MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-2 ta' Mejju, 2013

Appell Civili Numru. 24/2011

Joseph Grech

vs

L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u l-kjamat in kawza Pauline Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph u Margaret Grech tal-11 ta' Lulju 2011 kontra d-decizjoni tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tat-22 ta' Gunju 2011 fejn giet konfermata l-applikazzjoni ta' Pauline Camilleri PA 6294/04 ghal zieda fl-gholi tal-hajt li jifred il-proprjeta ta' Camilleri minn dik tal-appellanti;

Rat ir-risposta tal-Awtorita u dik ta' Pauline Camilleri;

Rat l-atti u semghet lid-difensuri partijiet;

Rat id-decizjoni tal-Bord li tghid hekk:
Ikkunsidra:-

Illi l-Awtorita harget il-permess bin-numru PA 6294/04 fil-21 ta' Marzu 2005 ghaz-zieda fil-gholi tal-hajt li jifred il-bitha tal-proprjeta in kwistjoni, (u cioe 151, "Haiti House", Triq Brighella, Hamrun), mid-dar adjacenti lejn il-Punent. Is-Sur Grech, (is-sid tad-dar adjacenti), oggezzjona ghal tali permess u l-perit tieghu, il-Perit Camilleri issottometta appell fil-5 ta' April 2005. L-appell jaqra' kif gej:

"I am submitting herewith a third party appeal on behalf of Mr. Joseph Gauci of 150, Brighella Street, Hamrun against the issuing of the above mentioned permit for works to be carried out in the adjacent house.

The permit was granted for the rising of the party wall up to a height of 20 courses all the way to the back yard wall. The back yard wall currently has a height of 12 courses.

The Civil Code relating to the height between back yards stipulates a height of 10 courses with MEPA adopting these criteria to establish its own design guidance criteria.

Since my client's property does not extend beyond the 10 ft back yard line, there is no need to raise the dividing wall between the respective yard higher than it presently is.

The raising of the height of such party walls will make many houses, built to such a traditional plan, uninhabitable, since such houses have all been built with the implicit presumption that the party walls between their respective back yards would be kept to a reasonable height, such that enough air and light is present within the properties. It is also my considered opimon that such a permit infringes the Civil Code with regards to Sanitary Regulations.";

Il-Bord, ra l-ittri ta' l-appellant Joseph Grech li jgibu d-dati tal-17 ta' Mejju 2005 u is-16 ta' Mejju 2005. F'dawn l-ittri is-Sur Grech qajjem numru ta' punti li dejjem skon hu

kienu jiggustifikaw illi l-permess in kwistjoni jigi revokat. Dawn ir-ragunijiet kienu illi:

1. Id-dar tieghu kienet ser issir inabitabbli jekk il-hajt divisorju jghola minn 12-il filata ghal 19-il filata minhabba kwistjonijiet ta' dawl naturali u ventilazzjoni .

2. Il-hajt divizorju huwa mibni fug bir qanpiena u huwa sostana illi kien hemm ragunijiet strutturali ghaliex dan ma ghandux joghla aktar mit-12-il filata ezistenti.

3. Huwa jhoss illi ma kienx hemm relazzjoni bejn ir-regolamenti tal-MEPA u l-Ligijiet Civili u li ghalhekk il-MEPA kienet qed tikkaguna inkwiet serju lic-cittadin.

4. Il-hajt kien ser jitella mhux abbazi ta' bzonn izda bhala pika.

5. L-Awtorita ma vverifikatx il-fatti.

6. L-Awtorita mizinterpretat Artikolu 414 Kapitlu 16 tal-Kodici Civili u bil-hrug ta' dan il-permess injorat ghal kollox fatturi bhal Sanita', Wirt Storiku u Sigurta.

7. L-Awtorita injorat l-oggezzjonijiet ta' gara ohra, Catherine Bigeni.

8. Ma kienx hemm enforcement serju meta sar rapport illi s-site notice kienet tnehhiet l-ghada li tpoggiet.

9. Skond hu il-laqgha tad-DCC li saret fil-11 ta' Jannar 2005 tmexxiet taht cirkustanzi u kundizzjonijiet inumani u inaccettabbli.

10. Minhabba r-relazjonijiet negattivi li jezistu bejn l-Appellant u l-Applikant, l-Appellant xtaq illi l-Awtorita tivverifika il-kontenut ta' l-ittra li baghat il-Perit ta' l-Applikanta u cioe l-ittra Red 25 fil-file PA 6294/04.

11. Ma sar ebda "impact assessment" u ma mar ebda raprezentant ta' l-Awtorita sabiex jivverifika s-sitwazzjoni fuq il-post.

12. Id-DPA Report ghal kaz huwa miktub b'mod superficjali u b'terminologija li ma tinftiehemx mic-cittadin u ghalhekk ma hemmx trasparenza vera.

Il-Bord ra wkoll is-sottomissjonijiet ta' l-Applikanta tal-24 ta' April 2005 kif ukoll dawk ta ' l-Appellant tat-8 ta' April 2009 kif ukoll l-ittri li intbaghtu, fost ohrajn, lill-Ministru Pullicino, l-ispettur tal-ghassa tal-Hamrun, lill-Perit Karl Borg, (il-Perit ta' l-Applikanti), u lid-Direttur ta' l-Ippjanar.

Sema' x-xhieda ta' l-Appellant fis-16 ta' Mejju 2007.

Sema' x-xhieda tal-Perit Paul Camilleri, prodott mill-Appellant fit-8 ta' April 2009.

Sema' x-xhieda tal-Perit Karl Borg prodott mill-Applikanta fil-15 ta' Lulju 2009.

Ra diversi risposti ta' Dr Anthony De Gaetano ghall-Awtorita.

Ikkunsidra l-oggezzjonijiet migjuba mill-Appellant, (u elenkati aktar il-fuq), wahda, wahda kif jidher hawn taht.

Raguni Nru 1:
Il-Bord apprezza illi l-bitha ta' wara ta ' l-Appellant kienet zghira hafna u kellha f'fond ta' xi 3 metri, (10 piedi), u wisa' ta' xi 2.5 metri, biss: (8 piedi). L-ilment ta' l-Appellant illi dan il-hajt, jekk joghola b'7 filati kif propost fil-permess PA 6294/04 kien ser jnaqqas sostanzjalment mid-dawl u l-ventilazzjoni tar-residenza tieghu hija certament gustifikata.

Raguni Nru 2:
Mhuwiex kompitu ta' dan il-Bord li jidhol f'ragunijiet strutturali dwar jekk il-pedamenti jifithux li l-hajt jghola b'7 filati ohra. Il-Bord ra illi l-Applikanta ghamlet dak kollu li kien hemm bzonn min-naha taghha u cioe qabdet perit sabiex jiehu d-direzzjoni ta' dan ix-xoghol taht idejh. Huwa l-Perit ta' l-Applikanta illi irid jiehu r-responabilita ghax-xoghol kollu illi jista' jsir fuq dan il-hajt.

Raguni Nru 3:
Dan il-Bord ma jistax jidhol fir-relazzjoni bejn ir-regolamenti tal-Mepa u l-Ligi Civili. Dan mhuwiex il-forum fejn wiehed jista' jittratta dan il-punt.

Raguni Nru 4:
It-Bord irid jittratta l-appell fuq kwistjonijiet ta' pjanar u mhux fuq kwistjonijiet civili bejn il-partijiet.

Raguni Nru 5:
It-Bord ra l-file PA 6294 kif ukoll id-dokumenti kolla pprezentati waqt dan l-appell. Jidher illi l-Awtorita dahlet fil-kaz f'hafna dettal specjalment meta wiehed jikkonsidra l-cokon ta' l-izvilupp propost u cioe il-bini ta' bicca hajt b'kobor ta' 5.5 metri kwadri.

Raguni Nru 6:
It-Bord ma jarax il-ghaliex l-Appellant qed jghid illi l-Awtorita' mizinterpretat Artikolu 414 tal-Kodici Civili. Dan l-Artikolu huwa car: "Every co-owner may raise the height of a common wall but he shall be liable for the expenses necessary …". L-Awtorita dejjem sostniet illi l-Applikanta kella d-dritt li toghli dan il-hajt komuni.

Raguni Nru 7:
L-Oggezzjoni ta' Catherine Bigeni tidher fit-file PA 6294/04 bhala Blue 24. Hemm referenza specifika ghal din l-oggezzjoni fid-DPAR ppreparat mid-Diretttorat, (Blue 26 fl-istess file). Din ir-referenza tghid: "Representations have been received from third parties as per red 24". Ta' minn jinnota hawnhekk illi saret referenza ghal "Red 24" meta fil-fatt ir-referenza kellha tkun "Blue 24". B'danakollu, huwa car illi l-Awtorita kienet qed tirreferi ghal l-oggezzjoni ta' Ms Bigeni. L-argument illi l-Awtorita ma kkunsidratx l-oggezzjoni ta' Ms Bigeni ghalhekk mhijiex korretta.

Raguni Nru 8:
L-Appellant, fl-ittra tieghu tat-2 ta' Dicembru 2004, spjega kif huwa kien dahhal l-oggezzjoni tieghu wara li ra is-Site Notice izda li dan is-site Notice kien tnehha ftit sieghat wara li kien twahhal.

Il-Bord intaqa' ma’ ilmenti ta' dan it-tip kemm il-darba ujkun tajjeb illi l-Awtorita tipprova ittejjeb din il-procedura. F'dan il-kaz pero ma jidhirx illi I-Appellant sofra xi danni billi huwa ra ti-Notice u dahhal l-oggezzjoni tieghu fil-hin.

Raguni Nru 9:
Il-Bord ma inghata ebda provi ghaliex I-Appellant kien qed jghid illi l-laqgha tal-11 ta' Jannar ma tmexxietx kif suppost.

Raguni Nru 10:
Mhuwiex car mid-dokumenti fil-file PA 6294/04 jekk l-Awtorita kinitx ivverifikat il-fatti l-ittra li ghamel referenza ghalija l-Appellant. Il-Bord izda ra illi z-zewg punti mqajjma f’din l-ittra kienu jittrattaw il-fatt li kienet tezisti kamra zghira fil-bitha ta' wara ta' l-Appellant u it-talba ta' l-Awtorita illi l-gallarija tal-faccaat ta' l-Applikanta tinbidel mmn wahda ta' l-aluminium ghal wahda ta' l-injam.

Il-Bord ma jarax li kien hemm il-bzonn li dawn il-fatti jigu verifikati.

Raguni Nru 11:
L-Awtorita sostniet illi zvilupp daqstant zghir ma kienx jirrikjedi "Impact Assessment." II-Bord jaqbel perfettament ma’ din il-konkluzjoni.

Raguni Nru 12:
Id-DPAR huwa rapport li bilfors irid ikun tekniku billi qed jittratta punti teknici. Kull persuna tista' titlob parir mill-Perit jew l-Avukat tal-fiducja taghha jekk issib illi hemm partijiet mid-DPAR li hija ma tkunx qed tifhem.

Il-Bord, wara li ra l-policies relevanti, wara li ra t-timbru tas-Sanitary Engineer tat-2 ta' Dicembru 2004 li jikkonferma illi l-proposta kienet giet approvata mis-Sanita, wasal ghal konkluzjoni illi l-Permess PA 6294/04 kif inhareg, inhareg konformi mal-Policies relevanti.

II-Bord jinnota izda illi wiehed jasal ghal din il-konkluzjoni biss wara kunsiderazzjoni ristretta hafna tal-Policies.

Il-Bord jhoss illi huwa dubjuz ferm kemm il-filati zejda fuq dan il-hajt huma ser jaghtu privatezza akbar ghall-Applikanta. Min-naha l-ohra, johrog car illi l-filati zejda ser jkollhom effett negattiv ghall-ahhar fuq il-bitha daqstant ckejkna ta' l-Appellant.

L-Awtorita' ghalhekk imissa wiznet ahjar l-effett ta' l-izvilupp propost u applikat Structure Plan Policy BEN 1 li tghid:

"Development will not normally be permitted if the proposal is likely to have a deleterious impact on existing or planned adjacent uses because of visual intrusion, noise, vibration, atmospheric pollution, unusually high traffic generation, unusual operating times or <u>any other characteristic which in the opinion or the Planning Authority would constitute bad neighbourliness</u>."

Is-sottolinejar huwa ta' dan il-Bord.

Il-Bord jikkonkludi illi f'dan il-kaz partikolari, l-izvilupp propost jikwalifika bhala bad neighbourliness kif defenit fil-Policy BEN 1. Dan il-Bord izda ma jistax jikkunsidra ragunijiet oltre minn dawk ittrattati mill-partijiet waqt l-appell u ghalhekk m'ghandu ebda alternattiva hlief illi jichad l-appell.

Ikkunsidrat

L-aggravji ta' Joseph u Margaret Grech huma tnejn:
1. Li third party objector iehor cioe Catherine Bigeni qatt ma giet notifikata bis-smigh tal-applikazzjoni quddiem il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp u ghalhekk id-decizjoni taghha u kull decizjoni sessegwenti hi nulla, inkluz it-talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza tal-Bord;
2. Il-Bord naqas meta ddecieda li jichad l-appell meta fid-decizjoni l-Bord stess iddikjara li kien hemm nuqqasijiet fl-applikazzjoni pero billi ma gewx imqajma fl-appell ma kellux alternattiva hlief li jichad l-appell.

L-Awtorita eccepiet in linea preliminari illi l-appellanti Margaret Grech ma ghandhiex locus standi f'dawn il-proceduri. Harsa lejn l-atti jidher li dan hu minnu u anki l-okkju tal-proceduri qatt ma rrifletta isem Margaret Grech u ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi milqugha fil-konfront biss ta' Margaret Grech.

Pauline Camilleri eccepiet in linea preliminari illi l-atti ta' din il-vertenza huma bejn Joseph Grech u Pauline Camilleri. Catherine Bigeni qatt ma fformat parti mill-atti processwali u ghalhekk il-pronunzjamenti kollha qatt ma jista' jkollhom effett fil-konfront taghha.

Il-Qorti tirrileva li mill-atti li ghandha quddiemha Catherine Bigeni qatt ma kienet tifforma parti minnhom quddiem il-Bord tal-Appelli. L-unika referenza ghaliha hi f'ittra ta' Joseph Grech datata 14 ta' Jannar 2005 li maghha hemm annessa kopja ta' ittra ta' Catherine Bigeni li tistqarr li kitbet lill-Awtorita fejn oggezzjonat izda ma rceviet xejn aktar. Din Catherine Bigeni ma jidher lil ghamlet xejn aktar tul is-seba' snin li dam ghaddej dan l-appell biex jekk trid tintervjeni fil-kaz. It-talba ta' Joseph Grech ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tad-decizjoni tal-Bord jew aktar in-nullita taghha ghax Catherine Bigeni ma ddahlitx fil-proceduri hi bla ebda bazi ghal finijiet tal-korrettezza formali tad-decizjoni tal-Bord li trattat il-kwistjoni bejn il-partijiet interessati li ppartecipaw f'dawn il-proceduri. Jekk Catherine Bigeni kellha interess fil-proceduri oltre l-ittra tal-oggezzjoni, anki jekk ma rcevietx, kif tallega, ittra minghand id-DCC biex tattendi ghal laqgha qabel inhareg il-permess f'Marzu 2005, setghet intavolat proceduri biex tippartecipa fil-proceduri tal-appell bhala registered objector. Mhux kompitu tal-appellant li jipprova jinqeda b'din il-kwistjoni li safejn jitratta lilu, Catherine Bigeni ma hix ser timpingi mod jew iehor fuq il-vertenza. Joseph Grech lanqas ghandu l-interess guridiku li jassumi hu drittijiet allegati ta' Catherine Bigeni li maghha hu ma ghandu ebda rabta legali f'dawn il-proceduri.

Ghalhekk il-Qorti qed tilqa' din l-eccezzjoni u tichad l-ewwel aggravju tal-appellant.

Id-decizjoni tal-Bord tal-Appell

L-appellant iqis bhala punt ta’ dritt in-nuqqas tal-Bord li filwaqt li jaccetta nuqqasijiet fl-ghoti tal-permess lil Pauline Camilleri, jichad l-appell ghaliex il-kwistjoni legali pertinenti ma tqajmitx mill-partijiet fil-kors tal-appell.

Il-Qorti taqbel li bhala kwistjoni, din hi wahda ta’ natura legali jekk il-kwistjoni cioe l-punt legali qam u gie trattat quddiem il-Bord.

Din il-Qorti hi sorpriza mill-piega li ha r-ragunament korrett tal-Bord biex wasal ghal osservazzjonijiet tieghu fuq il-mertu fattwali u legali tal-kwistjoni u mbaghad ddecieda kontra dak li sab.

Din ma kinitx kwistjoni ta’ interpretazzjoni ta’ xi pjan jew policy lanqas kwistjoni purament ta’ apprezzament ta’ fatt jew semplici enuncjazzjoni ta’ ligi.

Qabel xejn il-Qorti tiskarta l-aggravji mqajma mill-appellant koncernanti l-kwistjoni tal-bir u sigar tac-citru li huma kwistjonijiet fattwali u teknici li din il-Qorti ma ghandhiex kompetenza tiddeciedi dwarhom.

Pero l-appell ta’ Joseph Grech kien fih sottomissjonijiet mill-perit tieghu rigward l-impatt negattiv fuq id-dawl u arja tal-bitha ckejkna tal-appellant u l-bilanc bejn dan l-impatt u l-bzonn realistiku tal-applikanta ghal hrug ta’ tali permess.

Il-Bord wara li ezamina dawn il-kwistjonijiet wasal ghal konkluzjonijiet cari cioe:
1. Li l-permess ghalkemm inhareg skond policies relevanti pero l-Awtorita wara li kellha tqis l-effett tal-izvilupp fuq l-appellant u jekk l-gholi zejjed fil-hajt kienx ser jaghti aktar privatezza lill-applikanta messha hadet in konsiderazzjoni Structure Plan Policy BEN 1 li l-Bord tal-Appell kif ghandu l-obbligu illi fejn hemm ilment specifiku u l-Awtorita ma ndirizzatux jew ma ndirizzatux bil-mod dettaljat jew approfondit bizzejjed, allura tindirizzah hi. Hawn mhux qed jigi trattat u mwiezen stat ta’ fatt izda applikazzjoni ta’ policies li hi fid-deskrizzjoni tal-Awtorita u

l-Bord bhala enti revizier li jara liema policies huma applikabbli jew aktar addatati ghal kaz partikolari.

Il-Qorti ma ghandhiex poter li tindaga dwar il-piz li policy ghandha tinghata fuq ohra sakemm ma jkunx gie kommess zball ta’ applikazzjoni jew interpretazzjoni cara tal-policies relevanti li mhux il-kaz hawn. Il-Bord qeda l-kompitu moghti lilu u wasal ghal konkluzjoni li l-Awtorita applikat certu policies b’mod strett wisq meta kien hemm policy aktar adatta ghal vertenza.

Hi l-fehma tal-Qorti li l-Bord pero zbalja meta kkonkluda illi ma jistax jikkonsidra ragunijiet oltre dawk trattati biex wasal biex cahad dak li hu stess kien ikkonferma ftit qabel. Legalment hu zbaljat il-Bord li l-kwistjoni ma gietx trattata. Li hu importanti li l-aggravju jew lment ikun tqajjem fil-forma semplici u fattwali tieghu pero mhux necessarju li l-appellant ikun indirizza l-pjan, policy jew artikolu tal-ligi preciz in sostenn ta’ dan, sakemm mill-lment il-Bord jista’, kif inhu dmiru, jara jekk hemmx ligi, policy, jew pjan, li jirregola l-kwistjoni b’aktar precizjoni milli ssottomettew il-partijiet. Jista’ jkun li ghal aktar trasparenza, meta jqum punt li mhux car jekk hux dibattut jew le, il-Bord jew it-Tribunal, kif inhu maghruf illum, iressaq il-kwistjoni quddiem il-partijiet sabiex ikollhom l-opportunita li jittrattawh. Pero f’dan il-kaz partikolari l-aggravju kien hemm u l-Bord meta ddecieda l-vertenza dan ghamlu b’referenza ghal aggravju relatat direttament mal-policy kkwotata minnu, ghalkemm imbaghad naqas li jsegwi din id-decizjoni billi jilqa’ l-appell u minflok cahdu ghax ikkonkluda b’mod legalment inkorrett illi l-ilment ma giex trattat mill-appellant.

Decide

Ghalhekk filwaqt li l-Qorti qed tilqa’ l-eccezzjoni tal-Awtorita u tiddikjara li Margaret Grech ma ghandhiex locus standi f’dawn il-proceduri; tilqa l-eccezzjoni ta’ Pauline Camilleri illi Catherine Bigeni ma ghandhiex tkun parti f’dawn il-proceduri u kwindi ma hemmx nuqqas fil-proceduri; tilqa’ l-appell ta’ Joseph Grech u fis-sens hawn

fuq deciz, tannulla s-sentenza tal-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar tat-22 ta' Gunju 2011 b'dan li tirrimetti l-atti lura quddiem it-Tribunal tal-Appell kif kompost illum biex jiddeciedi skond il-ligi. L-ispejjez jithallsu mill-appellati.

< Sentenza Finali >

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