u Antonia Spiteri vs Johanna Marks, Robert Marks u il-Kummissarju tal-Artijiet' u li l-ezistenza ta' din il-kawza turi bic-car li si tratta ta' kwistjoni civili li tmur lil hinn mill-kompetenza ta' dan it-Tribunal.

Illi fuq dawn l-aggravji, u permezz tar-risposta maghmula mill-permit holder, fejn gie ssottolineat li kull permess johrog bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi u li dan it-

Tribunal m'ghandhux gurisdizzjoni fuq dak li jirrigwarda kwistjonijiet ta' allegat ksur ta' drittijiet privati.

F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal jaghmela referenza ghall-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Dicembru, 2015 fl-ismijiet Joseph Azzopardi vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Franklin Azzopardi (Appell Nru. 46/2015) fejn gie affermat is-segwenti principju:
"Madankollu fejn hemm kontestazzjoni dwar it-titolu fuq il-proprjeta jew xi dritt reali jew anki personali fuq listess proprjeta li fuqha tkun mibnija l-proposta, l-Awtorita ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura civili hi, izda ghandha tindirizza l-applikazzjoni biss mill-lat ta' ippjanar u kull permess li talvolta jista' jigi approvat, hu attwabbli biss fin-nuqqas ta' oppozizzjoni minn min ikun qed jivvanta dritt fuq il-proprjeta li fuqha jkun inhareg il-permess ta' zvilupp. Altrimenti kull min irid ifixkel lil Awtorita milli taqdi d-dover primarju li tikkonsidra proposti ta' zvilupp mill-lat tal-ligijiet ta' ippjanar u jista' facilment jistultifika l-process billi jivvanta dritt fuq is-sit u jwaqqaf il-procedura ta' ippjanar. Dan ma huiex l-iskop tal-legislatur. L-obbligu tal-Awtorita hi li f'kaz car ta' nuqqas ta' disputa fuq it-titolu tas-sit, jekk jirrizulta li l-izvilupp qed jintalab fuq sit ta' terz li qed joggezzjona ghall-izvilupp, l-Awtorita ma ghandhiex tintratjeni applikazzjoni fuq il-bazi teoretika biss ta' dak li jista' jigi zviluppat. Il-kwistjoni pero hi differenti meta l-partijiet mhix konkordi fuq it-titolu jew xi limitazzjoni fuqu u ma hemmx prova cara dwaru. F'dan il-kaz l-Awtorita hi libera li tiddeciedi x'inhu fattibbli u sta ghal partijet li jirregolaw ruhhom fuq kwistjonijiet purament ta' natura civili."

Dan l-insenjament japplika mutatis mutandis anki fejn hemm allegazzjoni ta' servitu` Bhalma huwa l-kaz odjern.

Ghaldaqstant dawn iz-zewg aggravji qed jigu michuda stante li dan it-Tribunal m'huwiex kompetenti li jiddeciedi dwarhom.

Illi fir-rigward tat-tieni aggravju, li principarjament jittratta x'tip ta' zvilupp wiehed jista` jaghmel fit-triq, fl-ewwel lok dan itTribunal jaghmel referenza ghal dak li gie diskuss fl-applikazzjoni odjerna, u cioe`:
"The main issue in this application is whether the bollards and planters are encroaching on a public road or are proposed to be placed within the applicant's property. Following several consultations with Transport Malta it transpired that unless the Lands Authority indicates that this open space does not form part of the public road, TM considers this space as forming part of the public road. In the latest submissions, particularly at docs. 67C and 67D, the architect submitted documents from the Land Registry which indicate that the part under contention is being deleted from forming part of the public road (see page 4 in doc. 67C).
Revised drawings 73A/73B show the delineation of the property in line with what is shown in doc. 67C/67D and the relocation of the planters and bollards within this boundary. Given that these structures are not encroaching onto the public road, there is no objection to the proposal subject to prior clearance from TM (which could not be reconsulted in view of the restricted timeframes as per LN 162/16)" [Skont sezzjoni 4.7 tal-case officer report a fol 90A fl-applikazzjoni tal-PA09746/17].

Illi skont l-evalwazzjoni tal-proposta odjerna supra-citata, it-Tribunal josserva li din kienet iffukata fuq il-kwistjoni ta' ownership tas-sit u ma saret l-ebda evalwazzjoni partikolari f'dak li jirrigwarda jekk il-bollards u il-planters fit-triq humiex zvilupp permessibbli jew le. Illi ghaldaqstant, it-Tribunal ha konjizzjoni tad-diversi dispozizzjonijiet tal-linja gwida DC2015, u jaghmel referenza ghal G42 li tipprovdi gwida ghal zvilupp li jirrigwarda Street furniturefejn hemm stipulat li dan it-tip ta' zvilupp ghandu kontribut fin-nisga urbana, u li ghalhekk ghandha tinghata attenzjoni partikolari ghal dak li jigi permess, b'sezzjoni (c) tghid hekk kif gej:
"c) The positioning of street furniture may have a profound impact on the appearance of an urban area and the effect of its location on the streetscape should be studied. Specifically:
•it should not obscure, or compete with, any architectural features of visual value, such as scheduled properties or a vista along a specific route;
•it should also not obstruct the carriageway or footway, unless that is its purpose as part of an approved traffic calming scheme; and
•where seating areas are provided, a proportion of the seats should be located in a shaded position, such as beneath a tree or within the shade of a building. Scheduled street furniture should be kept in use and integrated in any new design, if possible. It should be kept in a good state of conservation by regular maintenance and where deteriorated or damaged it should be restored, as opposed to being altered or replaced.
Street furniture also includes plaques and monuments; the former including both commemorative plaques, which are usually formal memorials, and interpretation panels, which are usually lightweight structures and intended for didactic purposes. In the installation of commemorative plaques and monuments extra care should be taken to minimise any potential damage to the building fabric and should be sensitively positioned to enhance the character of the urban area or building (Figure 83)."

Illi hawnhekk it-Tribunal jinnota li t-tieni punti ta' din il-parti tal-gwida G42 titratta propju xenarju simili ghal dak tal-applikazzjoni odjerna, dan ghaliex il-bollards u il-planters approvati propju qeghdin fuq parti mill-bankina quddiem id-dar tal-permit holder. Illi dan l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna ma jidhirx li jifforma xi parti min 'approved traffic calming scheme' u hawnhekk it-Tribunal jaghmel referenza ghall-ahhar korrispondenza sottomessa min-naha tat-Transport Malta fir-rigward talapplikazzjoni odjerna. Din il-korrispondenza datata 31 ta' Lulju tal-2019 taghmel referenza ghall-kawza pendenti u tissottolinea li jkun prematur jekk it-Transport Malta taghti xi tip ta' kummenti jew rakkomandazzjoni fuq l-applikazzjoni odjerna [Skont dok 166A fl-applikazzjoni tal-PA09746/17].

Illi dan kollu jindika li l-bollards u il-planters ma jifformawx parti min xi tip ta' 'traffic calming scheme', anzi huma ta' ostakolu ghal min juza l-bankina ezistenti, u ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma li l-proposta tmur kontra d-dispozizzjonijiet f'G42 tal-linja gwida DC2015. Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jilqa` it-tieni aggravju.

It-Tribunal jippuntwalizza ulterjorment li fejn issir referenza ghal triq jew bankina, din bl'ebda mod ma hija influwenti ghal jekk dawn humiex privati jew le, u ghalhekk din id-decizjoni ghandha tapplika indipendentement ghal dak li jigi deciz fil-kawza pendent fl-ismijiet: 'Guza u Antonia Spiteri vs Johanna Marks, Robert Marks u il-

Kummissarju tal-Artijiet', u cioe` kemm f'kaz ta' triq u/jew bankina privata u kemm f'kaz ta' triq u/jew bankina pubblika.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa' dan l-appell u jhassar l-permess PA 9746/17.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-appellata Guza Spiteri ma ghandhiex interess guridiku fuq il-premessa li hi tallega li l-izivlupp qed isir fuq art pubblika. Semmai tali interess hu tal-Awtorita pubblika li tqis jekk l-ispazju hux pubbliku jew privat;

2. It-Tribunal sejjes id-decizjoni tieghu fuq il-policy G42 tad-DC2015 li jirrigwarda zvilupp fuq triq pubblika u tnaqqis ta' spazju pubbliku, meta iddikjara li mhux ser jidhol fil-kwistjoni civili li hemm bejn l-appellata Spiteri u l-appellanta jekk dan l-ispazju hux proprjeta privata jew pubblika stante l-kawza li hemm bejn il-partijiet.

L-appellata Guza Spiteri issottomettiet li r-rikors tal-appell hu null ghax in-numru tal-appell 487/18 ma jikkorispondix man-numru tal-appell quddiem l-EPRT. Din l-eccezzjoni hi bla bazi billi apparti li irrispondiet ghall-appell, hu car mill-atti kollha dwar liema vertenza sar l-appell. L-okkju hu indikat tajjeb u n-numru tal-appell ma jbiddel xejn mis-sustanza tal-att, il-partijiet, id-decizjoni tat-Tribunal u dak kollu li qed isir l-appell dwaru. Din hi eccezzjoni frivola u qed tigi michuda.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa. L-artikolu 22(1) tal-Kap. 551 jghid li terza persuna interessata ma ghandhiex bzonn tipprova interess guridiku skont id-dettami legali li jirrigwarda dan il-principju izda bizzejjed li turi motivazzjoni bazata fuq konsiderazzjonijiet ambjentali jew ta' ippjanar. Ghalhekk l-interess jista' jkun wiehed pjuttost generiku u lanqas ghandu jkun personali ghal oggezzjonant. F'dan il-kaz hu car illi l-oggezzjoni hi kemm personali billi jidher li qed tivvanta xi forma ta' dritt fuq l-art mertu tal-izvilupp u f'kull kaz qed toggezzjona fuq kwistjonijiet li jirrigwardaw zvilupp f'dak li hi tallega hu spazju pubbliku.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Hu car illi t-Tribunal rabat id-decizjoni tieghu ma' policy G42 tad-DC2015 li tirrigwarda street furniture u senjatament mal-parti fejn 'street furniture should not obstruct the carriageway or footway unless that is its purpose as part of an approved traffic calming scheme'. Hu jzid li l-planters u l-bollards saru fuq il-bankina quddiem id-dar tal-permit holder u huma ta' ostakolu ghal min juza l-bankina. Zied illi dan japplika irrispettivatiment mill-kawza pendenti bejn il-partijiet billi tali decizjoni torbot kemm bankina privata u kemm bankina pubblika.

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-argument. Id-DC2015 tiddefinixxi spazju pubbliku bhala kull zona fejn il-pubbliku ghandu access liberu u nieqes minn restrizzjonijiet, inkluz spazji urbani bhal toroq, pjazez u spazju miftuh ta' rikrejazzjoni. Spazji urbani huma primarjament definiti bhala toroq u pjazez. Street furniture jinkludu elementi li ghandhom rwol funzjonali vizwali u estetiku fl-'overall street setting'.

It-Tribunal qies l-applikazzjoni fil-limiti li saret. L-applikanta qed tivvanta dritt ta' proprjeta fuq is-sit mertu tal-applikazzjoni. It-Tribunal, bla pregudizzju ghad-drittijiet ta' kull parti involuta fil-mertu ta' din l-applikazzjoni, qies jekk zvilupp simili, dato non concesso li dan hu sit privat, hux permissibbli jew hemmx ragunijiet ta' ippjanar li jirrigwardaw zviluppi simili f'siti privati jew semi privati bhal ma qed jigi allegat f'dan il-kaz. Ir-referenza ghal policy G42 tad-DC2015 fil-fehma tal-Qorti hi applikabbli f'din ic-cirkostanza billi hija Transport Malta biss li tista' tintroduci street furniture bhal bollards u planters fi sfond ta' skema ta' traffic calming scheme. Transport Malta ghadha ma ikkumentatx dwar din il-kwistjoni billi kriterji differenti japplikaw ghal triq pubblika jew privata. Dan hu l-pern tal-kwistjoni u billi t-Tribunal ma sab ebda konfort mid-direzzjoni li kellha tinghata mill-Awtorita tat-Trasport, kellu jichad it-talba, billi l-uzu attwali tas-sit fejn qed jintalab l-izvilupp hu bhalissa parti minn triq, salv id-drittijiet civili li ser jirrizultaw fil-futur fi tmiem kawza civili pendenti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Joanna Marks u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Settembru 2020.

Spejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur