QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 30 ta' Ottubru, 2019

Numru 4

Appell Nru. 30/2019

James Psaila

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita tal-Ippjanar tas-7 ta’ Awwissu 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta’ Awwissu 2019 li biha t-Tribunal approva l-hrug tal-permess PA 3335/17 b’xi tibdiliet ’to sanction the renovation of the existing old residential dwelling prior 1940, demolition and reconstruction of dilapidated rooms adjacent to the old building, construction of an agricultural room, construction of swimming pool instead of two overlying rooms which are demolished and passages around existing garden’ fin-Naxxar;

Rat ir-risposta ta' James Psaila li ssottometta 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:
L-ewwel raguni ta' rifjut:
Illi l-ewwel raguni ta' rifjut tirrigwardja allegat zvilupp illegali li jikkonsisti minn strutturi ta' mhazen fuq firxa ta' madwar 190 metru kwadru li gew mibnija fil-perjodu bejn is-sena 1988 u 1994.
Illi l-Awtoritra' nnotat dan li gej [Case officer report a fol 227a fl-inkartament tal-PA 3335/17]: "The large warehouse / garage complex in the middle of the site of c. 190sq.m were constructed without permit sometime between 1988 and 1994 (see aerial photographs at document 216a). These are illegal and should be demolished. Instead the application drawings just show this complex as existing and no request for their removal or sanctioning included."
Filwaqt li huwa kundannabli l-agir tal-appellant rigward il-bini ta' strutturi godda bla permess fuq is-sit, l-ewwel raguni ta' rifjut tirrigwardja strutturi li kienu gja ezistenti qabel is-sena 1994. Illi tali strutturi gew indikati fl-Avviz ta' Infurzar EC118/17, item no. 2, bhala strutturi li qed jaghmlu parti mill-applikazzjoni PA 3335/17. L-avviz gie mahrug ferm wara l-prezentazzjoni talapplikazzjoni, b'dan illi kien biss fl-Avviz ta' Infurzar li tali strutturi gew indikati bhala strutturi bla permess ta' zvilupp. Minn naha l-ohra wiehed jifhem illi meta giet prezentata l-applikazzjoni tali strutturi kienu parti minn uzu ta' razzett tat-trobbija tat-tigieg li baqa' licenzjat sas-sena 2011 [Ibid. Vide licenzja ghaz-Zamma tat-Tjur mahruga mid-Direttorat tar-Regolazzjoni Veterinajra a fol 244i], f'liema perjodu ma gie registrat ebda rregolarita' jew illegalita' fuq is-sit. Madankollu, l-Awtorita' nnotat li tali strutturi gew mibnija wara is-sena 1988, f'liema perjodu ma kien hemm ebda applikazzjoni jew permess ta' zvilupp. Parti mill-istess strutturi gew debitament mwaqqa' sabiex giet mibnija l-istruttua tal-pool, ghalkemm iz-zewg garaxxijiet ta' madwar 150 metru kwadru qed jigu mizmuma bhala parti mill-izvilupp fuq is-sit.
Ghalhekk fil-kaz odjern, tenut ukoll tal-fatt li l-istrutturi in kwistjoni jaghmlu parti mill-applikazzjoni ta' zvilupp ser jikkunsidra ukoll l-aggravji fir-rigward tar-ragunijiet ta' rijfut sussegwenti, b'dan illi ser jigi kunsidrat jekk tali strutturi ghandhomx jitqiesu bahal strutturi accettabli ai termi tal-linja gwida dwar l-izvilupp rurali.

It-Tieni, Tielet u Raba'ragunijiet ta' rifjut:
Dan iwassal ghall-kwistjoni principali dwar l-estent ta' zvilupp li huwa permess fuq is-sit. Dan huwa l-mertu tat-tielet raguni ta' rifjut fejn gie indikat li l-izvilupp residenzjali huwa ta' madwar 430 metru kwadru, ossia madwar 90 metru kwadru akbar minn dak legally established fuq is-sit. Madankolllu, dan it-Tribunal jinnota li l-kumpless residenzjali qed jokkupa l-istess footprint tal-bini originali, inkluz l-bini laterali kif ukoll dak retrostanti, ghalkemm hemm zieda fil-floorspace tal-ewwel sular fil-parti fejn it-tarag u toilets fejn originarjament ma hemm ebda strutturi f'dan il-livell. Illi l-garaxx adjacenti mmarkat bhala 'machinery area' qed jokkupa l-estenjoni laterali tal-bini residenzjali originali, ghalkemm il-kmamar antiki fid-direzzjoni tal-Punent gew

eliminati, kif ukoll kull struttura ta' hitan u btiehi li originarjament kienu jaghmlu parti mill-kumpless residezjali ta' farmhouse [Vide ritratt tas-sena 1967 a fol 216a].
Illi ghalhekk dan it-Tribunal jista' jikkonkludu li fir-rigward il-parti residenzjali u garaxx adjacenti, il-footprint u massing tal-bini ma nbdilx b'mod sinifikjanti minn dak originarjament ezistenti fuq is-sit, anke fi zmien is-sena 1967 kif jixhdu r-ritratti mill-ajru sucitati.
Ta' min izied ukoll illi filwaqt li t-tielet raguni ta' rifjut qed tibbaza fuq il-kriterju 4 tal-Policy 6.3 rigward massimu ta' 200 metru kwadru ta' estensjoni, l-izvilupp ta' residenza ghandu jitqies fid-dawl tal-kriterju 6 tal-istess policy fejn estensjonijijet mal-bini residenzjali li saru qabel is-sena 1994 jistghu jigu regolarizzati.
Rigward iz-zewg garaxxijiet li jinsabu fid-dahla tas-sit, fil-parti tan-Nofsinhar, u li qed jigu ndikati bhala garaxxijiet ghall-uzu domestiku, qed jokkupaw spazzju ta' madear 150 metru kwadru ta' art. Illi mill-ezami tal-provi prezentati mar-rikors promotur, seta jigi notat li sas-sena 1978 fl-vicinanzi mmedjati ta' dawn il-garaxxijiet, kien hemm zvilupp konsistenti minn tlett strutturi distinti, tnejn minnhom kienu gja ezistenti fis-sena 1967 u li ma zmien sussegwenti gew mwaqqa', kif ukoll garaxx ezatt f'tarf il-konfini tassit biswti it-triq pubblika u li ghadu ezistenti u kien mibni qabel is-sena 1978, u ghaldaqstant kunsidrati bahal strutturi stabbiliti u legittimi, u li b'mod komprensiv jokkupaw erja ta' madwar 152 metru kwadru.
Illi f'dan ir-rigward, iz-zewg garaxxijiet in mertu li jistghu jitqiesu ai bazi tal-Policy 6.2c fejn huwa gustifikat iz-zamma ta' dawn izzewg garaxxijiet bhala konsolidament tal-istrutturi kunsidrati legally established kif innotat supra, b'dan illi ikun hemm mehtieg li jigi mnehhi ukoll il-garaxx li ghad hemm ezistenti ma genb it-triq. Dan ser iwassal ukoll ghal miljormaent tal-vizwal xenografiku taz-zona, b'mod partikolari minn naha ta' triq pubblika, fejn prezentament dan il-garaxx huwa wiehed massiv, b'hitan gholjin mallinja ta' triq u l-ghelieqi mal-konfini tal-Lvant u Nofsinhar rispettivament.
Illi jigi notat ukoll li bhala uzu tal-garaxxiijet dan ghandu jigi limitat ghall-uzu agrarju u mhux ta' garaxxijiet domestici. Minn naha lohra, ikun aktar idoneju li l-garaxxijiet biswit id-dar residenzjali jigi utilizzati bhala garaxxijiet domesitici, flok dak indikat ghal hazna ta' makkinarju. F'dan ir-rigward ikun hemm htiega ta' bdil fil-pjanti sabiex jindikaw l-uzu tal-garaxxijiet kif kunsidrati hawn fuq, filwaqt li jitehha l-garaxx antik mal-konfini tas-sit li ghandu jigi mibdul fi spazzju ta' landscaping.
Rigward t-twaqqiegh ta' parti mill-bini orignali u t-trattament tal-bini gdid li nbena minflok dak originali, dan it-Tribunal jinnota li lparti tal-originali u vernakolari tal-bini li kienet gja ezistenti qabel is-sena 1957 qed tinzamm fl-intier taghha ghajr ghal bdil ta' soqfa tal-bejt, filwaqt li dik il-parti tas-sit li giet mibnija wara s-sena 1957, ossia l-living room fil-pjan terran u l-kamra sovrastanti ta' kitchen/dining/living fl-ewwel sular, kif ukoll il-garaxx biswit id-dar gew rikostruwiti mill-gdid ghalkemm kif jixhdu r-ritratti ezebitit fil-process tal-applikazzjoni ma hemm ebda valur arkitettoniku ta' din il-parti tal-bini. Dwar id-disinn ta' din il-parti taddar, dan jirrifletti estensjoni moderna ma binja vernakolari, ghalkemm seta' jigi notat li qed tinzamm distinzjoni bejn il-bini originali li b'faccata fuq it-triq pubblika mal-konfini tal-Lvant u l-estensjoni b'espressjoni arkitettoniku kontemporanja li fuq in-naha retrostanti tal-bini originali, b'dan illi ma hemmx impatt vizwali fuq l-istess bini vernakolari hekk kif jidher mit-triq pubblika.
F'dan ir-rigward dan it-Tribunal qed jilqa' l-aggravji fir-rigward tali ragunijiet ta' rifjut.

Hames raguni ta' rifjut
Illi din ir-raguni ta'rifjut tirrigwardja l-isruttura ta' swimming pool. Illi fil-fhema ta' dan it-Tribunal tenut illi l-istruttura tal-pool tinsab f'parti tas-sit b'dislivell sostanzjali, huwa

possibbli li jintuza spazzju fil-livell sottostanti ancillari mal-pool. Ta' min izied illi listruttura tal-pool tinsab f'parti tas-sit gja disturbata bi strutturi li kien gja hemm qabel is-sena 1994, u li ghalkemm dawn gew imnehhija, anke tenut tal-fatt li ma nstabx permess tal-istess, il-pool mhux qed tiehu art agrikola addizzjonali, tant li bhala pool deck qed jintuza s-soqfa tal-garaxxijiet adjacenti li dan it-Tribunal gja ikkonkludu li dawn jistghu jinzammu. Ghalhekk l-aggravju f'dan ir-rigward qed jigi milqugh.

Sitt raguni ta' rifjut

Illi s-sitt raguni ta' rifjut jirrigwardja l-bini ta' mahzen agrikolu f'nofs l-ghelieqi li jifformaw 'il parti kbir tas-sit indezamina. Illi dan it-Tribunal huwa tal-fehma li tali raguni ta' rifjut hija ragonevoli tenut tal-fatt li tali mahzen huwa eccessiv u mhux gustifkat meta wiehed iqies li fuq is-sit gja hemm strutturi li qed jigi kunsidrati ghal dan l-iskop. F'dan ir-rigward, tali struttura ghandha tigi eliminata minn fuq is-sit, u l-art tigi riprestinanta lura bil-hamrija.

Seba' raguni ta' rifjut

Illi l-ahhar raguni ta' rifjut tirrigwardja paving eccessiv u strutturi ornamentali sinomini ma formal landscaping li dan it-Tribunal jaqbel li dawn mhux idoneji f'zona rurali. Illi l-izvilupp propost huwa ntiz li jghamel uzu tajjeb tal-art agrikola li kienet fi stat ta' abandun jew ta' valur baxx agrikolu, bi thawwil ta' numru kbir ta' sigar indigini tal-frott u zebbug, ghalkemm l-izvilupp mar oltre minn uzu strettament agrikolu ghal wiehed aktar ta' gnien urban.

Illi l-appellant kien konxju ta' dan u fil-mori ta' dan l-appell prezenta dettalji tal-pjanti fejn qed jigi eliminati tali passaggi formali. Ill-passagg mad-dawra tas-sit ifformat b'art mbalta, huwa meqjus utli ghal gestjoni tal-ghelieqi n kwistjoni dment li jigi ntordott zienda ta' sigar mad-dawra tal-sitess passagg.

F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal huwa propens li jilqa l-aggravju tal-appellant, dment li qabel il-hrug tal-permess komplet jigu prezentati provi ta' tnehhija ta' passaggi tal-concrete – ghajr ghal passagg bejn id-dar residenzjli u s-swimming pool - u t-tnehhija ta' kull struttura ohra meqjusa ornamentali, inkluz il-fontani, ghalkemm jistghu jinzammu l-vaski bhala sors ta' ilma.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jilqa' b'mod limitat dan l-appell, ihassar id-decizjoni ta' rifjut, u jordna lill-appellant sabiex fi zmien tletin gurnata mil-lum jipprezenta pjanti godda li jindikaw (1) it-tnehhija tal-garaxx li jinsab mal-konfini tan-Nofsinhar tassit b'dan illi minflokk ghandu jizdied il-landscaping bi thawwil ta' sigar; (2) it-tnehhija tal-mahzen u kull struttura adjacenti li jinsab f'nofs l-ghelieqi u s-sit jigi riprestinant lura bi tfiegh ta' hamrija; (3) zieda ta' sigar mad-dawra tal-passagg mal-konfini tanNofsinhar u l-Punent tas-sit; (4) bdil fl-uzu tal-garaxx biswit id-dar bahal uzu ta' garaxx domestiku, filwaqt li l-garaxxijiet biswit ilpool ghandhom jigu ndikati ghall-uzu agrarju.

Jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fi zmien tletin gurnata mill-prezentazzjoni ta' tali pjanti johrog il-permess talizvilupp non-executable PA 3335/17, b'dan illi fi zmien sitt xhur qabel il-hrug tal-permess komplet, l-appellant ghandu jipprezenta (1) prova ta' tnehhija ta' garaxx, u thawwil ta' sigar bhala parti mill-landscaping tas-sit; (2) kif ukoll prova ta' tnehhija tal-mahzen, pavimentar tal-concrete u kull struttura ornamentali fl-ghelieqi b'dan illi s-siti rispettivi jigu riprestinati bi tfiegh ta' hamrija; u (3) hlas ta' multa gornaljera li l-ammont ghandu jigi determinat mill-Awtorita' sad-data ta' din id-decizjoni.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-Awtorita huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li jqis sew fil-limiti tal-ligi senjatament regola 17 tal-Avviz Legali 162/2016 li fejn hemm zvilupp illegali li mhux qed jintalab li jigi sanzjonat, l-applikazzjoni ta' zvilupp ma tistax tigi kunsidrata. Dan qed isir b'referenza ghal zewg binjiet adjacenti (warehouse/agircultural store) f'nofs is-sit li parti minnhom giet demolita biex saret is-swimming pool li qed tintalab tigi sanzjonata, u baqghu strutturi ta' xi 150 metru kwardri, li taghhom ma intalbet ebda sanzjoni, izda t-Tribunal donnu qies dawn l-istores bhala 'legally established' bla ebda gustifikazzjoni b'referenza ghal mod kif kien impustat l-ewwel raguni ta' rifjut tal-Awtorita u r-risposta ghal tali rifjut mill-istess applikant;

2. It-Tribunal qies li z-zewg strutturi kellhom jinzammu ghax japplika ghalihom policy 6.2c tar-RPDG 2014 fejn hu gustifikat iz-zamma taghhom bhala konsolidament ta' strutturi kunsidrati bhala 'legally established'. Din il-konsiderazzjoni legali hi zbaljata ghax fost il-kondizzjonijiet ghall-applikazzjoni tal-policy hemm li l-binja jew l-izvilupp hu gia kopert b'permess jew mibni qabel l-1987 li mhux il-kaz ta' din l-istruttura. Di piu t-Tribunal fid-decizjoni tieghu biddel l-uzu ta'dawn iz-zewg garaxxijiet/store ghal uzu agrarju mhux domestiku kontra l-istess policy li teskludi new uses ghal dwellings li kienu regolati b'policies 6.2A u 6.2B. L-izvilupp ta' agricultural store hu permess biss b'policy 2.5A u 2.5B tal-RPDG 2014. L-istess rega ghamel it-Tribunal meta biddel l-uzu mitlub ta' zewg garages biswit id-dar residenzjali ghal garaxxijiet domestici minn uzu ghal hazna ta' makkinarju.

L-ewwel aggravju

Dan jirrigwarda punt ta' ligi mqajjem mill-Awtorita li fil-fehma taghha lanqas gie indirizzat kif imiss mit-Tribunal. Ir-regolament 17 tal-Avviz Legali 162/2016 jghid hekk:

> (3) Meta sanzjonar ta' zvilupp illegali jkun qed jigi mitlub f'applikazzjoni ghal zvilupp, id-deskrizzjoni tal-proposta u d-disinji ghandhom jindikaw b'mod car l-izvilupp li ghandu jigi sanzjonat sabiex jigi zgurat li l-izvilupp illegali jifforma parti mill-applikazzjoni ta' zvilupp.

Jirrizulta bhala fatt ex admissis mill-applikant illi dawn l-istrutturi gew mibnija bejn l-1988 u 1994 u l-istess Tribunal jirrikonoxxi illi gew mibnija bla permess, u fl-

applikazzjoni tal-izivlupp huma gew imnizzla bhala zvilupp ezistenti. L-applikant pero jiggustifika n-nuqqas ta' talba ghal sanzjonar fl-appell quddiem it-Tribunal billi qies li japplika ghalihom ir-Rural Policy and Design Guidance Policy 2.5B li hi favur il-preservazzjoni ta' 'existing storage facilities for arable farming that were erected before 1994. Izid li 'these agricultural buildings were aimed to store agricultural machinery and equipment such as tools or vehicles for cultivation'. It-Tribunal ma indirizzax din ir-raguni ghal gustifikazzjoni taz-zamma ta' dawn l-istrutturi bhala legali. Il-Qorti tqis li tali raguni li giet dibattuta mill-partijiet mhix gustifikata ghax il-policy ikkwotata mill-applikant hi intiza ghal applikazzjonijiet ta' 'farms' u mhux ta' residenza kif inhu dan il-kaz. Madankollu t-Tribunal zbalja legalment meta jidher li qies dawn l-istrutturi bhala legally established meta ekwiparahom mal-istat ta' fatt fl-2011 cioe l-ahhar licenzja mahruga fuq is-sit meta tali strutturi kienu parti minn uzu ta' razzett ta' trobbija ta' tigieg. It-Tribunal pero ma qies li dak li hu illegali mill-lat ta' ippjanar ab initio jibqa' illegali nonostante licenzja ta' farm u in oltre l-izvilupp in kwistjoni intalab fl-2016 u mhux bhala farm izda bhala residenza. Dawn ir-ragunijiet kellhom iwasslu lit-Tribunal jieqaf jikkonsidra l-applikazzjoni ghax-l-istrutturi kienu illegali u ma ntalbet ebda sanzjoni taghhom fl-ebda waqt tul il-process tal-applikazzjoni izda kienu meqjusa li ser ikunu parti mill-izvilupp propost u kwindi kellu japplika r-regolament 17 tal-Avviz Legali 162/2016.

Ghalhekk l-aggravju tal-appellant qed jigi milqugh.

It-tieni aggravju

Strettament la darba gie milqugh l-ewwel aggravju l-Qorti setghet tieqaf hawn billi l-applikazzjoni ta' zvilupp hi effettivament rifjutata. Pero ghal kompletezza u billi t-tieni aggravju jkompli mal-ewwel wiehed il-Qorti ser tindirizza wkoll it-tieni aggravju. Bla dubju dan l-aggravju hu gustifikat fit-totalita tieghu. Fl-ewwel lok, din il-Qorti gia kellha okkazzjoni tikkonsidra l-kwistjoni li t-Tribunal ma ghandu ebda poter ibiddel in-natura ta' applikazzjoni ta' zvilupp fis-sustanza tieghu. Hu dak li gie mitlub li ghandu jigi kunsidrat u deciz u la l-Awtorita u wisq anqas it-Tribunal ma ghandhom il-jedd mill-ligi li jbiddlu s-sustanza ta' applikazzjoni u jiddecidu li jinhareg permess ghal zivlupp mhux mitlub. Jew l-izvilupp kif mitlub hu permissibbli jew le. Huma d-dettalji ta' applikazzjoni li jistghu jigu mittiefsa imma mhux in-natura tat-talba nfisha kif ghamel it-Tribunal meta ikkonsidra bdil ta' uzu tal-istrutturi hdejn il-pool u r-residenza.

Bl-istess mod l-applikazzjoni tal-policy 6.2c ghaz-zamma tal-istrutturi hdejn il-pool hi errata legalment ghax tali policy 6.2c(i) tapplika jekk il-binja kienet tidher f'ritratt mill-ajru almenu sa minn qabel l-1978 li zgur mhux il-kaz peress li anki l-applikant stess jikkoncedi li gew mibnija bejn l-1988 u 1994.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' l-appell tal-Awtorita tal-Ippjanar u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Awwissu 2019, u kwindi tikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni mill-Awtorita. Spejjez ghall-appellat.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur