MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2012

Appell Civili Numru. 8/2011

Dr. & Mrs. Franco Grima

vs

L-Awtorita` Maltija ghall-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamata in kawza Caroline Sammut

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Caroline Sammut (ID 68267 M) datat 13 ta’ Mejju 2011 a fol. 1 tal-process fejn esponiet:-

1. Illi b’decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 26 ta’ April 2011, li kopja taghha qieghda annessa u mmarkata Dokument “A”, gie milqugh l-appell interpost quddiem il-Bord mill-appellati Dr. u Mrs. Franco Grima wara l-hrug tal-permess li jgib in-numru PA 129/09 mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp favur l-appellanta, datat 25 ta’ Gunju 2009 (Dok “B”).

2. Illi Dr. u Mrs. Franco Grima huma *third-party objectors* f'dawn il-proceduri.

3. Illi in forza tad-decizjoni tas-26 ta' April 2011, it-Tribunal ordna sabiex il-permess PA 129/09 jigi emendat billi tigi inserita kundizzjoni fis-sens illi *"l-hajt ta' wara jinbena fl-gholi kif approvat fl-applikazzjonijiet precedenti, PA 7151/04 u PA 0990/07 - u li jigu kkonfermati l-kundizzjonijiet kollha fl-istess permess".*

4. Illi l-esponenti thoss ruhha aggravata b'tali decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u bil-prezenti, qed tinterponi umli appell.

5. Illi l-aggravvji tal-esponenti huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

6. Illi l-permess PA 129/09 kien inhareg favur l-appellanta fil-25 ta' Gunju 2009 sabiex jigi sanat zvilupp fil-fond "Mabruka", Triq in-Nutar Manuel Debono, Naxxar konsistenti primarjament minn bdil fil-"layout" tal-appartamenti.

7. Illi l-permess in kwistjoni huwa t-tielet wiehed illi hareg favur l-appellant fuq is-sit in kwistjoni. Illi qabel l-approvazzjoni tal-permess PA 129/09, kienu gja hargu zewg permessi ohra u cioe' PA 7151/04 u PA 990/07. Il-permessi huma s-segwenti:

PA 7151/04 To demolish existing premises at first floor level, affect alterations to internal garage and construct apartments.

PA 990/07 Amendments to existing PA 7151/04 without changing the number of apartments and construction of two penthouses.

PA 129/09 To sanction development as built (garage/apartments/penthouse).

8. Illi l-izvilupp in kwistjoni jikkonsisti fi blokk appartamenti li nbnew gewwa zona indikata fil-Pjan Lokali ghal *terraced houses*. Is-sit jikkonfina minn wara maz-zona ta’ konservazzjoni urbana ghan-Naxxar u r-residenza tal-appellati konjugi Grima jinsab proprju gewwa din iz-zona. Ghalkemm it-tliet permessi jirrigwardaw il-kostruzzjoni ta’ blokk appartamenti, l-ahhar permess kien jikkonsisti fi bdil fil-*layout* u l-qsim tal-kmamar tal-appartamenti kif ukoll, *inter alia,* ir-riduzzjoni tal-hajt ta’ wara illi jikkonfina mal-hajt divizorju li jifred il-proprjeta` mertu ta’ dan l-appell mill-proprjeta’ tal-appellati konjugi Grima.

9. Illi l-aggravvju tal-appellati konjugi Grima u li ta lok ghall-proceduri tal-appell quddiem it-Tribunal ta’ Revizjoni huwa proprju l-gholi tal-hajt ta’ wara. Dan il-hajt inbena nterament gewwa l-proprjeta` tal-appellanta u l-Awtorita` kienet approvat ir-riduzzjoni tieghu minn 5.2 metri kif approvat fil-permessi PA 7151/04 u PA 990/07 ghal 1.8 metri in forza ta’ dan l-ahhar permess PA 129/09. Il-lanjanza tal-appellanti konjugi Grima tirreferi proprju ghal dan il-hajt, peress illi jallegaw illi r-riduzzjoni tal-hajt jilledilhom id-drittijiet taghhom ghall-privatezza.

<u>Nuqqas ta’ gurizdizzjoni</u>

10. Illi fl-ewwel lok, l-appellanta umilment tissottometti bir-rispett illi d-decizjoni tat-Tribunal illi jordna illi jigi emendat il-permess PA 129/09 sabiex joghla l-hajt ta’ wara tal-izvilupp jezorbita l-gurizdizzjoni tieghu billi d-dritt ta’ privatezza *o meno* mhuwiex kwistjoni ta’ ppjanar izda, *semai,* kwistjoni ta’ drittijiet civili *ossia* ligi sanitarja.

11. Illi t-Tribunal immotiva dan ir-ragunament tieghu fuq il-fatt illi l-hajt gie approvat b’certu gholi fl-ewwel zewg permessi filwaqt illi gie approvat b’gholi inqas fil-permess mertu ta’ dan l-appell. Illi bir-rispett kollu, s-semplici approvazzjoni ta’ tliet permessi da parti tal-Awtorita`, u l-approvazzjoni tar-riduzzjoni fil-permess PA 129/09 mertu ta’ dan l-appell, ma jirrendix il-kwistjoni tal-hajt bhala wahda ta’ ppjanar, kif ikkontenda t-Tribunal.

12. Illi ghandu jinghad illi kemm waqt l-ipprocessar tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell, kif ukoll waqt it-trattazzjoni tal-appell quddiem it-Tribunal, l-Awtorita` zammet l-istess pozizzjoni bhall-appellanta u rritjeniet illi din il-kwistjoni kienet wahda illi kienet titratta drittijiet civili u ghalhekk, ikkontendiet illi l-appell tal-appellati ma kienx imsejjes fuq kwistjonijiet ta' ppjanar. Illi in sostenn ta' dan, qed jigi ezibit ir-rapport tad-Direttorat bhala Dokument "C";

13. Illi jirrizulta illi l-oggezzjonijiet illi kienu saru mill-appellati dwar dan il-hajt kienu gew riferuti lis-*Sanitary Engineering Officer* meta l-applikazzjoni PA 129/09 kienet qed tigi pprocessata mill-Awtorita`, u dan l-ufficjali kien innota (minuta 18 gewwa l-file PA 129/09) illi l-btiehi ta' wara tal-appartamenti in kwistjoni kienu accettabbli mil-lat ta' sanita` u li konsegwentement, l-oggezzjoni tal-appellati kienet tikkonsisti f'wahda ta' drittijiet civili.

14. Illi f'dan ir-rigward, l-esponenti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Pater Holding Co Limited vs Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u David Caruana kjamat fl-appell fl-4 ta' Novembru 1997 b'ordni tal-Bord"** moghtija fil-5 ta' Ottubru 2001 fejn gie ritenut illi l-aggravvju tal-kumpanija appellant illi l-btiehi ta' wara ma kienux konformi mal-**Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta** kienet kwistjoni regolata mill-istess **Kap 10** *ossia* l-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija u rritjeniet hekk:

"Fil-fehma konsiderata tal-Qorti, il-Bord wasal ghall-konkluzjoni korretta meta ddecieda li l-Kodici tal-Ligijiet tal-Pulizija jipprovdu l-istrutturi u l-mod kif wiehed jista' jikkontesta d-decizjoni tal-awtorita` sanitarja. Tali kontestazzjoni ghandha necessarjament issir fil-konfront ta' l-Awtorita` li tkun emanat l-istess decizjoni. Il-Bord sab li l-kwistjoni kienet giet deciza mill-awtorita` sanitarja ......Isegwi li min ikun irid jikkontesta dik id-decizjoni ghandu jindirizza l-kontestazzjoni tieghu lill-istess awtorita` sanitarja li kienet dahlet u ddecidiet il-kwistjoni billi hija din l-awtorita` li verament hija l-legittima kontradittur."

15. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi sottomess ukoll illi *oltre* kwistjoni ta' ligi sanitarja, l-gholi *o meno* tal-hajt li nbena interament fil-proprjeta' tal-appellanta hija kwistjoni ta' dritt civili illi tinsab regolata skont **Taqsima 1 tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta).** Hekk, *semai*, ghandu jigi stabbilit jekk jezistix xi servitu`, legali *o meno*, favur il-proprjeta` tal-appellati, li jista' jobbliga l-fond tal-appellanta (bhala l-fond servjenti) sabiex jittella' hajt ta' gholi *oltre* dak mitlub mil-ligi, jew jekk id-distanzi legali stabbiliti skont l-istess Kodici Civili, humiex qed jigu osservati mill-appellanta. Huwa biss permezz ta' ezami tad-dispozizzjonijiet relattivi illi l-ezistenza *o meno* ta' tali dritt ghandu jigi stabbilit u tali kompitu jispetta lill-qrati civili u mhux lit-Tribunal ta' Revizjoni ghall-Ambjent u l-Ippjanar illi m'ghandu ebda gurizdizzjoni jezamina tali lanjanzi.

16. Jigi ghalhekk sottomess bir-rispett illi, fi kwalunkwe kaz, id-decizjoni tat-Tribunal huwa *ultra vires* il-gurizdizzjoni tieghu billi l-aggravvju tal-appellati dwar l-gholi tal-hajt kienet gja giet ezaminata u deciza mis-*Sanitary Engineering Officer* u appell minn tali decizjoni jista' jsir biss skont il-**Kap 10 tal-Ligijiet ta' Malta** lill-*General Services Board*. Fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kwistjoni hija wkoll wahda ta' drittijiet civili u t-Tribunal tar-Revizjoni ghall-Ambjent u l-Ippjanar certament mhuwiex il-forum kompetenti sabiex jiddeciedi tali kwistjoni izda din ghandha tigi deciza biss mill-qrati civili.

<u>Kundizzjoni li tohloq periklu u li hija kontra l-ligi</u>

17. Illi bir-rispett kollu, jigi sottomess illi l-gholi tal-hajt in kwistjoni hija prerogattiva tal-appellanta fis-sens illi, *una volta* illi hija accettabbli ghall-Awtorita`, sija bl-gholi kif propost originarjament kif ukoll kif gie ridott in forza tal-permess in kwistjoni, terza persuna mhuwiex tenut illi jitlob l-emenda ta' tali permess semplicement ghaliex jidhrilu illi terzi persuni jistghu jittawlu gewwa l-proprjeta` tieghu.

18. Illi jigi sottomess illi t-talba ghar-riduzzjoni tal-hajt *da parti* tal-appellanta, li giet approvat mill-Kummissjoni in forza tal-permess PA 129/09, ma saritx kapricozzament izda minhabba ragunijiet ta' sigurta`. Illi kif jidher mir-rapport rilaxxjat mill-perit responsabbli ghall-progett ezibit bhala Dok "D", it-talba saret proprjament minhabba ragunijiet ta' sigurta` minhabba l-gholi kien eccessiv u kien hemm dubbju dwar l-istabilita` tal-hajt minhabba illi dan kien sejjer jinbena fuq proprjeta` sottostanti gja mibnija u li jinsab 'il fuq mill-livell tal-proprjeta' tal-appellati. Ghalhekk, meta nbeda x-xoghol, il-perit ma setax ikun cert jekk tali proprjeta' kenitx tiflah ghal "load" tal-hajt kif kien qieghed jinbena. Ghaldaqstant, it-talba ghar-riduzzjoni tal-hajt kienet motivata unikament minn ragunijiet ta' sigurta` u ghall-ebda ragunijiet ohra.

19. Illi ssir riferenza ghar-rapport ippreparat mid-Direttorat qabel ma gie approvat il-permess in kwistjoni mill-Kummissjoni, li kopja tieghu qed tigi annessa u mmarkata Dokument "D", fejn jintqal hekk ghall-ilment tal-appellati dwar "*the soundness of the development*":

"In regards to the objection about the structural soundness of the development, the Directorate notes that this is not within the Authority's remit but is it the responsibility of the concerned architect."

20. Illi jigi sottomess illi s-sigurta *o meno* tal-izvilupp, (jew parti minnu bhalma huwa l-hajt in kwistjoni), hija responsabbilta` unika tal-perit responsabbli mill-progett u jidher car illi l-Awtorita` ma tassumi ebda responsabbilta` ghall-istess. Isegwi allura illi, *una volta* illi l-perit bir-responsabbilta` kollha deherlu illi kien sejjer jikkomprometti l-istabbilita` tal-progett kieku kellu jinbena hajt tal-gholi ta' 5.2 metri, it-Tribunal certament ma kellu ebda dritt jimponi kundizzjoni illi jista' b'xi mod jikkomprometti tali stabilita u li jista' jesponi l-appellanta u l-perit taghha ghad-danni jekk dan kellu jaqa'. Fir-rapport tieghu anness, il-perit ighid hekk:

“It is important to note that this wall is 22.0m in length and any increase in height can jeopardise this free standing wall stability even due to wind load.”

21. Illi kif jirrizulta minn ezami tar-rapport tal-perit, minhabba tali diffikultajiet teknici u minhabba u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-hajt ma jistax jinbena kif approvat fuq dak illi diga` ttella’. Dan ghaliex, f’kaz illi jsir, is-sigurta’ tal-hajt tigi kompromessa kif ikkonkluda l-perit responsabbli nnifsu. Skont l-istess rapport peritali, l-uniku mod kif dan jista’ jsir huwa billi l-hxuna tieghu jizdied sostanzjalment bil-konsegwenza pero’ illi l-izvilupp tal-appellanta jigi rez kontra l-ligijiet sanitarji u konsegwentement kontra l-ligi. Fir-rapport tieghu, il-perit ighid hekk:

“Moreover, if this (the wall) had to be constructed 5.2 m above ground floor slab level which is 10.14m above the existing neighbor garden level, to render this wall structurally sound, this would entail a thickness of at least 460mm filled with concrete and with reinforcement. This will impede on the sanitary law of 3.0m backyard which will render the apartments not adhering to permit regulations (as shown in the attached section).”

22. Illi dak illi qieghed jissottometti l-perit huwa illi jekk ikollu jinbena hajt tal-hxuna ta’ 460mm minflok il-hajt ezistenti sabiex jigi evitat il-periklu strutturali tal-hajt kif inhu mibni llum, il-btiehi ta’ wara tal-appartamenti formanti parti mill-izvilupp ma jibqghux konformi mal-ligijiet sanitarji billi jkollhom jickienu. Dan irendihom illegali billi ma jibqghux konformi mal-ligi sanitarja (**article 97 tal-Kap 10 tal-Ligijiet ta’ Malta**) illi tezigi illi kull bitha fuq wara ta’ residenza ghandha tkun tal-wisa’ ta’ mhux inqas minn tliet metri.

23. Illi jigi rilevat illi tali illegalita` mhux biss tesponi lill-appellanta ghall-proceduri ta’ twettieq mill-Awtorita` stess, izda tista’ anke tesponi lill-perit responsabbli mill-progett innifsu ghall-azzjoni ulterjuri billi huwa jkun iddikjara fl-applikazzjoni ghall-izvilupp illi jkun qieghed jassumi responsabbilta` personali sabiex jizgura illi l-izvilupp ikun

konformi mal-ligi sanitarja skont l-istess **artiklu 97 tal-Kap 10**.

24. Illi jigi sottomess illi l-lanjanzi tal-appellanta jikkostitwixxu kwistjonijiet ta' dritt billi jirrigwardaw il-kwistjoni ta' gurizdizzjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni deciza mill-istess Tribunal fid-decizjoni tieghu tas-26 ta' April 2011 u l-fatt illi t-Tribunal mhuwiex tenut jimponi xi kundizzjoni illi tista' jaghti lok ghal periklu jew ghall-eventwali illegalita`. Huwa kontrosens illi t-Tribunal, bhala tribunal ta' revizjoni, mhux talli jissancixxi zvilupp illegali u/jew perikoluz, talli jimponih huwa stess bl-introduzzjoni ta' kundizzjoni illi, bir-rispett kollu, ma kellu ebda dritt illi jintroduci. Illi ebda permess ma jista' jinghata illi fuq jista' jkun hemm ombra ta' illegalita` jew illi jista' jwassal ghal illegalita` jew xi responsabbilta` civili tal-applikanta u/jew l-perit taghha versu terzi. Ghal dawn il-motivi, l-appellanta umilment tissottometti illi jezistu ragunijiet sufficjenti skont il-ligi sabiex id-decizjoni tat-Tribunal tigi annullata.

25. Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-esponenti, filwaqt li taghmel riferenza ghall-provi gja prodotti u tirrizerva li jgib provi ohra skont il-ligi, inkluz ix-xhieda tal-perit responsabbli mill-progett, jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti joghgobha tirrevoka d-decizjoni tal-Tribunal ta' Revizjoni ghall-Ambjent u l-Ippjanar tas-26 ta' April 2011 fl-ismijiet **"Dr u Mrs Franco Grima kontra l-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Caroline Sammut",** in kwantu laqghet l-appell tal-appellant Dr u Mrs Franco Grima u ordnat illi l-permess PA 129/09 jigi emendat, u tirrimetti u tordna illi l-process relattiv jigi rimess lit-Tribunal sabiex l-istess, wara li jinstemghu l-provi kollha necessarji u jigi trattat il-mertu tal-appell, jiddeciedi l-kaz skont il-ligi.

26. Bl-ispejjez kontra l-appellati jew min minnhom.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Dr. Franco Grima (ID 630331M) u martu Marie Rose Grima (ID 0179041M) datata 31 ta' Mejju 2011 a fol 24 tal-process fejn esponew:

1. Illi preliminarjament jinghad illi l-appell interpost mill-appellanta huwa insostenibbli legalment peress illi *ai termini* tal-**artikolu 41 (6) tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta** appell minn decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ghall-Ambjent u l-Ippjanar jista jsir biss fuq punti ta' Ligi decizi mit-Tribunal. (vide **Zaren Camilleri vs Awtorita` tal-Ippjanar 28 ta' Frar 1997** - Qorti tal-Appell).

2. Illi fil-fatt bil-qima jinghad li fil-kawza **Delicata vs Awtorita` tal-Ippjanar,** fejn l-appellant kien qieghed prattikament jirribadixxi testwalment il-punti li huwa kien qajjem fin-nota ta' sottomissjonijiet li kien ipprezenta quddiem il-Bord u li kienu ta' natura teknika - bhala ma hu il-kaz odjern - din l-Onorabbli Qorti li qalet hija m'ghandha ebda setgha u gurisdizzjoni tiddeciedi fuq punti bhal dawn *"billi s-sottomissjonijiet li saru mill-appellant jirrigwardaw fatti u interpretazzjonijiet ta' policies li ma jirrisolvux ruhhom f'punti ta' drift. Kif diga` ntqal il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti f'dawn l-appelli statutorji hija limitatissima u certament hija m'ghandiex is-setgha li tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghad-diskrezzjoni tal-Bord fuq dawn il-punti teknici li jikkostitwixxu biss punti ta' fatt'.*

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ghall-Ambjent u l-Ippjanar tas-26 ta' April 2011 mertu ta' dan l-appell hija gusta u ekwa u timmerita konferma fl-intier taghha u m'hemm ebda lok li tigi disturbata bl-ebda mod la fattwalment u lanqas legalment.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-kaz odjern it-Tribunal applika l-*policies* rilevanti skont ic-cirkostanzi u l-fatti speci partikolari tal-kaz u f'tali applikazzjoni t-Tribunal uza d-diskrezzjoni tieghu kif kellu d-dritt jaghmel skont il-Ligi u allura ma jistax jinghad - kif qed tallega l-appellanta - li t-Tribunal agixxa *ultra vires.*

5. Illi fil-meritu l-aggravji kollha mressqa mill-appellanta huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti *inter alia* peress illi:

(i) L-iskop tal-Ligi tal-MEPA huwa sabiex jigi mhares l-ambjent ta’ madwarna minn kull aspett ghal beneficcju tas-socjeta’ kollha. Dan ifisser illi bl-istess mod kif il-preservazzjoni tal-*istreetscape* hija materja purament ta’ *planning* hekk ukoll l-impozizzjoni ta’ gholi ta’ hitan u certi restrizzjonijiet ohra u ghalhekk dan mhux biss xi kwistjoni ta’ dritt civili determinabbli biss taht il-**Kap.16** kif qed tipprova targumenta l-appellanta izda huwa materja ta’ *planning* li allura huwa ta’ kompetenza tat-Tribunal.

(ii) *Di piu* bil-qima jinghad illi l-impatt vizwali negattiv kif ukoll il-fattur ta’ introspezzjoni li halla l-izvilupp mertu tal-appell kemm fuq il-proprjeta’ tal-appellati u kif ukoll fuq il-kumplament tal-*Urban Conservation Area* (fejn tinsab il-proprjeta’ tal-appellati) hija kwistjoni purament ta’ *planning* u kwindi sindakabbli biss, u ghanda tkun materja li tigi deciza biss mit-Tribunal ta’ Revizjoni ghall-Ambjent u l-Ippjanar.

(iii) Finalment jinghad ukoll rigward l-argument tal-appellanta li jekk il-permess jibqa` kif inhu hi qieghda tigi kkundannata taghmel hajt li hu perikoluz, dan assolutament mhux minnu peress illi minn aspett purament peritali, jinghad illi l-hajt jista xorta jinbena singlu b’dan illi kull ma jkun irid isir huwa li l-hajt jigi mimli bil-*concrete* u rrinforzat *b’concrete ring beams* u ingaljat mal-hitan tal-genb. *Di piu* anke fil-kaz li l-perit tal-appellanta jibqa’ jsostni li huwa jkun biss responsabbli tal-bini f’kaz illi l-hajt jinbena fi hxuna ta’ 450mm, bil-qima jinghad illi bl-istess mod kif l-appellanta dejjem sostniet illi hija ko-proprjetarja tal-hajt tas-sejjiegh adjacenti li huwa cirka 750mm ohxon hija tista’ tuza tali hajt biex tibni l-hajt in kwistjoni fl-gholi rikjest u bil-hxuna ta’ 450mm minghajr ma jkollha ghalfejn tnaqqas l-10 piedi tal-bitha kif rikjesta mil-Ligi sanitarja.

6. Illi ghalhekk huwa car li l-appell tal-appellanta huwa infondat fil-fatt u fid-dritt.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq imsemmija, l-esponenti bil-qima jitolbu illi din l-Onorabbli Qorti tal-Appell joghgobha tichad *in toto* l-appell tar-rikorrenti bhala

nfondat fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti.

Rat li dan l-appell kien appuntat ghas-smigh ghas-seduta tad-29 ta' Novembru 2011.

Rat ir-rikors ta' Caroline Sammut (ID 68267(M) datat 17 ta' Novembru 2011 a fol 30 tal-process fejn talbet lill-Qorti joghgobha takkorda illi fid-data appuntata ghas-smigh u cioe` fid-29 ta' Novembru 2011 l-esponenti tressaq bhala xhud lill-Perit Joseph Bondin sabiex jixhed dwar ir-rapport rilaxxat minnu (Dokument "D") u l-periklu u l-illegalita` li jistghu jinholqu f'kaz illi l-kondizzoni mposta mit-Tribunal tigi mwettqa u fin-nuqqas sabiex tali rapport jigi kkonfermat minnu bil-guramentat.

Rat in-nota tas-Segretarja tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 16 ta' Novembru 2011 a fol 32 tal-process, fejn permezz taghha esebiet *animo ritirandi* l-*file* tat-Tribunal ta' Rivizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet "**Caroline Sammut vs Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u Franco Grima et**" deciz mill-Bord.

Rat ir-risposta tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ghar-rikors tal-Appell ta' Caroline Sammut fejn esponiet bir-rispett:

Illi b'decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 26 ta' April 2011 gie milqugh l-appell interpost mill-appellati Dr Franco Grima u martu Marie Rose Grima wara l-hrug tal-permess bin-numru PA 129/09 mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp a favur l-appellanta datat 25 ta' Gunju 2009.

Illi fid-decizjoni tieghu tas-26 ta' April 2001, it-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ordna sabiex il-permess PA 129/09 jigi emendat billi '*tigi inserita l-kundizzjoni li l-hajt ta' wara jinbena fl-gholi kif approvat fl-applikazzjonijiet precedenti, PA 7151/04 u PA 0990/07, u li jigu konfermati l-kundizzjonijiet l-ohra kollha fl-istess permess.'*

Illi l-appellanta interponiet dan l-appell mid-decizjoni hawn fuq imsemmija tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar.

Illi l-fatti li taw lok ghal dawn il-proceduri huma s-segwenti:

1. Fil-25 ta' Gunju 2009 kien inhareg permess favur l-appellanta sabiex jigi sanat zvilupp fil-fond 'Mabruka', Triq in-Nutar Manuel Debono, Naxxar konsistenti minn bdil fil-*layout* tal-appartamenti.

2. L-appellati konjugi Grima appellaw minn tali permess quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar. Il-konjugi Grima jirrisjedu f'26, Castro Street, Naxxar u cioe' immedjatament retrostanti l-izvilupp tal-applikanti b'dana illi l-gallariji u t-twieqi fuq in-naha ta' wara tal-izvilupp approvat iharsu ghal fuq il-gnien fejn l-appellati Grima ghandhom is-*swimming pool.*

3. L-appellati konjugi Grima sostnew quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar illi bl-izvilupp kif approvat kienu ser jitilfu l-privatezza taghhom bil-konsegwenza li jonqos drastikament il-valur tal-proprjeta' taghhom.

Illi l-pozizzjoni tal-Awtorita' appellata hija skont il-permess mahrug minnha fil-25 ta' Gunju 2009. L-Awtorita' taghmel referenza ghal dak li gie sottomess minnha quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar u cioe' illi gialadarba l-izvilupp kif approvat kien skont il-*policies* vigenti applikabbli ghal dik iz-zona partikolari u l-fatt li l-bitha ta' wara hija *in linea* mal-ligijiet sanitarji, allura t-talbiet imressqa minn *third parties* biex joghla l-hajt ghandhom jigu trattati u risolti f'forum iehor u mhux permezz ta' appell minn permess quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Fir-rapport taghha quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni, l-Awtorita' appellata ressqet is-sottomissjonijiet segwenti:

The Directorate had also noted the objections raised by appellant during the processing stage of this application and these were also noted by the Sanitary Engineering Officer. In fact, the SEO had noted in minute 18 that the height of the backyard wall is a 3rd party civil matter and the backyards as proposed are acceptable from a Sanita point of view.

The Authority also states that in plots located within the boundaries of development, it is common occurrence that backyard overlook 3rd party properties, either on the side of the plots or when these are located back to back. Such circumstance inevitably create situations where developed sites would have their upper floors at a higher level that undeveloped sites and residential units on the upper floors would overlook open spaces owned by third parties. In this regard it is not possible for the Authority to impose (on planning grounds) that the height of the third party back (and side) yard walls be erected up to the height of the highest unit since these would create third party walls several storeys high which are not desirable du to a) unsightly high blank pary walls b) issues relating to structural instability.'

Illi l-Awtorita' appellata zzomm term din il-posizzjoni.

In vista tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi gja prodotti u tirrizerva li ggib dawk il-provi kollha permessi mil-ligi, tirrimetti ruhha ghad-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti ghat-talbiet tal-appellanta.

Rat il-verbal tas-seduta datata 29 ta' Novembru 2011 fejn meta ssejjah l-appell dehru Dr. Ian Vella Galea ghall-MEPA, Dr. Noel Bartolo ghall-appellati Dr. u Mrs. Grima u Dr. Tanya Sciberras Camilleri li talbet differiment. Id-difensuri ma opponewx. Dr. Sciberras Camilleri talbet li l-okkju tar-rikors tal-appell jigi mibdul biex jikkombacja mal-okkju tas-sentenza tat-tribunal hekk appellata. Id-difensuri tal-kontro parti t-tnejn ma opponewx u l-Qorti laqghet it-talba. Il-Qorti cahdet it-talbet ghall-produzzjoni tax-xhud. L-appell gie differit ghal finali trattazzjoni ghall-14 ta' Frar

2012; u l-verbal tas-seduta tal-14 ta’ Frar 2012 fejn meta ssejjah l-appell dehru Dr. Robert Abela ghall-awtorita’ rapprezentata minn Ivor Robinich, Dr. Tanya Sciberras Camilleri ghall-appellanti prezenti, u Dr. Noel Bartolo ghal kjamati in kawza prezenti. Salv li l-partijiet jesebixxu l-*policies* b’nota li ghamlu referenza ghalihom, l-appell gie differit ghas-sentenza in difett t’ostakolu ghat-30 ta’ Ottubru.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi l-appell odjern huwa fis-sens (a) d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar li jghola l-hajt ta’ wara kienet tezorbita l-kompetenza tal-istess peress li din id-decizjoni ma kienitx ibbazata fuq kwistjoni ta’ ppjanar izda fuq kwistjonijiet ta’ drittijiet civili li ma humiex kompetenza u l-istess jinghad fuq kwistjonijiet ta’ natura sanitarji li jaqghu taht id-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap. 10; (b) tali kondizzjoni tohloq perikolu dwar l-gholi tal-hajt hija wahda li tohloq perikolu u ghalhekk hija kontra l-ligi.

Illi fl-ewwel lok din il-Qorti tinnota li kontrarjament ghal dak li sostnew l-appellati l-ewwel aggravju certament li huwa punt ta’ dritt ghaliex jekk qed jigi allegat li t-Tribunal iddecieda dak li ma jistax bil-ligi jiddeciedi, dan fih innifsu jinvolvi konsiderazzjonijiet ta’ Ligi, u tali tip ta’ eccezzjonijiet hija manifestament bla bazi u qatt ma tista’ tigi milqugha, tant li hemm ruxxmata ta’ sentenzi li jghidu li l-punt ta’ kompetenza u li t-Tribunal agixxa *ultra vires* huma punt ta’ dritt li jaghtu lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Jekk fil-mertu dan huwiex korrett hija kwistjoni ohra li ser tigi trattata iktar il-quddiem.

Illi l-istess jista’ jinghad ghall-eccezzjoni li tinghata kwazi konsistentement mill-Awtorita’ hawn appellata fejn tecepixxi li l-interpretazzjoni ta’ *policies* hija fil-kompetenza esklussiva tat-Tribunal, meta din l-eccezzjoni b’mod

sistematiku u kontinwu giet dejjem michuda f'dawn l-ahhar snin minn din il-Qorti, fejn gie minflok deciz li l-interpretazzjoni ta' policies, li huma fuq kollox ligi, taqa' fil-kompetenza ta' din il-Qorti u infatti decizjonijiet f'dan is-sens huma llum stabiliti u konsistenti u l-Qorti mxiet mill-posizzjoni espressa fis-sentenzi **"Vincent George Delicata nomine vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. – 31 ta' Mejju 2002) u **"Zaren Camilleri vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar"** (A.C. – 28 ta' Frar 1997) u din il-Qorti taghmel riferenza ghad decizjoni **"Stella Buttigieg et vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ippjanar"** (A.I.C. – 29 ta' Jannar 2009) u diversi sentenzi li inghataw segwew l-istess insenjament.

Illi dwar l-mertu ta' l-ewwel aggravju din il-Qorti thoss li minn qari tad-decizjoni jirrizulta li dan huwa kompletament bla ebda bazi u dan fuq kollox ghaliex kienet l-istess appellanti odjerna li talbet u agixxiet lill-Awtorita' sabiex il-permessi dwar l-istess hajt (PA 7151/04 u PA 990/07) li kienu inponew gholi ta' hajt ta' 5.2.metru jigu mnaqqsa ghal gholi ta' 1.8 metri u allura ma jistax jinghad li tali decizjoni ma hijiex fil-kompetenza tat-Tribunal u li ma hijiex decizjoni dwar ippjanar ghaliex proprju tolqot kondizzjonijiet tal-permess mahruga mill-Awtorita' stess li llum gew ikkontestati mill-appellanti.

Illi ma dan jinghad li fid-decizjoni t-Tribunal ma ghamel ebda ennuncjazzjoni ta' dritt civili favur parti jew ohra; kull ma ghamel kien biss li ha in konsiderazzjoni kwistjonijiet ta' l-ippjanar u l-fatt li semma' l-punt ta' privatezza ta' proprjeta' adjacenti, kienet konsiderazzjoni ta' zvilupp, tant li l-istess Tribunal imkien ma rrefera ghal xi dritt civili nkluz dak ta' servitu', tant li l-istess decizjoni hija bbazata fuq *policies* hemm indikati u wkoll kondizzjonijiet ta' permessi precedentement moghtija lill-appellant stess sabiex taghmel tali zvilupp, zvilupp li jidher li gja sar.

Illi lanqas huwa korrett li jinghad li din hija kwistjoni ta' sanita' u ta' btiehi, izda l-kwistjoni kollha kienet dwar rilassament fl-gholi tal-hajt impost mill-permessi precedenti mahruga favur l-appellanti, u dan, kif fuq kollox jghid l-istess Tribunal, huwa bizzejjed sabiex jirradika l-

gurisdizzjoni u l-kompetenza tat-Tribunal fuq dan il-punt, iktar u iktar meta dan kien gie aditt l-ewwel darba mill-appellanti stess li riedet tibdil fil-permessi originarjament mahruga favur taghha. Il-fatt li t-Tribunal m'accettax it-talba taghha ma jfissirx, u m'ghandhux ifisser, li allura issa t-Tribunal ma baqax kompetenti, u ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Illi t-tieni aggravju wkoll huwa nfondat ghaliex ma hemm xejn x'jindika li l-gholi tal-hajt kif impost huwa perikoluz, dment li l-istess hajt jinbena skont kif titlob is-sengha' – izda dan fih innifsu lanqas huwa punt ta' dritt u ghalhekk dan l-aggravju taht kull aspett qed jigi michud bhala bla ebda bazi ta' fatt u ta' dritt u fuq kollox ghaliex mhux punt li dwaru hemm appell quddiem din il-Qorti. B'hekk l-appell qed jigi michud.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appell tal-Awtorita' appellata datata 28 ta' Novembru 2011 u r-risposta tal-appell ta' Dr. Franco Grima et datata 31 ta' Mejju 2011 biss u limitatament in kwantu l-istess huma konformi ma' dak hawn deciz, din il-Qorti qed **tichad l-appell interpost mill-appellanti Caroline Sammut fir-rikors tal-appell taghha datat 13 ta' Mejju 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi,** u b'hekk din il-Qorti qed tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet **"Dr. & Mrs. Franco Grima vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamata fil-kawza Caroline Sammut"** (Appell Numru 155/09 CF – PA 0129/09) datata 26 t'April 2011 ghal finijiet u effetti kollha tal-Ligi.

Bl-ispejjez kontra l-appellanti Caroline Sammut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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