MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tat-12 ta' Novembru, 2014

Appell Civili Numru. 5/2014

Jane Farrugia u Fortunato Farrugia

vs

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

l-kjamata fil-kawza Adelina Cini

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Adelina Cini tas-17 ta' Frar 2014 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Jannar 2014 fir-rigward ta' PA 5911/07 biex isiru

zidiet u alterazzjonijiet inkluz sanzjonar fil-fond 61 Triq il-Madonna tac-Ciccri, Zebbug, Ghawdex;

Rat ir-risposta tal-konjugi Farrugia u l-Awtorita 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:

Illi dan huwa appell minn terza persuna kontra l-hrug tal-permess bin-numru PA 5911/07, mahrug favur l-applikanta Adelina Cini wara li dan kien gie approvat mill-Kummissjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fl-10 ta' Jannar 2012 rigward zvilupp ta' zidied u alterazzjonijiet, inkluz sanzjonar fil-fond numru 61, sitwatfi Triq il-Madonna tac-Cicri gewwa z-Zebbug, Ghawdex.

Ra l-appell ipprezentat mill-Perit Robert Musumeci ghall-appellanti,li jaqra' kif gej:-

"1. Illi b'decizjoni ta' l-10 ta' Jannar 2012, il-Kummissjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar akkordat permess PA 5911/07 To sanction and proposed additions and alterations, permezz ta' liema l-applikanta Adelina Cini gie konsentit lilha li tgholli hajt divizorju (diga gholi 20 filatal b' 7 filati aktar. B' hekk l-oghli tal-hajt aprovat permezz ta' PA 5911/07 (mertu ta' dan l-appelll jammonta issa ghal 27 filata. (ara Dokument RM17011201 u Dokument RM17011202)

2. Illi il- hajt in kwistjoni jiddividi il-fond 61 Triq Il-Madonna Tac-Cicri, Zebbug (proprjeta ta' l-applikanta Adelina Cini) u il-bitha retrostanti tal- fond Yorkville Place fi Triq Ghajn Mriehel, Zebbug, proprjeta tal- appellant Jane Farrugia! Kif inghad diga supra, dan il- hajt se joghla minn 20 filata ghal 27 filata 'il fug mil- livell tal- bitha ta' l-appellanta. (ara Dokument RM17011201 u Dokument RM17011202)

3. Illi tenut kont is-suespost, l-appellant qed joggezzjona ghall-hrug ta' dan il-permess in bazi tas- segwenti kunsiderazzjonijiet:

• Ghal xi raguni, il- fond ta' l-applikanta ma ghandux bitha retrostanti, u dan minkejja li 1- ligi sanitarja timpani li ma kull plot ikun hemm bitha fuq in-naha ta' wara. Per konsegwenza, u dan peress li l- fond ta' l-applikanta Cini inbena sal- linja konfinanti ta' wara, inholoq terrazin sovrastanti fl- ewwel sular li diga ghandu opramorta ta' 7 filati 'il fuq minn dan 1-imsemmi terrazin. Kwindi, il- hajt divizorju in kwistjoni huwa diga ferm oghla minn hajt li normalment jiddividi zewg btiehi retrostanti li jmissu ma xulxin.

• Il-hajt divizorju in kwistjoni, kif approvat in forza tal- permess PA911/07 meritu ta' dan l-appell, ma jservi ghal ebda skop ta' ippjanar peress li d-dritt tal- privatezza tal-applikant huwa diga ggarantit peress li diga jesistu 7 fialti 'il fuq mill- livell tat-terrazin ta' l-applikanta fl-ewwel sular.

• Del resto, 1- oghli approvat (u cioe' hajt ta' 27 filata) se jzid konsiderevolment l-umdita u jnaqqas id-dawl fil- fond ta' l-appellanta, u dan meta wiehed jiehu in kunsiderazzjoni l-oghli tal-hajt kif propost, il-qisien tal-bitha tal- fond ta' l-appellanta u il- fatt li l-plot ta' l-appellant huwa relattivament dejjaq.

• In oltre, l- oghli propost ser johloq visual intrusion, u dan in vista tal- fatt li is-sit odjern jinsab fil-UCA, u b'hekk imur kontra l-policy UCOI0 tal- Pjan Strutturali.

• Illi di piu, l-oghli tal- hajt imjur kontra d-disposizzjonijiet tal-Policy 9.8 tad- DC 2007, li tipprovdi inter alia:

9.8 Side and Rear Garden/Yard Walls

Side and rear garden/yard walls provide security and some degree of privacy to dwellings and their outside spaces. MEPA will normally permit the construction of new, or the extension of existing, walls, provided that they do not adversely affect the amenity of adjoining dwellings (particularly by restricting natural light or ventilation). The design and materials of these walls is less important, since they are usually in the private rather than public realm, although they should not detract from the visual character and appearance of an area. MEPA will normally permit the construction of side and rear garden/yard walls to 3.4 metres above ground floor level’’

4. Illi huwa fatt ben risaput li sabiex wiehed ikun konformi mal- Pjan Strutturali, wiehed "irid jizen in- necessita li jigi mgholli il- hajt bejn zewg fondijiet, fil- kuntest prezenti, mal- possibilita li dan jista' johloq inkonvinjent serju lill- girien." (Ara f'dan is-sens decizjoni moghtija minn dan it- Tribunal fit-13 t' Ottubru 2011 fl- ismijiet Charles spiteri vs MEPA.

5. Illi fil-kaz odjern jirrizulta manifestament, li jekk il-hajtjinbena kif approvat, se tinkiser il-policy BEN 1 tal- Pjan Strutturali minghajr ebda kontribut mill- punto di vista ta' ippjanar.

6. Illi in oltre is-suespost, l-appellanta tissottometti li 1- kunsiderazzjoniet vantati mill- istess appellant fir-risposta ta' l-Avukat Anton Refalo bid-data tas- 26 ta' Dicembru 2011, (ara risposta fil- file PA 5911/07) gew ghal kollox injorati mill-Kummissjoni.

7. Illi tenut kont tal-kunsiderazzjonijiet citati supra, l-appellant jitlob bl- umli rispett lil dan it- Tribunal sabiex jiddisponi minn dan l-appell, billi jilqa' l-istess u konsegwentement jirrevoka l-permess PA 5911/07.

8. Illi flimkien ma' dan id-dokument qed jigu inkluzi kopja tad-decizjoni PA flimkien ma l-ircevuta tal-hlas tad-dritt ta' l-appell (Dokument RM1).'';

Ra s-sottomissjonijiet tal-Awtorita' dwar l-appell li saru permezz ta' nota li giet ipprezentata lit-Tribunal fl-4 ta' Gunju 2012 u li jaqraw kif gej:

"5.2 The Directorate has the following comments to make:

5.2.1 Preliminary Plea – Sanitary Issues

On a preliminary point, the Authority should note that the development has been approved by Sanitary Engineering Office in view of the decision by General Services Board dated 28th October 2011. Hence, the mentioned backyard and terrace are acceptable in terms of sanitary issues.

5.2.2 Principle of Development vis-à-vis Privacy

Although the appellant is declaring that privacy issues are addressed through the 7 courses boundary wall above terraced floor level, the photos submitted by the appellant's architect at document 17 in PA 5911/07 clearly indicate the contrary since the setting gives rise to overlooking onto the applicant's terrace and the bedroom/en-suite. Therefore, Policy 9.8 of the Policy and Design Guidance 2007 is definitely adhered with regards to improving the privacy of the applicant's dwelling.

5.2.3 Principle of Development vis-à-vis Urban Conservation Area

The appellant is seeking to justify the objection for the increase in the height of the boundary wall by stating that the wall would be visually intrusive from the surroundings. In this regard, the quoted Structure Plan Policy UCO10 refers to the urban skyline characterizing Urban Conservation areas. In this case, the proposed boundary wall is between two dwellings and is lower than existing buildings. The proposed boundary wall is not visible from the public street and hence it has no adverse impact on the urban skyline

5.2.4 Principle of Development vis-à-vis Amenity

With regards to claim by the appellant that the proposed boundary wall would lead to further dampness and decrease in sunlight, the Authority is baffled since the majority of the available sunlight is blocked by the appellant's dwelling which is higher than the proposed wall. In considering the orientation of the appellant's garden, natural lighting might only be affected during sunset. Hence the proposed wall would not have any adverse impact on the amenity of the appellants.

6.1 For the above-mentioned reasons, the Malta Environment & Planning

Authority respectfully requests the Environmental and Planning Review Tribunal to confirm the decision of the EPC and to dismiss this appeal for development permission.'';

Ra r-risposta ghall-appell prezentata lil dan it-Tribunal mill-Avukat Dottor Mario Scerri ghan nom tal-applikanta, li taqra kif gej:

Illi fl-ewwel lok irid jigi ccarat jekk l-appell sarx minn Jane Farrugia wahedha, u dan billi l-ilment ma kienx sar minnha wahedha izda kien sar ukoll minn zewgha Fortunato Farrugia. Kienet l-istess appellanti li f'appell li kien sar ad istanza taghha quddiem il-Qorti tal-Appell (Appell numru 9/2006) minn appell ta' dan it-Tribunal (PAB 156/041SB) kienet giet annullata d-decizjoni ta' dan it-Tribunal minhabba li l-okkju ma' kienx shih u cioe' ma kienx fih l-ismijiet kollha tal-partijiet, u l-atti kienu gew rinvijati quddiem dan it-Tribunal biex il-kaz jigi deciz skont il-ligi, u d- decizjoni

nghatat minn dan it-1ribunal kif kompost fid-29 ta' Marzu 2012. Dan qed jigi sollevat a skans ta' kull ekwivoku halli l-quddiem l-appellanti odjerna ma jkollie skuza ta' appell iehor quddiem il-Qorti tal- Appell dwar aggravju simili ;

IlIi fit-tieni lok mhuwiex minnu li l-esponenti m'ghandhiex bitha fuq in- naha ta' wara tal-fond taghha. Dan jidher car ukoll mill-pjanti approvati. Fuq il-genb tal-bitha hemm store room li tikkonfina mal-bini u fuq il-bejt ta' dan l-store room hemm it-terrazzin li tohrog go fih mill-kamra tas- sodda li I-esponenti ghandha fil-first floor level. II-hajt tal-bini tal- appellanti li jikkonfina mal-bitha tal-esponenti huwa ferm ghola mill-hajt li l-esponenti trid tinnalza bejn il-bini taghha u l-bitha tal-appellanti (b'xi tnejn u tletin filata mill-livel! tal-bitha tall-esponenti). II-hajt Ii l-esponenti trid tinnalza huwa estensjoni ta' dan t-istess hajt u bl-innalzament xorta wahda l-hajt divizorju sa jibqa' baxx aktar mill-skyline tal-bini tal-madwar u sahansitra mill-bini tal-istess appellanti u aktar baxx mill-bqija tal-istess hajt divizorju ;

Illi l-aggravju huwa principalment wiehed u cioe' dwar l-innalzament ta' dan il-hajt. Dwar dan hemm ilium l-ostakolu tal-gudikat billi l-innalzament ta' din il-parti tal-hajt divizorju gie konfermat ricentement b'decizjoni ta' dan it-Tribunal tad-29 ta' Marzu 2012 (Appell numru 156/04CF) li kien appell iehor li sar ad istanza tal-appellanti odjerna minn permess PA 5468/96, li kien jittratta proprju wkoll talba ghall-permess ghall- innalzament tal-istess hajt divizorju, u l-apell gie michud u l-permess PA5468/96 gie konfermat. Kopja tad-decizjoni ta' dan it-Tribunal qed tigi hawn annessa u markata A ;

Illi b'riferenza ghad-decizjoni ta' dan it-Tribunal fl-appel: Charles Spiteri vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (Appell nru. 544/11 CF, PA1158/09] tat-13 ta' Ottubru 2011, il-fattispeci ta' dak il-kaz m'ghandhom ebda xebh mal-kaz in meritu u ma tista' bl- ebda mod isservi ta' xi precedent ghall-kaz odjern. Fil-kaz odjern huwa l-bini ta' l-appellanti Jane Farrugia li jigi oghla minn ta' l-esponenti Cini u mhux vice versa kuntrarjament ghal dak li kien fil- kaz citat fejn l-bini tal-applikant kien ghola minn dak tal-objector Spiteri. Mhux biss il-bini ta' Farrugia huwa ghola, izda talli I-istess appellant Farrugia ghandha twieqi miftuhin li jharsu direttament ghal gol-proprjeta' tal-esponenti Cini, li qeghdha tkun kontinwament soggetta ghal soqqezzjoniiiet u vessazzjonijiet da parti tal-appellanti Farrugia. II-htiega li jigi nnalzat il-hajt hija ntiza principalment biex telimina l-vessazzjonijiet u sindikar da parti ta' Farrugia ghal gol-proprjeta' ta' l-esponenti u b'hekk tigi protettata l- privacy taghha. Il-hajt huwa wieheo dobblu kuntrarjament ghall-hajt li kien inbena fil-kaz citat, u l-hajt in kwistjoni bl-ebda mod mhu sa jkun ta' perikolu manifest ghat-terz kif kien fil-kaz citat. Hija sgwidanti I-asserzjoni tal-appellanti li d-dritt ta' privatezza tal-esponenti huwa soddisfatt bil-bini tal-halt kif inhu prezentement meta l-bini tal-appellanti huwa ghola minn dak tal-esponenti b'xi zewg sulari ohra u hemm twieqi li jaghtu direttament ghal fuq il- proprjeta' tal-esponenti. L-inkonvenjent ghalhekk qed tbaghtih l-esponenti u mhux vice-versa bil-gholi tal-hajt kif inhu fil-prezent ;

Il-hajt li sa jigi nnalzat sa jkun aktar baxx mill-iskyline tal-bini tal- istess appellanti u wkoll aktar baxx mill-bini tal-esponenti, u sa jsir ta' gholi bizzejjed kemm jelimina l-introspezzjoni diretta ghal fuq il- proprjeta' ta' Cini. Mhuwiex assolutament il-kaz li l-innalzament ta' dan il-hajt b'sebpha filati ohra sa jikkawza nuqqas ta' dawl u umdita' fil-bitha tar-rikorrenti. Dan l-ilment sa gie michud mill- General Service's Board li sa zamm access fil-fond tal-appellanti Farrugia u sab li z-zieda tal-halt hija accettabli u li mhi sa ttellef jew tnaqqas xejn mill-arja u d-dawl fil-bitha ta' Farrugia. Kienet l-istess Farrugia li fl-izvilupp li ghamlet fis-snin tmenin fil-fond taghha ma hasbitx ghal dawk il-hwejjeg li minnhom qeghdha tilment issa biex iccahhad lill-esponenti mid-dritt taghha li tinnalza l-hajt divizorju;

Hija wkoll ghalhekk asserzjoni gratwita minn naha tal-appellanti li linnalzament ta' dan il-hajt ser johloq visual intrusion meta l-skyline tal-bini tal-istess appellanti jibqa' xorta wahda ghola mill-gholi taz- zieda li trid ittella' l-esponenti ;

F'dan il-kaz ghalhekk il-Policy BEN1 u Policy UC010 ma japplikawx, u lanqas Policy 9.8 tad-DC2007;

Ghaldaqstant l-appell ghandu jigi respint, u l-permess moghti mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Permessi bin-numru PA 05911/07 ghandu jigi konfermat.’’

Ra il-policy BEN 1, u BEN 2 tal-Pjan ta’ Struttura;

Ra il-policy bin-numru 1.1 u 9.8 tal-Policy and Design Guidance (2007);

Ra il-PA files bin-numri 5911/07, 996/11 u 5468/96;

Ra l-atti kollha ta’ dan l-appell.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi l-ilment principali tal-appellanti Jane u Fortunato konjugi Farrugia jirigwarda l-inalzament tal-hajt divizorju li jigi jmiss mal-bitha taghhom li tinsab fil-fond retrostanti l-fond mertu ta’ dan l-appell. L-oggezzjoni hija fis-sens li l-hajt propost ser jizdied

minn 20 filata ghal 27 filata ‘l fuq mill-livell tal-bitha tal-appellanti u dan ser iwassal ghal zieda konsiderevoli fl-umdita’ u jnaqqas id-dawl fil-fond taghhom.

L-Aggravju dwar ir-res judicata:

Illi qabel ma jidhol fil-mertu tal-aggravji mressqa mill-appellanti, dan it-Tribunal ser jistharreg il-kwistjoni sollevata mill-applikanti Adelina Cini permezz tal-Avukat Mario Scerri, rigward decizjoni fuq l-istess mertu moghtija minn dan it-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 156/04DF, deciz fid-29 ta' Marzu 2012 (fl-ismijiet Fortunato Farrugia u martu Jane Farrugia kontra l-MEPA u l-kjamat fil-kawza Adelina Cini, tad-29 ta’ Marzu 2012). Dr Scerri jilmenta illi:

“l-aggravju huwa principalment wiehed u cioe’ dwar l-innalzament ta’ dan il-hajt. Dwar dan hemm illum l-ostaklu tal-gudikat billi l-innalzament ta’ din il-parti tal-hajt divizorju gie konfermat ricentament b’decizjoni ta’ dan it-Tribunal tad-29 ta’ Marzu 2012 (appell numru 156/04CF) li kien appell iehor li sar ad istanza tal-appellanti odjerna minn permess PA 5468/96, li kien jittratta propju wkoll talba ghall-permess ghall-innalzament tal-istess hajt divizorju, u l-appell gie michud u l-permess PA 5468/96 gie konfermat.”

Illi l-Avukat Dottor Anton Refalo ghall-appellanti, permezz ta’ rikors prezentat fl-1 t’Awwissu 2012, issottometta li ma kienx hemm element ta’ res judicata, u dan peress li l-applikazzjonijiet huma differenti u ghaldaqstant talab ir-rikuza ta` dan it-Tribunal. Ghal finijiet ta` kjarezza u a skans ta` ripetizzjoni, ir-rikors imsemmi qieghed jigi hawn riprodott:

Illi f’dan l-appell qieghda tintalab ir-rikuza tal-membri tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u Ippjanar ghas-semplici raguni li huma l-istess membri li esprimew l-opinjoni taghhom u taw d-decizjoni datata disgha u ghoxrin (29) ta' Marzu 2012 fl-Appell Numr 156/04 C , PA 5468/96;

Illi l-appell odjern huwa rizultat ta' decizjoni tal-EPC (PA5911/07) mehuda fl-ghaxra (10) ta' Jannar 2012 u kienet "to sanction proposed additions and alterations' fil-waqt li PA 5468/96 kienet "to sanction the replacement of roof and of store room at back and raising of party wall';

Illi jidher car u manifest li z-zewg applikazzjonijiet (jigifieri l-PA 5468/96 u l-PA 5911/07) huwa differenti u ghalhekk bl-ebda mod u manjiera ma jista' wiehed b'xi

tigbid tal-immaginazzjoni jikkonkludi li fl-appell odjern hemm r-res judicata ghaliex altrimenti dan ikun ifisser li d-dritt tal-esponenti biex jappellaw mis-sentenza tal-ECP (PA5911/07) mehuda fl-ghaxra (10) ta' Jannar 2012 qieghed jigi michud. Il-ligi hija cara u mla tati -ebda lok ghal interpretazzjoni. Kull persuna li thoss ruhha aggravate mid-decizjoni tal-EPC u li tkun parti fil-proceduri quddiem l-EPC ghandha dritt tal-appell. Dana d-dritt tal-appell jemani mid-decizjoni tal-EPC mehuda fl-ghaxra (10) ta' Jannar 2012, irrespettivament minn dak li ddecida t-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u Ippjanar datata disgha u ghoxrin (29) ta' Marzu 2012 , u cio e aktar minn xahrejn wara;

Illi ghalhekk fil-kaz odjern l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar m'ghandha l-ebda ragun li teccepixxi r-res judicata. Hekk dan it-tribunal jakkolji dina l-eccezzjoni tal-istess Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar dana jkun ifisser li r-rikorrenti qieghdin jigu imcahda mid-dritt tal-appell, liema dritt huwa wiehed awtomatiku emanenti mill-ligi u m'huwa bzonn l-ebda permess ta' l-ebda awtorita' jew xi korp iehor biex jigi ezercitat ghaliex jemani mill-ligi nnifisha;

Illi pero’ zgur li fil-kaz odjern l-membri tat-Tribunal ghandhom jirrikuzaw ruhhom stante li dawn diga esprimew l-opinjoni taghhom fis-sentenza tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Marzu 2012 (Appell Numru 156/04 CF , PA 5468/96 u dana fuq il-principju li l-gustizzja mhux biss trid issir imma trid tidher li qieghda ssir. Altrimenti l-ezercizzju tal-appell quddiem dan il-Bord ikun biss semplicement "fiat accompli' u xejn aktar u anqas minn dana.

Jekk dana r-rikors ta' rikuza jigi michud dan ikun ifisser li l-principji tal-gustizzja naturali u cioe' "audialteram partem" qieghdin jigu miksura ghaliex jekk it-tribunal odjern li qieghed jisma dan l-appell huwa l-istess Tribunal li ta' s-sentenza tieghu fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Marzu 2012 (Appell Nru: 156/04 CF) kif jista' fxi mod jinghad li l-esponenti ghandhom "fair hearing".

Naturalment hija haga ovvja u logika li dan it-Tribunal kif kompost illum sejjer jiddecidi l-istess kif l-istess Tribunal iddecida fis-sentenza tieghu tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Marzu 2012 (Appell Nru: 156/04 CF);

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet hawn fuq imsemmija l-esponenti qieghdin jitolbu r-rikuza tal-membri tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar.’’

Illi dwar il-principju tar-res judicata, l-Awtorita` fir-risposta tal-appell taghha tat-12 ta' Novembru 2012, prezentata minn Dottor DeGaetano, irrilevat li ma kenitx qeghda

taqbel mal-appellanti illi kieku kellha tigi milqugha l-eccezzjoni tar-res judicata dan kien ikun ifisser li l-appellanti jitnehhielhom id-dritt ta’ l-appell.

Illi mis-sottomisjonijiet tal-appellanti, jirrizulta li t-talba principali hija dik sabiex jigi rikuzat dan it-Tribunal, kif diversament kompost. Illi prezentement dan it-Tribunal huwa kompost diversament, ghaldaqstant il-lanjanza ipotizzata mill-appellanti llum il-gurnata hija wahda inezistenti. Fuq l-iskorta ta` dan il-principju, dan it-Tribunal mhux ser jiehu konjizzjoni ulterjuri ta` dan ir-rikors, u lanqas ihoss li ghandu ghalfejn jesprimi opinjoni dwar ir-rikuza mitluba.

Illi issa t-Tribunal ser jghaddi biex jezamina l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-applikanta fuq il-kwistjoni tar-res judicata. In propozitu, dan it-Tribunal huwa gwidad b’diversi sentenzi tal-Qrati taghna. L-elementi tar-res judicata huma ormai llum il-gurnata kristalizzati fil-gurisprudenza taghna, b'mod pacifiku u bl-ebda mod ambigwu. Dan it-Tribunal izda sejjer inizjalment jibda biex jezamina wiehed mit-tlett elementi konstitutivi u kardinali ta' din id-difiza, u cioe` dak li ghandu jkun hemm ezistenti l-istess fatti tal-kawza f'dik in dizamina kif ukoll f'dik precedenti li tkun ghaddiet in gudikat. Jekk dan l-element ma jirrizultax, allura ma jkunx hemm il-htiega li jigu ezaminati l-elementi l-ohra, li dwarhom hemm insenjament abbundanti.

Fis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fl-ismijiet Charles Cortis vs Francis X. Aquilina et., deciza fil-25 ta’ Settembru 2003, gie deciz inter alia illi:

“Illi dak li jirrigwarda l-punti ta’ dritt marbuta mal- eccezzjoni taht eżami, jibda biex jinghad li llum il-gurnata hemm qbil generali kemm fid-dottrina u kif ukoll fis-sentenzi tal-Qrati dwar x’inhuwa mehtieg biex l-eccezzjoni tal-gudikat tista’ tintlaqa’. Tlieta huma l-elementi li jmisshom jigu murija minn min iqanqal l-eccezzjoni biex din issehh. Dawn l-elementi huma l-istess oggett (eademres), l-istess partijiet (eadem personae) u l-istess mertu (eadem causa petendi). Huwa siewi li wiehed iżomm quddiem ghajnejh ukoll il-massima li biex dik l-eccezzjoni tirnexxi jehtieg li t-tliet elementi jkunu jikkonkorru ghax, fin-nuqqas, ma jistax jinghad li l-haga hija l-istess (nisi omnia concurrunt, alia res est);

[…]

Illi minhabba fil-fatt li dik l-eccezzjoni timmira li twaqqaf azzjoni li jkun altrimenti jisthoqqilha tigi meqjusa minn qorti, l-eccezzjoni tal-gudikat ghandha tkun ta’ interpretazzjoni dejqa, tant li, f’każ ta’ dubju, l-gudikant ghandu jaqta’ kontra dik l-eccezzjoni.”

Illi fil-kaz odjern, dan it-Tribunal qieghed jaqbel mal-appellanti li d-difiza tar-res judicata ma ssibx sostenn f'din il-kawa, u dan ghar-ragunijiet illi ghalkemm i-kawza jirrigwardaw l-istess partijiet kif ukoll l-istess mertu, il-kawza mertu ta' dan l-appell u dik li ghaddiet in gudikat ma jitkellmux strettament fuq l-istess oggett. Jirrizulta b'mod car li l-applikazzjonijiet, ghalkemm simili, m'humiex identici.

In oltre mill-applikazzjoni precendenti PA 5468/96 u din l-applikazzjoni odjerna, inbidlu l-policies, fis-sens li lahaq gie fis-sehh il-Pjan Lokali u kien hemm tibdil fil-DC guidance. Skont l-insenjament tal-Qrati taghna in materja, u cioe' illi l-principju tar-res judicata ghandhu jigi interpretat restrittivament, u stante li dan it-Tribunal ihoss li l-ezami ta' dan l-ewwel l-element ihalli dubju f'mohh il-gudikant dwar jekk l-applikazzjonijiet in kwistjoni jittrattawx l-istess 'oggett', dan l-aggravju qieghed jigi michud.

Mertu ta’ l-appell:

Illi l-kwistjoni f’dan l-appell odjern huwa l-hajt divizorju li huwa propost li joghla minn 20 filata ghal 27 filata ‘il fuq mil-livell tal-bitha tal-appellanti. Illi mill-att ta’ konsiderazzjonijiet ta’ sanita`, dan it-Tribunal, filwaqt li m’ghandux il-kompetenza li jiddeciedi fuq tali kwistjonijiet, jinnota li tali proposta giet kunsidrata b’mod favorevoli mill-awtorita` sanitarja, u dan skont id-decizjoni tal-14 ta’ Gunju 2011 (a fol 130 fl-inkartament tal-PA 5911/07).

L-appellant ikompli billi jghid li l-hajt divizorju, kif gie approvat, ma jservi ghal ebda skop ta’ pjanar, peress li l-privatezza tal-applikanta diga' hija garantit ghaliex diga' jezistu seba’ (7) filati ‘il fuq mil-livell tat-terrazzin ta’ l-applikanta fl-ewwel sular. Anzi, skont l-appellanti, l-gholi approvat ser inaqqas l-amenity fil-fond propjeta` taghhom billi ser jitnaqqas id-dawl u jizdied l-umdita’. Dan, skont l-appellanti, imur kontra l-policy BEN 1 tal-Pjan ta’ Struttura. Oltre minn hekk, l-gholi approvat ser johloq visual intrusion u allura dan imur kontra l-policy UCO 10 tal-istess Pjan ta’ Struttura.

Min-naha l-ohra l-applikanta, li favur taghha hareg il-permess mertu ta’ dan l-appell, qed issostni li l-inalzament tal-hajt huwa necessarju biex tigi protetta l-privatezza taghha, u dan peress li l-bini tal-appellanti huwa ghola b’xi zewg sulari u hemm twieqi li jaghtu direttaement ghal fuq il-propjeta taghha. Ziedet tghid li mhux il-kaz li l-inalzament tal-hajt ser johloq xi visual intrusion meta dan il-hajt ser ikun baxx aktar mill-bini tal-madwar, inkluz dak ta’ l-appellanti.

Illi fl-ewwel lok dan it-Tribunal osserva li l-kwistjoni ta' bad neighbourliness imemmija fil-policy BEN 1 tal-Pjan ta' Struttura mhux indirizzata lejn kwistjonijiet bejn terzi, in kwantu oggezzjonijiet li huma strettatmet marbutin ma' argumenti relatati ma nuqqas ta' dawl, arja jew privatezza. Il-policy BEN 1 hija ntiza lejn zvilupp li huwa inkopatibbli maz-zona u l-erja fejn jinsab, u li jista jwassal ghall-impatti negattivi fuq il-madwar bhal 'visual intrusion, noise, vibration, atmospheric pollution, unusually high traffic generation, unusual operating times' li jissemmew fl-istess policy u fil-fat qajla dan l-izvilupp propost ser iwassal ghal xi impatti minn dawn.

Policy BEN 2 fl-istess Pjan ta' Struttura tahseb rigward id-disinn tal-bini propost li jista' jwassal ghal 'incompatible with good urban design, natural heritage, and environmental characteristics' li fil-kaz ezaminat ftit li xejn ser johloq mpatt. Il-principju tal-policy BEN 2 huwa aktar elabort fid-DC Guidance 2007, fil-paragrafu 1.1 (General Design Principles for New Development) li jipprovdi dan li gej:

"All new development should:

(a) create a good quality internal and external environment and maintain or improve the existing quality of the environment;

(b) contribute positively to the local environment through its layout,form and design;

(c) create a distinctive overallsense of place;

(d) be compatible with its context and the surrounding area;

(e) respect the scale, bulk, proportions and materials of neighbouring buildings; and

(f) make efficient use of land."

Dawn il-principji, partikolarment dawk fil-punti (a) u (b) japplikaw ukoll rigward il-paragrafu 9.8 ta' l-istess linja gwida li fil-fatt tirregola il-hitan fil-gonna u btiehi talbini, fejn tistipula hekk kif gej:

"MEPA will normally permit the construction of side and rear garden/yard walls to 3.4 metres above ground floor level, except where Policy 2.7 applies. Applications for walls in excess of this height may be permitted provided that:

(a) the materials to be used are compatible with those used in the dwelling and with the character of the area;

(b) the wall would not adversely affect the residential amenity of adjoining properties;

(c) the wall would improve the privacy of any of the adjoining parties; and

(d) a side wallsteps down towards the front to the height of the front garden wall.”

Illi l-hajt inkwisjtoni huwa ghola minn 3.4 metri mill-livell terran kif jigi mkejjel mill-bitha tal-appellanti, kif ukoll mill-bitha tal-applikanta. Peress li min-naha tal-fond tal-applikanta jezisti terrazzin fl-ewwel sular li jmiss mal-hajt divizorju, huwa importanti li dan il-hajt ikun gholi bizzejjed biex ikun hemm privatezza favur l-appellanti, minhabba li dan l-istess terrazzin jaghti dirett fuq il-bitha tal-appellanti.

F’dan ir-rigward l-appellanti huma sodisfatti li l-gholi ezistenti ta’ seba’ (7) filati fuq il-livell tat-terrazzin huma bizzejjed li jista' jiggarantixxi privatezza sodisfacenti. F’ dan ir-rigward m’hemmx il-bzonn li jghola l-hajt biex jissodisfa l-kriterju (c) imsemmi fil-policy 9.8. Mill-banda l-ohra, l-appellanti jinsistu li l-inalzament tal-hajt qieghed johloq impatt fuq l-amenity tar-residenza taghhom u ghaldaqstant qieghed jikser it-tieni kriterja (b) ta’ l-istess policy.

L-ewwel ossevazzjoni li jrid jaghmel dan it-Tribunal huwa li l-btiehi bejn il-bini huwa element importanti biex johloq spazzju, dawl u nifs bejn il-bini, u dan huwa karateristika importanti fil-massa u blokki ta’ bini fl-ibliet u rhula. Il-policies u r-regolamenti huma ntizi biex dawn il-btiehi ma jigux ngombrati bi strutturi u hitan bla bzonn, u dan biex jibqa' dak l-element importanti ta’ ftuh bejn il-bini. Huwa evidenti li l-policy 9.8 tal-linja gwida hija ntiza biex ma joghlewx aktar minn 3.4 metri, u jekk hemm il-bzonn li dan jghola, allura ghandhom jigu sodisfatti l-erba’ (4) rekwiziti, fosthom biex jammeljora l-privatezza tas-siti adjacenti.

Rigward l-ewwel kriterju, il-hajt huwa mibni bil-gebla tal-franka u ghaldaqstant kompatibli mal-kumplament tal-bini fil-madwar. L-ahhar kriterju mhux applikabbli fil-kaz inezami.

It-tieni kriterju huwa mportanti ghall-appellanti peress li l-hajt ser iwassal biex jiddallam u johnoq l-arja tal-appellanti b’hitan gholjin fuq kull naha, kif seta anke jikkonstata dan it-Tribunal waqt l-access fis-sit. Ghaldaqstant l-inalzament tal-hajt ser iwassal ghal ksur tal-policy u l-principji ta’ ippjanar li huma ntizi li jissalvagwardjaw l-ambjent, u l-eminity residenzjali tal-madwar.

Dwar it-tielet kriterju, jidher li kien importanti li l-hajt mal-livell tat-terrazzin ikun gholi tal-inqas seba’ filati, peress li jmiss u jaghti dirett fuq il-bitha retrostanti. F’dan il-kaz qed jissodisfa dan it-tielet kriterju, u ma jidhirx li hemm bzonn ta’ aktar zieda fl-inalzament tal-hajt biex jissodisfa dan ir-rekwezit (c) tal-policy.

F’dan ir-rigward, dan it-Tribunal jidhirlu li l-proposta mhux tissodisfa l-kriterji kollha tal-policy 9.8 biex jigi gustifikat l-inalzament tal-hajt tal-bitha odjerna.

Il-kwistjoni tal-privatezza qeghda tigi sollevata mill-applikanta u dan huwa l-gustifikazzjoni ewlenija ghall-inalzament ta’ dan il-hajt divizorju. Illi mill-access li sar fuq il-fond, kif ukoll minn ritratti ezibiti kemm fl-applikazzjoni oderjna kif ukoll fl-applikazzjoni PA 966/11 ta’ l-istess applikanta, li tigi biswit il-fond tal-appellanti, dan it-Tribunal seta’ jinnota li t-terrazin huwa espost ghal bini tal-madwar u ghaldaqstant huwa difficli li jkollu privatezza assoluta, filwaqt li l-kamra tas-sodda fl-ewwel sular m'ghandiex apertura li tiftah b’mod dirett fuq il-bitha jew terrezzin ta’ wara.

Ir-raguni li hemm tieqa ta’ terzi (l-appellanti) li thares fid-direzzjoni tal-fond ta’ l-applikanta mhux meqjus bhala argument sodisfacenti fir-rigward biex jigi inalzat il-hajt in kwistjoni. Fl-ewwel lok din it-tieqa ma tesporgiex direttament fuq il-propjeta` tal-applikanta, filwaqt li qeghda madwar erba’ metri ‘l gewwa mill-hajt divizorju (it-tieqa qeghda fil-livell tal-bejt, mal-istess linja tal-kamra tas-sodda fil-livell tal-bejt tal-fond adjacenti proprjeta` ta’ l-applikanta, approvat bil-permess PA 996/11). L-istess argument jista' jwassal biex kull proprjeta` u bitha tigi maghluqa b’hitan gholjin, ghax wara kollox anke bini faccata ta’ xulxin f’toroq jew spazji miftuha jista’ jwasslu ghal nuqqas ta’ privatezza, u dan certament li min-naha ta’ ippjanar mhux accettabli.

Huma importanti li jigi sottolinejat li dan it-Tribunal, anke skont l-insenjament tal-Qrati tal-Appell, irid jikkunsidra kwistjonijiet ta’ ambjent u ippjanar, u japplika dawk il-pjanijiet u l-policies kif elenkati fl-artikolu 69 tal-Kap. 504. Dan it-Tribunal ma jistax jiddeciedi fuq kwistjonijiet purament civili, u dan stante li mhux il-forum kompetenti li jiddeciedi vertenzi civili bejn il-partijiet.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jilqa' l-appell u konsegwentement jordna li jigi revokat il-permess moghti lill-applikanta Adelina Cini fit-13 ta’ Marzu 2012, u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita` ta’ Malta u l-Ippjanar biex johrog permess gdid sa tletin (30) gurnata wara li l-appellanta tibghat pjanti godda minghajr dik il-parti tal-proposta fejn titlob l-inalzament tal-hajt divizorju.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal iddecieda hazin meta cahad l-eccezzjoni tar-res judicata u dan fuq is-sahha ta' decizjoni bejn l-istess partijiet tat-Tribunal tad-29 ta' Marzu 2012 PA 5468/96;

2. It- Tribunal fil-mertu mar kontra dak deciz mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tat-28 ta' Gunju 2012 fl-ismijiet Jane Farrugia et vs Supretendent tas-Sahha Pubblika meta dak li ntqal fil-mertu f'dik il-kawza kien jorbot lit-Tribunal. L-appellant jirreferi specifikament fejn il-Qorti tal-Appell qalet li l-inalzament tal-hajt mhux ser jeffettwa l-arja u d-dawl tal-bitha tal-konjugi Farrugia. L-appellant izied illi kienu l-konjugi Farrugia li ghollew il-binja taghhom u ma jistghux jippretendu issa li ser ikollhom inkonvenejent bl-inalzament tal-hajt mitlub meta ma hemm ebda servitu favurihom jew limitazzjni li l-appellanti tizviluppa l-proprjeta taghha. In oltre t-Tribunal zbalja meta ddikjara li t-terrazzin tal-appellanti hu espost ghal bini tal-madwar. Jirrizulta bhala fatt illi hu minn genb wiehed biss li l-bini tal-appellanti hu separat minn fondi ta' terzi. Ghal bqija n-nahat l-ohra jmissu ma' bini tal-istess appellanti. In oltre anki fir-rigward tat-terzi hemm hitan ta' 35 filata li jisseparaw dan il-fond mill-bitha tal-appellanti.

L-ewwel aggravju

Qabel jigi trattat dan l-aggravju tajjeb li wiehed iqis sew il-materja li qed tigi diskussa minn din il-Qorti. Permessi ta' zvilupp huma marbutin ma' sit mhux ma' persuna tant li bit-tibdil tal-proprjetarju tas-sit, il-permess ma jsofri ebda tibdil u jibqa' jsegwi l-izvilupp li gie kommess bl-izvilupp. F'materja ta' ppjanar il-Qorti tqisha difficli tirrikoncilja l-istitut tar-res judicata applikata ghal sentenzi tal-Qrati ma decizjoni ta' Tribunal li ghalkemm ghandu poteri quasi gudizjarji pero l-materja trattata hi kwazi kwazi limitata biss ghal idonjeta tas-sit ghall-izvilupp propost tenut kont tal-ligijiet pjanijiet u policies in vigore. In fatti kull permess ma jolqot ebda dritt civili ta' terz ghaliex kull ma jaghti dritt permess ta' zvilupp hu illi s-sit jista' jigi zviluppat skond il-permess moghti salv kwistjonijiet li ma jaqghux strettament fl-ambitu ta' ligijiet ta' ippjanar.

Maghdud dan, din il-Qorti mhix sejra, f'dan il-kaz, tikkonsidra jekk l-eccezzjoni tar-res judicata kinitx permissibbli ghaliex ma hemmx argumenti f'dan is-sens mill-partijiet. Il-Qorti pero sejra tikkunsidra parti mill-imsemmi aggravju u cioe jekk id-decizjoni tal-istess Tribunal

diversament kompost moghtija fid-29 ta’ Marzu 2012 b’xi mod impedietx lil dan it-Tribunal odjern jikkonsidra l-kwistjoni prinicpali f’din il-vertenza cioe l-inalzament tal-hajt divizorju bejn il-proprojeta tal-applikanta u dik tat-third party objector.

Jirrizulta mill-atti li hemm saga ta’ applikazzjonijiet u permessi u cahdiet bejn l-istess partijiet u l-istess zvilupp u hu ferm facli li wiehed jigi indott ghal zball ghalkemm f’kazijiet bhal dawn il-gudikant irid juza attenzjoni u prudenza fi grad oltre dak normali biex jevita komplikazzjonijiet ulterjuri b’xi zball li jista’ jigi indott fih minhabba l-kobba imhabbla li hafna drabi l-partijiet stess jikkrejaw.

Bhala fatti relatati ma’ dan l-aggravju jirrizulta lil Qorti illi gia bejn il-partijiet jidher li jezisti gudikat fejn il-hajt in kwistjoni kellu jkun ta’ ghoxrin filata (ara sentenza Qorti tal-Magistrati 26/05/1995 Citaz. 176/93PC bejn l-applikant u t-third party objectors).

Li gara hu illi permezz ta’ PA 5468/96 l-applikant Adelina Cini talbet fost affarijiet ohra li tgholli l-hajt divizorju b’seba’ filati. L-Awtorita akkordat il-permess b’ittra datata 28 ta’ Mejju 2004. Minnha sar appell mit-third party objectors prezenti. Pendenti l-appell, peress illi t-terminu ghall-izvilupp moghti fil-permess kien ser jiskadi, intalab renova tieghu (PA 1902/09). Biex pero l-kwistjoni tikkomplika aktar ruhha, l-istess Adelina Cini ghamlet il-prezenti applikazzjoni PA 5911/07 biex tissanzjona xi illegalitajiet fil-permess PA 5468/96, taghmel xi zidiet u alterazzjonijiet fosthom li tgholli l-hajt divizorju b’seba’ filati kif jidher mar-rapport tal-Awtorita fejn l-istess Awtorita ma sabitx oggezzjoni biex jigi inalzat il-hajt. Sadattant pero fl-4 ta’ Mejju 2009, l-Awtorita kienet irrifjutat ir-renova minhabba illegalitajiet fuq is-sit kontra dak approvat fil-permess PA 5468/96.

L-effett li seta’ kellu r-rifjut tar-renova tal-permess PA 5468/96 jidher li gie injorat min kulhadd fl-appell quddiem it-Tribunal mertu tal-istess applikazzjoni tant li fid-29 ta’ Marzu 2012 it-Tribunal tal-Appell cahad l-appell tat-terz u kkonferma l-izvilupp bil-PA 5468/96. Minn din id-decizjoni ma sar ebda appell.

Dan l-iter travaljat iwassal issa ghal applikazzjoni odjerna li fl-istadju quddiem l-Awtorita gie approvat b'ittra tal-Awtorita tat-13 ta' Marzu 2012. It-Tribunal invece irrevoka dak il-permess almenu fejn jirrigwarda l-inalzament tal-hajt, bid-decizjoni tieghu tat-28 ta' Jannar 2014.

Il-Qorti tqis illi t-Tribunal, aktar milli kellu jikkunsidra l-elementi formalistici tal-istitut tar-res judicata fl-isfond ta' dawn il-fatti, kellu jikkonsidra xi drittijiet gew konferiti bid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni fid-29 ta' Marzu 2012 lil Adelina Cini almenu in kwantu l-inalzament tal-hajt divizorju u jekk dawn id-drittijiet kienux jikkostitwixxu drittijiet kweziti li jimpingu fuq kull decizjoni futura tal-istess Tribunal. Bl-istess mod it-Tribunal kellu wkoll jikkonsidra x'effett seta' kellu semmai c-cahda tar-renova tal-permess PA 5468/96 fuq l-istess gudikat tad-29 ta' Marzu 2012 u jekk b'xi mod it-Tribunal bis-sentenza tieghu mertu tal-appell prezenti setax iqis ruhu marbut.

Hu minnu illi l-aggravji mressaq mill-appellant mhux preciz f'dawn it-termini izda s-sustanza tal-aggravju hu wiehed cioe li d-decizjoni tad-29 ta' Marzu 2012 mehuda mit-Tribunal rigward l-inalzament tal-hajt ma setghetx tigi injorata jew mibdula b'decizjoni ohra tal-istess Tribunal. Il-kwistjoni legali ma kinitx pero jekk hemmx l-ostakolu tar-res judicata izda dak tad-dritt kwezit. Din hi kwistjoni ta' ordni pubblika fejn jidhlu permessi validi ezistenti u l-Qorti tqis illi ghandha tigi kunsidrata bid-debita serjeta li jisthoqqilha li tigi deciza. Biex pero din il-Qorti ma ttellifx lil partijiet mid-drittijiet li jivventilaw il-kwistjoni fil-fora li taghti l-ligi tal-ippjanar, tqis li ghandha tirrimetti l-atti lit-Tribunal biex jisma' l-aggravju mill-perspettiva legali li din il-Qorti jidhrilha aktar idoneja ghal fattispecie tal-kaz.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi milqugh fi-sens espost.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. Fl-ewwel lok it-Tribunal mhix obbligat jintrabat ma' gudikat tal-Qorti sakemm dak il-gudikat mhux qed jitratta espressament l-applikazzjoni in kwistjoni. F'dan il-kaz il-Qorti kienet qed titratta kwistjoni ta' sanita li mhux kompitu jew parti mill-mansjonijiet tat-Tribunal u ghalhekk il-kunsiderazzjonijiet tal-Qorti maghmula taht dak l-aspett ma jorbtux lit-Tribunal.

In kwantu ghat-tieni parti tal-aggravju, l-appellant qed jitlob li l-Qorti tissindaka l-apprezzament tal-fatti mit-Tribunal li mhux punti ta’ ligi li fuqhom wiehed jista’ jappella u ma jirrizultax lil din il-Qorti li sar xi elenku skorrett ta’ fatti li inducew lit-Tribunal jasal ghal konkluzjoni zbaljata mill-lat tal-ligi ta’ ippjanar.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ l-appell ta’ Adelina Cini limitatament ghal dak deciz b’din is-sentenza u kwindi tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta’ Jannar 2014, u tirrinvija l-atti lura lit-Tribunal biex jiddeciedi l-appell in linea ma’ dak deciz. L-ispejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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