QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 30 ta' Mejju, 2018

Numru 2

Appell Nru. 12/2018

Mario Muscat

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Mario Muscat tas-16 ta' Marzu 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Marzu 2018 rigward PA 1410/16 'to sanction residence instead of approved stables. To sanction concrete platform, niche, both gates, external wall and beaten earth' f'Hal Ghaxaq;

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 dan l-appell jirrigwardja sanzjonar ta' bini residenzjali minflokk stalel approvati, u zvilupp iehor assocjat ma' l-uzu residenzjali. L-izvilupp jinsab f'zona rurali maghrufa bhala 'Il-Bur ta' Ras il-Wied' fil-limiti tal-lokalita ta' Hal-Ghaxaq.

Illi l-izvilupp odjern gie rifjutat minhabba tlett ragunijiet, ossia:
(i) Illi l-uzu tas-sit bhala residenza mhux ikkunsidrat bhala gustifikat barra miz-zona ta' l-izvilupp;
(ii) Illi l-izvilupp huwa kkunsidrat bhala eccesiv u li jmur kontra il-provedimenti ta' Policies 6.2C u 6.3 tal-linja gwida ghal zvilupp rurali ta' l-2014, filwaqt li d-disin ta' l-izvilupp mhux kompatibli mal-karattru rurali taz-zona; u
(iii) li l-garaxx ma' jikkonformax mar-regoli sanitarji.

It-Tribunal jinnota li fil-kaz in ezami il-punt di partenza tikkoncerna l-ewwel raguni tar-rifjut, u ghalhekk l-ewwel irid jigi stability jekk l-izvilupp huwiex gustifikat li jsir uzu residenzjali fuq is-sit de quo. Iz-zewg ragunijiet ohra tar-rifjut jikkonceraw kwistjonijiet teknici u kwantifikabbli.

L-Awtorita' kienet harget permess fuq is-sit ghal bini ta' stalel f'PA334/06, izda jidher li dan qatt ma sehh [kif jista' jigi ikkonfermat mir-rapport ta' infurzar f'ECF 993/09] u minflokk inbniet binja residenzjali. Dan huwa t-tielet tentattiv biex din ir-residenza tigi ssanata, fejn l-applikazzjonijiet precedenti PA5337/09 u PA4185/10 gew rifjutati mill-Awtorita' ta' l-Ippjanar, filwaqt li r-rifjut tal-ahhar kien kkonfermat ukoll mit-Tribunal ta' l-Appell u l-Qorti ta' l-Appell [referenza ghal decizjonijiet PAB616/11CF u tal-Qorti tal-Appell 44/11]. Izda minn meta ttiehdu dawn id-decizjonijiet sar bdil fil-policy rurali bil-linja gwida ghal zvilupp rurali ta' l-2014.

Gie innotat ukoll li fil-kaz odjern qeda tigi pprezentata evidenza gdida, fejn l-appellant qieghed jipprezenta kopji tar-registru elettorali u bijhom qieghed jiddikjara li din tindika li kien hemm uzu residenzjali fuq is-sit de quo. Il-kopji tar-registru elettorali jindikaw li zewg persuni bl-ismijiet Manwel Barbara u Joseph Barbara kienu abitanti f'xi farmhouse fl-akwata tal-Limiti ta' Ras il-Wied fl-1975. Fix-xhieda tieghu, l-appellant jiddikjara li qatt ma tkellem ma' Manwel Barbara u iddikjara li mir-ricerki li saru biss jaf li kien abitanti fuq is-sit. Fl-istess hin, meta mistoqsi dwar x'kienu l-kmamar prezenti fuq is-sit meta l-appellant xtara l-art, huwa iddikjara li dawn kienu kmamar fejn jittrabbew xi annimali. Xehed ukoll ufficjal mid-Dipartiment ta' l-Agrikoltura fejn ikkonferma li l-imsemmi Manwel Barbara kien registrat bhala bidwi li jrabbi naghag u moghoz, izda l-istess ufficjal ma setax jikkonferma li dawn l-annimali kienu jitrabbew fuq is-sit suggett ghal din l-applikazzjoni.

Minn ezami ta' ritratti mill-ajru [tas-sena 2004] jidher car li l-unika struttura li kienet tezisti fuq is-sit de quo qabel ma inhareg il-permess ghal zvilupp ta'stalel kienet biss kamra zghira ta' madwar 12 il-metru kwadru fil-parti Majjistral tas-sit. Fl-applikazzjoni PA334/06, apparti l-istalel, kien propost li din il-kamra tinzamm sewwa bhala struttura u sewwa bhala uzu ta' 'tool room' [b'referenza ghall-kopja tal-block plan approvata f'PA334/06, annessa a fol 1H fl-inkartament ta' PA1410/16]. Kif jindika tajjeb l-appellant fis-sena 1968 jidher li kien hemm zewg strutturi ohra fuq is-sit, izda

kif ga relevant dawn maz-zmien tnehhew minn fuq il-post. It-Tribunal innota li dawn il-kmamar kienu mferxin mas-sit u ta' daqs zghir. Kif ukoll jidher car li bl-ebda moghod ma' kienu xi forma ta' razzett residenzjali u ghalhekk it-Tribunal isibha difficli ferm biex jikkonferma li kien hemm xi forma ta' residenza fuq il-post.

It-Tribunal huwa wkoll tal-fehma li l-evidenza li pprovda l-appellant ma tikkonfermax, minghajr ebda dubju, li r-registrazzjoni ta' zewg persuni bhala abitanti ta' l-akwata ta' Ras il-Wied kienu fic-cert residenti fuq is-sit suggett ghal dan l-appell. Minghajr evidenza sufficenti, dan it-Tribunal ma jarax kif jista' l-izvilupp ikun ikkunsidrat taht ebda policy mill-linja gwida ghal zvilupp rurali ta' l-2014, u ghalhekk jaqbel ma' l-Awtorita' li l-proposta odjerna ma tistax titqies bhala gustifikata u li tmur kontra Urban Objective 3 u Thematic Objective 1.10 ta' l-iSPED.

Ikun inutli ukoll f'dan l-istadju li dan it-Tribunal jezamina l-permessi citati, peress li l-kwistjoni in mertu tikkoncerna apprezzament ta' provi, b'dan illi filwaqt li fil-kazijiet citati l-Awtorita' kienet sodisfatta li kien hemm provi sodisfacenti ta' abitazzjoni fuq is-sit, dan ma jirrizultax fil-kaz odjern.

Osservazzjonijiet dwar il-Policy 6.2C tal-linja gwida dwar l-izvilupp rurali:
Illi dan it-Tribunal jinnota, kif gja osservat f'decizjonijiet ohra dwar mertu simili [ara decizjonijiet fl-ismijiet Albert Gauci kontra l-Awtorita, appell numru 109/17MS, kif ukoll John Darmanin kontra l-Awtorita, appell numru 233/16, decizji wkoll illum 1 ta' Marzu 2018], li l-Policy 6.2C ma tikkunsidrax il-bini ta' residenzi godda barra z-zona tal-izvilupp. Fil-fatt skont kriterju numru 5(b) il-policy espressament teskludi uzu ta' residenza gdida b'dan illi tali uzu huwa biss kunsidrat skont policies ohra fil-linja gwida ossia 6.2A and 6.2B.

Minn naha l-ohra l-policy inezami tikkunsidra redevelopment ta' bini li gja huwa munit b'permess jew li kien gja 'a use already legally established'. Il-frazi 'legally established' huwa defenit fl-istess linja gwida hekk kif gej ['glossary' f'pagna v tal-linja gwida]:
"Unless specified otherwise in the policy document, the term 'legally established' refers to any intervention, including land-use change and land reclamation covered by development permission or that which is visible on the 1978 aerial photographs."

Illi l-policy tirrikjedi li f'kaz ta' uzu tal-art, u ghar-rigward il-kaz inkwisjtoni, l-uzu huwa dak residenzjali, jehtieg li jkun gja visibli fir-ritratti mill-ajru tas-sena 1978. Fil-kaz odjern ma tresqet ebda prova f'dan ir-rigward, u ghaldaqstant ir-rifjut tal-permess ghandu jigi konfermat.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma d-decizjoni ta' rifjut tal-PA 1410/16.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Illi l-Awtorita ghamlet zball fuq il-fatti peress illi fis-site plan tal-1967 u l-aerial photo tal-1978 jidhru cari tlett strutturi fuq is-sit. Ghalhekk hu car li l-farmhouse imsemmija fir-registru elettorali tal-1965 u 1975 juri li kien hemm zewg residenti fuq is-sit qabel l-1992, kif ukoll razzett skont ma iddikjara l-Principal Veterinary Officer. In oltre gew approvati diversi applikazzjonijiet simili u l-applikant ghandu jircievi trattament simili;
2. Rigward il-mod kif gie mkejjel il-footprint hu sottomess li l-izvilupp il-fuq mill-hamrija hu ta' 215 metri kwadri u ghalhekk fil-limiti stabiliti mill-RPDG 2014 policy 0.23. il-basement taht l-art skond il-glossarju ma ghandux jitqies ghal finijiet ta' kejl, kuntrarjament ghal dak li ghamlet l-Awtorita li ziedet l-arja tal-basement u l-arja barra l-bini li mhix maghluqa b'hitan;
3. In kwantu ghal kwistjoni tal-ventilazzjoni, gie inkluz shaft adjacenti mal-basement biex ikun hemm ventilazzjoni adegwata ghal basement. F'applikazzjoni simili dan kien bizzejjed sabiex id-Dipartiment tas-Sanita japprova l-izvilupp.

Din il-Qorti tqis illi l-aggravji tal-appellant mhumiex bazati fuq punt ta' ligi izda nuqqas ta' qbil fuq l-apprezzament tal-fatti li waslu lit-Tribunal jichad l-applikazzjoni. Dan fih innifsu hu gia bizzejjed biex din il-Qorti tichad l-appell ghax mhux bazat fuq punt ta' dritt izda ta' fatt. Madankollu l-Qorti rat l-atti u fliet id-decizjoni tat-Tribunal u tqis illi t-Tribunal uza d-diskrezzjoni afdata lilu li jqis il-provi u jaghmel il-konsiderazzjonijiet tieghu bazati fuq tali fatti. Fl-ewwel aggravju l-appellant isostni li kienu jezistu tlett strutturi almenu sal-1978. Izid li l-farmhouse tirrizulta mir-registru elettorali tal-1965 u tal-1975 u kien hemm zewg residenti registrati. It-Tribunal qies dawn il-fatturi kollha pero ma qabilx mal-appellant fl-interpretazzjoni taghhom u ta' ragunijiet dettaljati dwar dan kif jidher mill-konsiderazzjonijiet ragonati li t-Tribunal ghamel qabel wasal ghal konkluzjoni tieghu. Din il-Qorti ma tqis li ghandha tindahal fid-diskrezzjoni tat-Tribunal li jinterpreta l-fatti tal-kaz u jasal ghal konkluzjonijet tieghu sakemm ma hemmx zball grossolan fid-deskrizzjoni ta' fatt li jwassal ghal konkluzjoni errata fuq l-istess zball. Dan ma jirrizultax mill-ezami tal-atti processwali u ghalhekk dan l-aggravju ma jistax jigi kunsidrat semplicement ghax l-interpretazzjoni tal-fatti tal-appellant ma taqbilx ma' dik tal-Awtorita u t-Tribunal.

La darba kif qal it-Tribunal, il-fatti juru li l-appellant ma jistax juzufruixxi ruhu mill-linji gwida tal-izvilupp rurali tal-2014, il-kwistjoni dwar zviluppi ohra simili u l-aggravji l-

ohra ma jibqaghlhom ebda sinifikat ghax kollox jorbot mal-punt determinanti li l-izvilupp kellu jigi kunsidrat bhala residenza gdida f'zona ODZ u ghalhekk tmur kontra l-poliy 6.2C tal-istess linji gwida dwar l-izvilupp rurali u ma jsibx sostenn fl-eccezzjoni marbuta mal-policies 6.2A u 6.2B.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tqies l-appell ta' Mario Muscat bhala ingustifikat fid-dritt u anke fil-fatt u tichdu filwaqt li tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Marzu 2018. Spejjez ghall-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur