QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 27 ta' Gunju, 2017

Numru 6

Appell Nru. 9/2017

Emmanuel Psaila

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Emmanuel Psaila tal-10 ta' April 2017 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-23 ta' Marzu 2017 li kkonfermat ir-rifjut tal-Awtorita rigward PA 2156/10 'to sanction as built detached dwelling and underlying garage' f'Ta Kandja, Siggiewi;

Rat ir-risposta tal-Awtorita 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 l-aggravji mressqa fir-rikors tal-appell kif ukoll fis-sottomissjonijiet ulterjuri, huma s-segwenti:
1. Illi dar residenzjali mertu ta' dan l-appell giet mibnija flok residenza ohra li originarjmanet kienet tinsab mill-barriera proprejta tal-appellant. Din ir-residenza kienet nieqsa minn facilitajiet bazici sanitajri u ghaldaqstant kien hemm il-bzonn ta' residenza gdida ghall-familja tal-appellant;
2. Illi d-dar residenzjali inezami kienet is-suggett ta' applikazzjoni PB 4696/86 fejn kienu gja thallsu 'road contribution fees' fl-ammont ta' LM340.61c;
3. Illi hemm cirkostazi partikolari ghal kaz odjern fejn kellhom jigu kunsidrati ghall-eccezzjoni ghar-regola tal-Policy SET 11 tal-Pjan ta' Struttura, kif gie ukoll spjegat fir-Rural Policy tas-sena 2014 billi ghandhom jigu ezaminati u kunsidrati l-fatti kollha relattivi ghall-kaz u sussegwentament jigu applikati r-regoli bl-aktar mod ekwu fic-cirkostanzi;
4. L-izvilupp jista' ukoll li jigi kunsidrat fid-dawl tal-Policy MIN 13 tal-Pjan ta' Struttura dwar re-utlizazzjoni tal-barrieri.
5. Illi fiz-zona madwar is-sit inezami nhargu diversi permessi ta' zvilupp estenziv li huma s-segwenti: PA 567/95, PA 3999/95. PA 2236/97, PA 3563/97 u PA 284/09;

Illli dan it-Trubunal jinnota li fuq is-sit kien hemm gja diversi applikazzjonijiet rigward tad-dar residenzjali in ezami li huma s-segwenti:
PB 2870/86 ghal razzett residenzjali li giet rifjutata fis-16 ta' Ottubru 1987;
PB 4696/86 ghal twaqqiegh ta' bini ezistenti u l-kostruzzjoni ta' residenza fis-sit inezami, u rifjutata fil-15 ta' Frar 1988;
PA 6364/99 ghal xi tibdiliet ghar-residenza li kienet il-mertu tal-Avviz biex Tieqaf u Twettieq numru 865/01, u rifjutata fl-4 t'Awissu 2003;

Illi dan it-Tribunal jinnota illi gja sar ezami fid-dettal ta' provi ta' permessi fuq is-sit mill-Bord tal-Appell fid-decizjoni numru PAB 307/01E TSC fl-ismijiet Emmanuel Psaila kontra l-Awtorita' dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-25 t'Ottubru 2006, kontra l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq ECF 865/01, fejn gie osservat dan li gej:
"Il-Bord ha konjizzjoni tal-files citati mill-appellant li huma s-segwenti:
PB 4175/85 Dan il-file m'ghandu ebda konnessjoni mal-kaz in ezami;
PB 4174/85 Dan il-file jitratta applikazzjoni ghall-kostruzzjoni mill-gdid ta' boundary wall. Dan il-permess inhareg fit-23 ta' Ottubru 1987;
PB 2870/86 Din kienet applikazzjoni ghal razzett residenzjali li giet rifjutata fis-16 ta' Ottubru 1987 billi qieghed jinghad illi "applicant's site was never within boundary of an area covered by a planning scheme for building.''
PB 4446/83 Dan il-file jitratta permess illi nhareg favur l-appellant ghall-kostruzzjoni ta' residenza u garaxx adjacenti f'sit iehor l-Imqabba;
PB 4696/86 Dan il-file jitratta t-twaqqiegh ta' bini ezistenti u l-kostruzzjoni ta' residenza fis-sit in ezami. Din l-applikazzjoni kienet giet rifjutata u r-rifjut

datat 15 ta' Frar 1988 fejn qieghed jinghad illi "applicant's site was never within boundary of an area covered by a planning scheme for building.''
PB 4986/86/AL Dan jikkonsisti fil-file dwar il-linja tal-bini in konnessjoni mal-file l-iehor li jgib l-istess numru. Minn hawn jirrizulta illi kien inhadem il-kont dwar il-kontribuzzjoni tal-appellant ghat-triq;
PA 6364/99 Din kienet applikazzjoni ghal xi tibdiliet ghar-residenza kolpita bil-proceduri ta' nfurzar li kienet giet rifjutata billi, fost l-ohrajn, il-konkluzzjoni kienet illi r-residenza nnifisha kienet bla permess

Il-konkluzzjoni ta' dan il-Bord wara li ezamina l-files huwa illi, hlief ghall-permess ghat-twaqqiegh u l-bini mill-gdid ta' hajt tal-konfini, ma jezisti ebda permess iehor fuq is-sit li b'xi mod ikopri r-residenza in kwistjoni. Jirrizulta illi din inbniet wara l-1986 fi zmien meta kien rikjest permess ghall-izvilupp.

Ghaldaqstant, jirrizulta ampjament lil dan il-Bord illi sar l-izvilupp fuq is-sit li mhuwiex kopert bil-permess u li ghalih kien rikjest permess ta' zvilupp, liema permess kien gie rifjutat. Ma ngiebet l-ebda prova dwar xi permess iehor jew illi l-appellant noe kien qieghed jittenta jissanzjona tali zvilupp.

Fin-nuqqas ta' dan, il-Bord ma jistax hlief jikkonferma l-avviz biex tieqaf u ta' twettiq mertu ta' dan l-appell."

L-ewwel, it-tieni u t-tielet aggravji:
Illi dwar il-bini originali fuq is-sit qabel ma giet mibnija din id-dar in mertu l-appellant permezz ta' affidavit spjegat (prezentat flimkien mas-sottomissjoni tal-21 ta' Novembru 2012) illi:
"Kollox beda meta permezz ta' ittra tal-15 ta' Dicembru 1986, jiena permezz tal-Perit tieghi applikajt ma' dak iz-zmien il-PAPB sabie xnibni dar ghall-abitazzjoni ghalija u ghal familja tieghi. Dal iz-zmien fuq l-art propjeta' tieghi jiena gia kelli kostruzzjon ohra fejn konna nghixu pero din kienet zghira wisq oltre li kienet nieqsa minn necessitajiet kollha.

Id-dar jekk tista' ssejhilha hekk li kelli mibnija sa qable l-applikazzjoni fuq imsemmija kienet tikkonsisit fi tlett ikmamar zghar hafna li kienu ta' kostruzzjoni antika u perikoluza u kelli nuqqas enormi ta' facilitajiet sanitarji..."

"L-applizjoni ghall-permess li jien kont applikajt ghalih hija datata 5 ta' Dicembru 1986, liema applikazzjoni giet 'acknowledged' bin-numru PB 4696/86. Kopja tal applikazzjoni u 'acknowledgement' qed jigu hawn esebiti u annessi bhala Dok EP 2 u EP 3 rispettivament.

L-applikazzjoni biex inkabbar jien ghamiltha minhabba necessita. Kelli nuqqasijiet sanitarji kbar, il-post kien zghir wisq u il-kostruzzjoni kienet perikoluza. Oltre dan jien kont nghix f'din il-barriera ghax ridt nipprotegi hwejjgi peress li jien fejn il-post kelli l-barriera u ghalhekk ridt nibni d-dar halli nibqa' nghix hemm u niehu hsieb hwejjgi.

Dwar l-istat tal-bini ezistenti ghandi nghid illi dan kien perikoluz, antik, kellu travi tal-injam u art tas-cement. Meta kienet taghmel ix-xita kien jidhol hafna

ilma. Bizzejjed nghid ukoll illi kamra minnhom kienet bla pedamenti u mibnija fuq it- terrapien.

Il-kostruzzjoni kienet ta' tlett ikmamar - kamra tal-banju, kcina u store room. Membri fil-familja konna 6, jien, il-mara u erbat itfal. Tista tahseb kif konna noqghodu mghaffgin ma xulxin. Gol-kamra tal-banju konna ninhaslu u tahsel il-hwejjeg. Pero la kenna banju, toilet wiehed biss, la sink, la haga u lanqas ohra. Drenagg ma kellniex, konna nahdmu b'fossa. Fil-kcina konna nieklu u norqdu kollha kemm ahna tal-istess kamra. L-istore romm kienet il-kamra fejn konna npoggu kollox u kollox ma' xulxin.'';

Fl-affidavit separat tal-appellant prezenta fl-appell PAB 307/01 kontra l-hrug tal-Avviz ta' Infurzar fuq is-sit, gie spjegat ir-raguni ghac-caqliq tar-residenza tieghu fis-sit odjern hekk kif gej :-
"Irrid nghid li qabel ma morna noqghodu fil-kmamar fit-barriera kellna dar ohra f'Misrah il-Fidwa, Mqabba. Matul dawk iz-zminijiet kien qieghed isir hama serq mill-barrieri u ghat din ir-raguni htigilna li nitilghu mid-dar taghna u mmorru noqghodu fil-kmamar li kien hemm fil-barriera taghna stess, speci ta' 'casa bottega' ..."

"L-applikazzjoni ghall-permess li jien kont applikajt ghalih hija datata 5 ta' Dicembru 1986, liema applikazzjoni giet 'acknowledged' bin- numru PB 4696/86. Kopja ta' l-applikazzjoni u 'acknowledgment' qed jigu hawn esebiti u annessi bhala Dok EP 2 u EP 3 rispettivament.

L-applikazzjoni biex inkabbar jien ghamiltha minhabba necessita'. Kelli nuqqasijiet sanitarji kbar, il-post kien zghir wisq u l-kostruzzjoni kienet perikoluza. Oltre dan jien kont nghix f'din il-barriera ghax bhalma ghidt qabel ridt nipprotegi hwejjgi peress li jien fejn il-post kelli l-barriera u ghalhekk ridt nibni d-dar halli nibqa' nghix hemm u niehu hsieb hwejjgi.'';

Illi mill-provi provduti, dan it-Tribunal mhux tal-fehma illi s-sit kien gja kommess ghall-uzu residenzjali. Skont kif gie ammess mill-appellanti, il-bini originali kien jikkonsisti minn tlett kmamar zghar minghajr ir-rekwiziti bazici necessarji sabiex ikun jistghu jintuzaw ghal skop ta' abitazzjoni. Huwa ammess ukoll illi l-appellanti gja kellhom residenza gewwa l-Imqabba imma hassew il-bzonn li jmorru jghixu fil-barriera sabiex jigi protett il-proprjeta tal-barriera. Madankollu ma jirrizulta ebda prova illi l-bini fil-barriera kien gja residenza jew munit bil-permess ghall-uzu ta' residenza bhala rekwizit necessarju ghall-konsiderazzjoni ta' redevelopment ta' bini ezistenti ODZ skont id-dispost tal-Policy 6.2C tar-Rural Policy tal-2014.

Illi fir-rigward tal-applikazzjoni precedenti PB 4696/86, huwa minnhu li kien inhareg kont ghar-road contribution mill-PAPB skont kif gie nnotat mill-Bord tal-Appell fid-decizjoni sucitata, madankollu dan ma jirrendi ebda dritt kwezit jew xi forma ta' permess ta' zvilupp kif wara kollox gie konfermat bid-decizjoni tal-appell kontra l-hrug tal-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq fuq l-istess bini indezamina.

Illi lanqas ma jirrizulta cirkostanzi partikolari attenwanti ghal kaz odjern sabiex jista jigi kunsidrat xi eccezzjoni ghar-regola tal-Policy SET 11 tal-Pjan ta' Struttura. Il-fatt illi fuq is-sit jirrizulta illegalita' kontinwa ghall-diversi snin ma jrendi ebda gustifikazzjoni sabiex jinhareg il-permess tal-izvilupp.

Ta' minn izid illi ma jezisti ebda uzu genwin ghal skop ta' agrikoltura jew zvilupp rurali sostenibbli sabiex jiggustifkata xi flessibilita' tal-policy kif spjegat fil-paragrafu 0.2 tal-linja gwida dwar l-izvilupp rurali tas-sena 2014, ghaldaqstant ma hemm ebda bazi sabiex zvilupp residenzjali ta' natura urbana jista jigi gustifkat barra z-zona tal-izviluppp u ghaldaqstant dawn l-aggraviji mhux sostnuti u qed jigu michuda.

It-Tielet aggravju
Dan huwa bbazat fuq il-policy tal-Pjan ta' Struttura MIN 13 li tikkunsidra uzu alternattiv ta' siti ta' barrieri ezistenti. Certament l-izvilupp propost ma jistax jitqies applikabbli fil-kuntest tal-Policy imsemmija, anke tenut kont tal-fatt illi fl-applikazzjoni odjerna m'hemm ebda referenza dwar x'ser jigri mill-barriera ezistenti biswit is-sit inezami.

Certament dan l-aggravju ma ghandu ebda relevanza ghal kaz odjern, filwaqt li l-uzu mill-gdid tal-barriera adjacenti kien il-mertu tal-applikazzjoni PA 316/03 f'isem l-appellant, ghal bini ta' conrete brick factory, tenut kont tal-fatt illi s-sit gie inkluz bhala zona ta' SME skont is-subject plan tal-2005 suggett ghall-clearance mill-Aworita' dwar ir-Rizorsi. Dan il-permess gie mahrug mill-Awtorita' ta' l-Ambjent u l-Ippjanar skont id-decizjoni tat-28 t'Awissu 2014. F'dan ir-rigward ma ebda raguni ohra ghalfejn id-dar inezami ghandha ukoll titqies bhala uzu alternattiv tal-barriera.

Ir-raba' aggravju:
Dan l-aggrvju huwa bbazat fuq commitment ta' zvilupp li gie permess fil-vicinanzi tas-sit, li simili ghal kaz odjern jinsabu barra z-zona tal-izvilupp.

Dan it-Tribunal jinnota illi l-permessi citati ossia, PA 5673/95, PA 3999/95. PA2236/97, u PA 3563/97 jikkonsistu minn zvilupp ta' natura ndustrijali f'barrieri ezistenti. Certament tali permessi m'ghandhom ebda relevanza u ma jistghux jitqiesu similjanti ghal kaz odjern. Kif gja nnotat supra, re-use ta' barrieri huwa regolat b'policies specifici fil-Pjan ta' Struttura, kif ukoll b'policies ohra fil-Pjan Lokali (South Malta Local Plan) fejn gew identifikati barrieri ezistenti fejn jista jigi kunsidrat uzu gdid (Policy SMIA 11). L-uzu residenzjali huwa eskluz minn zvilupp li jista' jigi kunsidrat fil-barrieri.

Illi l-permess PA 284/09, jirrigwardja l-bini tal-Akkademja tal-Pulizija f'zona fid-direzzjoni tat-Tramuntana tas-sit inezami, li certament ma tistax titqies similjanti ghal kaz odjern. L-Akkademja taghmel parti minn kumpless gja ezistenti ghat-tahrig tal-Pulizija. Dan it-Tribunal jinnota li dan l-permess jirrigwardja zvilupp ta' uzu specifiku, f'sit li kien gja jaghmel parti mill-konfini tal-parti mill-kwaritieri tal-Pulizija, u mhux qed jara ebda relevanza ghal kaz odjern. F'dan ir-rigward, l-aggravju qed jigi michud.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-PA 2156/10.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni hi bazata fuq policies li ma kienux fis-sehh meta nghatat id-decizjoni u dan b'referenza ghal policy SET 11 tal-pjan ta' struttura li fl-2015 gie sostitwit bl-'SPED – Strategic Plan for the Environment and Development'. Il-principju ghandu jkun li decizjoni tinghata fuq policies fis-sehh fil-mument tad-decizjoni finali. Ghalhekk it-tieni u tielet ragunijiet ta' rifjut tal-Awtorita fid-decizjoni tas-26 ta' Settembru 2011 ukoll ma jibqghux validi ghax bazati fuq structure plan illum mhux ezistenti;

2. It-Tribunal naqas li jaghmel apprezzament u interpretazzjoni korretta tal-kuncett ta' 'commitment'. It-Tribunal skarta l-argument tal-appellant ghax sostna li l-permessi minimi kwotati kienu zvilupp ta' natura differenti mentri l-argument tal-appellant kien li la darba z-zona hi gia kommessa bi zviluppi ohra, dan l-izvilupp kellu jigi favorevolment kunsidrat. B'zieda kellhom jigu kunsidrati c-cirkostanzi specjali tal-kaz cioe sanzjonar ta' dar ta' residenza li l-appellant u familtu ilhom jokkupaw ghal madwar tletin sena u li hu l-uniku post ta' abitazzjoni.

L-ewwel aggravju

L-appellant jilmenta illi d-decizjoni tat-Tribunal hi bazata fuq il-policy SET 11 li llum ma ghadhiex in vigore. Il-Qorti hi sorpriza b'dan l-argument meta wiehed mill-aggravji tal-appell tal-appellant kien proprju relatat ma' din il-policy, li kienet vigenti meta saret l-applikazzjoni u d-decizjoni tal-Kummissjoni. Kieku ma giex indirizzat l-aggravju mit-Tribunal, l-appellant kien jilmenta li ma giex indirizzat aggravju maghmul minnu. In oltre t-Tribunal ikkunsidra l-policy SET 11 biex jirribatti l-argument tal-appellant li hemm cirkostanzi partikolari li jimmeritaw li l-policy SET 11 ma tigix kunsidrata. Ma' dan jizdied li d-decizjoni tal-Awtorita nghatat fis-26 ta' Settembru 2011 u dik tat-Tribunal inghatat fl-20 ta' Frar 2015 cioe qabel id-dhul fis-sehh ta' SPED li dahlet fis-sehh f'Lulju 2015, u fi kwanlunkwe kaz il-policy SET 11 hi inkorporata fit-totalita taghha fi SPED u policies TO 1.1, TO 2.1 u TO 2. It-Tribunal pero principalment ikkunsidra bhala bazi ghar-rifjut id-dispost tal-policy 6.2C tar-Rural Policy tal-2014 u

l-linji gwida tal-istess policy ghal konsiderazzjoni b'mod flessibbli tal-policy u li minhabba f'tali policy, l-appell kien gie riferut lura lil Kummissjoni biex terga' tikkunsidra l-kaz a bazi ta' din il-policy gdida u wkoll kien gie rifjutat. Ghalhekk altru milli t-Tribunal ma kkunsidrax il-kwistjoni kollha mill-ottika tal-policies vigenti fil-mument tad-decizjoni tieghu. In oltre t-Tribunal ukoll ikkunsidra l-applikazzjoni tal-policy MIN 13 dwar uzu alternattiv ta' barriera ezistenti u qies li lanqas tali policy ma kienet applikabbli ghal kaz.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma fihx ebda mertu. L-appellant isostni li t-Tribunal fehem hazin l-argument tieghu dwar il-commitment taz-zona fis-sens li darba kien gia hemm permessi ohra, allura l-applikazzjoni tieghu kellha tinghata ezitu favorevoli. Dan l-argument hu wiehed semplicistiku. Fl-ewwel lok il-Qorti issostni kif ilha ssostni ghal dawn l-ahhar snin illi darba illi t-Tribunal ikun ikkunsidra aggravju kif maghmul u ddecieda dwaru, il-Qorti ma ghandhiex tuza ebda diskrezzjoni biex terga' tikkonsidra l-fatti mill-gdid li waslu ghad-decizjoni tat-Tribunal. Dan hu dak li l-appellant qed jitlob. Dan mhux appell fuq punt ta' ligi imma riapprezzament tad-decizjoni tat-Tribunal fuq fatti li ghandhom impatt fuq il-ligi tal-ippjanar. Jista' jkun li l-appellant ma jaqbilx mal-konkluzjoni raggunta mit-Tribunal izda dina mhix raguni ta' appell.

Fi kwalunke kaz it-Tribunal ikkunsidra l-kwistjoni tal-commitment minn diversi punti di vista, cioe l-izviluppi li nghataw permess fiz-zona li huma ta' natura differenti minn dak miltub u dahal f'dettal dwar l-uzu permissibbli fiz-zona. Ikkunsidra l-fatti dwar il-forma u l-uzu originali tas-sit u dak allegat mill-appellant qua prova ta' fatt u wasal ghal konkluzzjonijiet tieghu u wara applika l-fatti pruvati ghal applikazzjoni o meno ta' diversi policies li setghu iggovaw l-appellant u sab li f'kull kaz l-appellant ma kellux ragun. Il-Qorti ma tissindakax, jekk mhux eccezzjonalment, tali konkluzzjoni.

Il-Qorti tqis illi l-appellant ma jistax isostni li t-Tribunal ma apprezzax l-aggravju jew apprezzah b'mod mhux kif sottomess mill-appellant. Il-Qorti tqis li l-ligi ma titkellimx fuq commitment izda biss fuq 'kull haga ohra ta' sustanza' li ghandha tigi kunsidrata

u li l-"Awtorita tqis bhala rilevanti". Hekk ghamel it-Tribunal u sab li l-applikant ma kellux ragun.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Emmanuel Psaila u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-23 ta' Marzu 2017, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur