QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 22 ta' Marzu, 2018

Numru 1

Appell Nru. 2/2018

Anthony Cauchi

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Anthony Cauchi tad-9 ta' Jannar 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-21 ta' Dicembru 2017 li cahdet l-applikazzjoni 'to sanction two dwellings as built and proposed internal alterations' fil-Qala, Ghawdex;

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 t-tieni raguni ta' rifjut hija marbuta ma kwisjonijiet ta' entita' li hija konsegwenti ghal l-ewwel raguni ta' rifjut. Ghalhekk trid tigi trattata inizjalment l-ewwel raguni ta' rifjut.

Kif korrettement indikat mill-Awtorita' din l-applikazzjoni u ghalhekk din id-decizjoni hija intrinsikament marbuta ma' interpretazzjoni legali tas-sit, uzu taghha, entita' u konsistenza tal-istess. F'dan il-kuntest ghandna quddiemna l-interpretazzjoni maghmula u konferma min-nutar Josette Spiteri Cauchi (Prezentata mas-sottomissjoni tat-22 ta' Awwissu 2016). L-interpretazzjoni taghha kien is-segwenti:
"Jien Nutar hawn taht iffirmata nidd.ikjeara. wara li vverifikajt mirricerki tal-kuntratti hawn taht indikati, li s-sit indikat b1-ahmar fuq is-site plan hawn annessa u markata bhala RMl, huwa illum kollu proprjeta' ta' Anthony u Maryanne konjugi Cauchi (karti ta' l-identita' numri 17362G u 57670 rispettivament). Illi l-konjugi Cauchi akkwistaw is-sit li fuqu hemm zewg residenzi separati, liema uzu residenzjali (ossija ta-zewg residenzi separati) kien jissussisti sa minn qabel is-sena. 1994 u dan skond kif jirrizulta mill-kuntratti hawn taht indikati.

Illi originarjament is-sit kollu kemm hu kien jikkonsisti f'bicca raba' maghrufa bhala 'Ta,' Grunju' fin-Nadur, Ghawdex inkluzi tlett ikmamar rurali ·li kienu jappartjenu li1 Coronato Tabone u lil Angelo Buttigieg fi kwoti ugwali bejniethom, u dan kif akikwistawh in forza ta' kuntratt ta1-atti tan-Nutar Antonio Galea datat is-6 ta' Novernbru tas-sena 1953 (kopja ta' liema kuntratt qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'A'; In forza ta' l-istess kuntratt, Iimsemmija Coronato Tabone u Angelo Buttigieg qasmu bejniethom ir-raba imsemmi pero hallew l-imsemmija tlett ikmamar komuni bejniethom.

Sussegwentemertt, in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Busuttil, tad-9 ta' Novembru, tas-sena 1967 (kopja ta' liema kuntratt qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokurnent'B'), l-imsemmija Coronato Tabone u Angelo Buttigieg qasmu hejnietnorn il-fond konsistenti fit-tlett ikmamar fuq imsemmija f'zewg partijiet divizi kull wiehed skond kif jirrizulta mill-pjanta annessa mal-istess att.

Illi l-imsemmi Coronato Tabone biegh u ittrasferixxa l-parti diviza tieghu tar-raba fuq imsemrni 'Ta' Grunju' flimkien mal-parti diviza tal-fond fuq imsemmi li messet lilu, lil Anthony u Maryanne konjugi Cauchi (l-persuni in kwistjoni) flimkien ma' Joseph u Bernarda konjugi Cauchi in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani datat il-21 ta' Jannar 1988, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument 'C';

Sussegwentement l-imsemmija Anthony u Maryanne konjugi Cauchi flimkien ma' Joseph u Bernarda konjugi Cauchi qasmu dik il-proprjeta' illi huma xtraw indivizament bejniethom mInghand Coronato Tabone, u dan permezz ta' kuntratt ta' qasma ft-atti tan-Nutar Paul George Pisani datat it-13 ta' Frar, tas-sena 1989 (kopja ta' l-imsemmi kuntratt ta' divizjoni qed tigi hawn annessa u markata bhala Dokument 'D'). Illi permezz ta' dan ilkuntratt ta' divizjoni, Anthony u Maryanne konjugi Cauchi

gew assenjati dik it-parti immarkata bl-ittra 'X' skond Idf tidher fuq il-pjanta annessa ma' 1istess att, liema parti kieoet tinkludi dik il-parti diviza tal-fond.

Min-naha ta' Angelo Buttigieg, dik il-parti li huwa akkwista matul izzwieg tieghu ma' Maria Buttigieg, in forza talkuntratti fuq imsemmija u cioe' dak ft-atti tan-Nutar Antonio Galea datat is-6 ta' Novembru tas-sena 1953 u dak tan-Nutar John Busuttil, tad-9 ta' Novembru, tas-sena 1967, iddevolviet fuq l-uniku eredi tieghu u cioe' Salvatore Buttigieg mal-mewt ta' I-istess Ange19 Buttigieg li sehhet nhar il-11 ta' Frar, 1981.

Illi sussegwentement, l-imsemmi Salvatore Buttigieg flimkien ma' ommu Maria Buttigieg bieghu u ittraferew ilproprjeta' taghhom bhala konsistenti f'razzett bil-mandra retrostanti lill-Avukat Victor Bajada, Angelo Cefai u Ignatius Attard in forza ta' kuntratt ft-atti tan-Nutar Paul George Pisani datat id- I 9 ta' Settembru, 1990 (li kopja tieghu flimkien mal-pjanta annessa tal-proprjeta' in kwistjoni qed tigi hawn annessa u markata bhala Dokument 'E'.

Illi da parti taghbom l-imsemmija Avukat Victor Bajada, Angelo Cefai u Ignatius Attard bieghu u ittrasferew ilpropljeta' in kwistjoni lil Christopher Paul u Penelope Judith konjugi Mounsey in forza ta' kuntratt Hatti tan-Nutar Paul George Pisani datat it-18 ta' Frar, 1994 (H kopja tieghu qed tigi· hawn annessa u markata bhala Dokurnetnt 'F'.

Illi in forza ta' kuntratt ft-atti tan-Nutar Kristen Dimech datat it-23 ta' Dicembru, tas-sena 2006, (li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u markata bhala Dokument 'G'), l-imsemmija. konjugi Mounsey bieghu u ittrasferew il-proprjeta' in kwistjoni bhala farmhouse bl-isem ta' 'Mounsey' fi Triq Grunju, Nadur lil Anthony u Maryanne konjugi Cauchi.'';

Illi mill-kuntratti ezebiti, dan it-Tribunal jinnota illi:
i. Mill-kuntratt tas-6 ta' Novembru 1953 jirrizulta li Coronato Tabone u Angelo Buttigieg qasmu bejniethom ir-raba msemmija fil-kuntratt izda l-kmamar, li kienu tlieta, thallew komuni bejniethom – liema tlett kmamar rurali fi stat hazin quasi imwaqqin u bir u dawn il-kmamar u bir ghandom jibqu comuni bejn is-zewg condividendi.
ii. Fid-9 ta' Novembru 1967 permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar John Busuttil Coronato Tabone u Angelo Buttigieg qasmu ttlett il-kmamar. Dawn gew imqassma skond pjanta annessa mal-Att u deskritti z-zewg porzjonijet hekk:
Parti f'kamra u ohra warajha u ohra soprano immarkata (A) fuq il-pjanta
Parti diviza f'bitha, f'maqjel bl-arja tieghu immarkata (B)
iii. Ghalhekk ghandna fond li gie diviz fi tnejn – it tnejn kontenenti bini. Dana jidher sew konfermat fil-pjanta u fil-fatt li l-maqjel kien gie diviz bl-arja.
iv. B'kuntratt datat 21 ta' Jannar 1988 atti nutar Paul George Pisani, Anthony u Maryanne Cauchi (l-appellanti odjerni) flimkien ma' Joseph u Bernarda Cauchi akkwistaw minn Coronato Tabone il-parti li misset lilu.
v. L-istess appellanti u l-imsemmija Joseph u Bernarda Cauchi ghamlu b'kuntratt ta' divizjoni atti Nutar Paul George Pisani 13 ta' Frar 1999 – mad-divizjoni kien hemm anness il-pjanti (D).

vi. Fir-rigward tal-parti li kienet messet lil Angelo Buttigieg (kuntratti tas-6 ta' Novembru 1953 u tad-9 ta' Novembru 1967) din intirtet mill-uniku eredi tieghu Salvatore Buttigieg – b'ommu mart Angelo Buttigieg izzomm l-usufrutt.
vii. B'kuntratt datat 19 a' Settembru 1990 , Atti nutar Paul George Pisani, (DokE) Salvatore Buttigieg u ommu bieghu lproprjeta' taghhom bhala razzett bil-mandra retrostanti lill-Avukat Victor Bajada, Angelo Cefai u Ignatius Attard – razzett minghajr numru fi Triq Grunju Nadur Ghawdex. Il-pjanti annessa ma dan il-kuntratt juri ground floor u first floor plan. Is-site plan relattiva tindika wkoll dan il-fatt.
viii. Permezz ta' kuntratt atti nutar Paul George Pisani tat-18 ta' Frar 1994 (Dok F) il-konjugi Mounsey kienu akkwistaw il-binja minghand Victor Bajada, Angelo Cefai u Ignatius Attard.
ix. L-appellanti odjerni akkwistaw minghand il-konjugi Mounsey b'kuntratt ippublikat minn-Nutar Kristen Dimech fit-23 ta' Dicembru 2006 (Dok G).

Ghalhekk permezz tal-kuntratti tat-23 ta' Dicembru 2006 u t-13 ta' Frar 1996 l-appellanti gew fil-posizzjoni li kienu originarjament Coronato Tabone u Angelo Buttigieg fl-1953. Dawn il-kuntratti juru:
1. Illi fil-1953 l-art in mertu kienet tikkonsisti fi tlett ikmamar u mandra
2. Dawn il-binjiet gew divizi fil-1967 bi Tabone jiehu l-parti bil-kmamar u Buttigieg jiehu l-bitha bil-mandra bl-arja relattiva.
3. Sussegwentement il-fondi ossia binjiet gew trasferiti lil terzi sakemm finalment few akkwistjoni mill-appellanti odjerni.

Illi minn naha l-ohra l-Awtorita' pproduciet l-inkartament tal-permessi PA 3852/92 fejn il-kmamar, u bitha retrostanti li kienu originarjament proprejata ta' Salvatore Buttigieg u ommu gew konvertiti f'residenza permezz ta' zieda u alterazzjonijet mal-bini ezistenti. L-istat tal-bini meta giet prezentata l-applikazzjoni fis-sena 1992 huwa ndikat permezz ta' ritratti (A fol. 1A fl-inkartament tal-PA 3852/92) fejn il-bini kien jikkonsisti minn struttura rurali fi stat dilapidanti. Sussegwentament gie approvat zieda mal-istess bini skont il-permess PA 784/07 fil-parti fejn fl-applikazzjoni odjerna hemm talba ta' sanzjonar ta' dar residenzjali addizzjonali.

Illi minn ezami tal-provi prezentati dan it-Tribunal jista jikkonkludi illi fuq is-sit inkwisjoni, ma kien hemm ebda hjiel ta' zewg residenzi. Kull ma jissemma huwa bini ta' razzett li kien gja deskritt kemm fil-kuntratt tas-6 ta' Novembru 1953, kif ukoll filkuntratt tad-9 ta' Novemru 1967, ossia "kamra u ohra warajh u ohra soprano, u maqjel f'bitha."

Jidher illi l-istat tal-bini kien gja fi stat dilapidanti skont kif deskritt fil-kuntratt tas-sena 1953 "liema tlett kmamar rurali fi stat hazin quasi imwaqqin", u tali stat kien baqa' l-istess skont ritratti prezentati fl-applikazzjoni PA 3852/92. Kien biss f'dan lahhar permess li l-bini gie konvertiti f'residenza.

Illi fil-kaz odjern, l-izvilupp jikkonsisti minn sanzjonar ta' zieda ta' dar residenzjali ma dik orignarjament approvata fil-permess PA 3852/92 u sussegwentament il-permess PA 784/07. F'dan ir-rigward ma giex provat illi fuq is-sit hemm zewg residenzi legalment stabbiliti u ghaldaqstant ma hemm ebda raguni a bazi ta' ppjanar li jippermetti l-approvazzjoni ta' dar residenzjali addizzjonali. F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal qed jichad l-ewwel aggravju u jikkonferma l-ewwel raguni ta' rifjut.

Illi t-tieni aggravju jirrigwardja l-bini ta' pools li skont it-tieni raguni ta' rifjut dawn mhux konformi mal-Policy 6.4 tal-linja gwida dwar l-izvilupp rurali. Illi f'dan l-istadju dan it-Tribunal ihoss li jkun inutli li jikkonsidra ulterjorment tali aggravju tenut illi ddecizjoni ta' rifjut tas-sanzjonar tal-bini inluz ir-residenza addizzjonali qed jigi konfermat.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-PA 4218/15.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel zball ta' fatt sostanzjali meta qies li fuq is-sit in kwistjoni ma kien hemm ebda hjiel ta' zewg residenzi u ghalhekk kellu jitqies bhala enti wahda u dan skont il-kuntratt tal-1953 u tal-1967 meta fl-istess decizjoni josserva li s-sit kien gie diviz fi tnejn bil-kuntratt tal-1967. Ghalhekk kellu japplika l-paragrafu 3(b) tal-Policy 6.3 tar-Rural Policy and Deisgn Guidance tal-2014 ghax is-sit kien jintuza bhala zewg residenzi qabel l-1992. It-Tribunal zbalja ghalhekk meta qies li l-proposta kienet ser twassal ghal approvazzjoni ta' dar addizjonali u din il-kostatazzjoni induciet lit-Tribunal fi zball sostanzjali li seta' kellha effett fuq l-aggravji li l-istess Tribunal anqas ikkunsidra;

2. It-Tribunal naqas li jikkumenta dwar dikjarazzjoni tan-Nutar ex parte Spiteri Cauchi li staqrret li mill-kuntratti irrizulta li fuq is-sit kien hemm zewg residenzi qabel l-1994. Tali dikjarazzjoni kellha tigi mistharrga mit-Tribunal bhala sottomissjoni li issostni aggravju sostanzjali fuq il-mertu tal-applikazzjoni.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu billi t-Tribunal qasam id-decizjoni tieghu f'zewg partijiet cioe dak li jirrizulta mill-kuntratti esebiti u dak li jirrizulta mill-permessi u applikazzjonijiet li saru mill-applikant. Ghalkemm it-Tribunal qies dak li jirrizulta mill-kuntratti bhala fatti dokumentarji, pero imbaghad qies dak li jirrizulta fattwalment mill-premessi u applikazzjonijiet li saru, senjatament il-permessi PA 3852/92 u PA 784/07. Dawn huma kostatazzjonijiet teknici li lanqas huma ta' indoli legali fihom infushom u fejn il-Qorti toqghod lura milli tirfes, bla raguni serja hafna, fuq id-deliberazzjoni u konkluzzjoni mill-lat tekniku tal-applikazzjoni, kif maghmula mit-Tribunal. It-Tribunal wasal ghal konkluzjoni illi l-permessi juru li effettivament bil-permess tal-1992, kien x'kien il-konfigurazzjoni tas-sit qabel dik id-data, mill-permess PA 3852/92 is-sit gie

konvertit f'residenza wahda , u l-istess bil-permess PA 784/07 u ghalhekk l-applikazzjoni odjerna kellha titqies fl-isfond tal-ligijiet ta' zvilupp applikabbli ghal stat ta' fatt u legali kif jirrizulta mill-permessi sucitati. Ma hemm xejn li jindika zball kif qed jigi allegat mill-appellant.

Il-Qorti tkompli izzid illi kif jirrizulta mis-sottomissjonijiet tal-Awtorita fil-mori tal-appell quddiem it-Tribunal illi b'sentenza ta' din il-Qorti deciza fl-14 ta' Novembru 2013 fl-ismijiet **Anthony Cauchi vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** fuq l-istess sit (App nru 156/2012), il-Qorti kienet cara meta tenniet illi:

> Il-Qorti ma tqis li l-kuntratt ta' qasma hu ta' relevanza f'termini ta' ippjanar billi dak li sehh wara l-qasma senjatament mill-permessi ta' ippjanar juru illi fl-2007 zgur li s-sit kollu kellu jingharaf bhala wiehed u illi vjolazzjoni ta' permess billi jsiru xogholijiet mhux permessi ma jfissirx li l-permess mahrug ghandu jintesa qisu ma jezistix. Il-Qorti mhix qed tqis din l-applikazzjoni bhala wahda gdida wara li permess ezistenti jkun skada u ghalhekk iridu jittiehdu in konsiderazzjoni l-pjanijiet u policies fiz-zmien tad-decizjoni, izda bhala talba biex jigi sanzjonat dak li sar kontra permess PA 784/07 wara l-hrug ta' enforcement notice ghall-irregolaritajiet ta' bini kontra l-imsemmi permess ezistenti u fejn l-applikant fil-permess li wassal ghal din l-applikazzjoni kien iddikjara s-sit bhala binja wahda u mhux tnejn.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Meta jitqies dak li gie kunsidrat fl-ewwel aggravju, dan l-aggravju ma fih ebda mertu ghaliex it-Tribunal qies dak li kien rilevanti kemm mill-lat ta' kuntratti u kemm minn dak li irrizulta mill-fatti pruvati u permessi u applikazzjonijet esebiti. Il-fatt li ma ikkumentax dwar id-dikjarazzjoni tan-Nutar ma jfissirx li l-iter kontrattwali minnha sottomess, qua xhud ex parte, ma giex kunsidrat. Dan jidher mill-fatt innifsu illi t-Tribunal stess beda billi elenka l-iter kontrattwali tal-vertenza. Imbaghad dahal fl-aspett tekniku u legali ta' dak li irrizulta fattwalment. It-Tribunal mhux tenut joqghod isemmi kull xhud jew jirribatti kull prova biex gudizzju jitqies komplet. Id-dikjarazzjoni tan-Nutar hi biss prova u ghandha tigi trattata bhal kull prova ohra li tikkontjeni opinjoni ghalkemm wahda li tista' titqies esperta billi maghmula minn profesjonist fil-kamp legali. Dak li hu importanti hu li t-Tribunal jafferma s-sustanza tal-kwistjoni, jindirizza u jiddeciedi dwarha u fejn ikun il-kaz jindirizza sottomissjonijiet li huma ta' natura intrinsikament rilevanti ghas-soluzzjoni tal-vertenza. Hekk ghamel f'dan il-kaz.

Il-Qorti tirreferi ghall-appell fl-ismijiet **Anthony Cauchi vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** deciza wkoll fl-14 ta' Novebru 2013 dwar l-istess sit (App nru 157/2012),

> Il-Qorti ma taqbilx li t-Tribunal ma kkunsidrax l-aggravju tal-appellant rigward il-kuntratt tal-1967 u l-affidavits esebiti. Dak li qal it-Tribunal kien effettivament illi nonostante dak li qal l-appellant, is-sit kien wiehed komprendenti tlett ikmamar imdawwra ma' bitha u l-policies relevanti principalment PLP 20 kellhom jigi applikati kemm fil-kelma u kemm fl-ispirtu. Bil-permess PA 784/07 kien gia nghata permess biex din il-binja kunsidrata bhala zvilupp jew binja wahda tizdied bi kmamar u pool li gia, fil-fehma ta' dan it-Tribunal kien qed jestendi u jgebbed l-iskop tal-konverzjoni ta' bini rurali f'ODZ in sintonia mal-PLP 20. Dak li ma kienx accettabbli fil-fehma tat-Tribunal li wara l-hrug tal-permess PA 784/07, kamra mill-istess zvilupp jigi segretat u jintalab zieda ta' kmamar u pool biex jigi krejat mhux wiehed izda zewg zviluppi.
>
> It-Tribunal ma injorax l-affidavit u l-kuntratt tal-1967 tant li ha konjizzjoni taghhom fil-konsiderazzjonijiet inizjali bhala provi li ngiebu pero sostna li l-kwistjoni ma kinitx tirrigwarda dak li sehh bil-kuntratt ta' qabel l-1967 izda dak li kien gie permess bil-PA 784/07 li kien jorbot lil applikant u li nonostante dan il-permess saru xogholijiet koperti minn enforcement notices kontra s-segregazzjoni li saret.
>
> Dan mhux kaz fejn it-Tribunal injora aggravju izda kaz fejn it-Tribunal indirizza dak li dehrlu kienet il-kwistjoni legali mill-punto di vista ta' ippjanar u applika l-policies relevanti.

Ghalhekk dan l-aggravju wkoll qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Anthony Cauchi u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-21 ta' Dicembru 2017. Spejjez ghall-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.

Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur