QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 1 ta' Lulju, 2020

Numru 1

Appell Nru. 47/2019

Mark Gasan

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Catherine Caruana terz oggezzjonant tat-23 ta' Dicembru 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' Dicembru 2019 fejn laqghet it-talba ta' Mark Gasan ghal hrug tal-permess PA 501/15 'to replace abandoned pre 1992 farm with one villa fi Sqaq Bordin, Zebbug Malta;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat ir-risposta tal-applikant 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:
Illi dan it-Tribunal qiegħed jintalab sabiex jikkunsidra mill-ġdid l-aggravji mressqa f'dan l-appell li jikkonċernaw ir-rifjut ta'lappikazzjoni għall-iżvilupp bin-numru PA 501/15.

Illi s-sit de quo huwa munit b'permess outline PA 245/07 fejn ġie approvat, wara li ntlaqa' appell bin-numru 17/12, it-twaqqiegħ ta' strutturi eżistenti meqjusa li jikkonstataw razzett abbandunat u minflok tinbena residenza waħda ta' 120 metru kwadru, b'numru ta' kundizzjonijiet imposti.

Illi l-proposta odjerna hija ugwalment intiża sabiex flok il bini tar-razzett eżistenti tinbena dar resdienzjali li iżda l-kobor tagħha jilħaq il-200 metru kwadru, u dan kif permissibli mill-policies viġenti ta' l-RPDG 2014.

Illi din l-applikazzjoni ġiet deċiża mill-Kummissjoni f'żewġ istanzi. Fl-ewwel istanza il-Kummissjoni kinet irrifjutat il-proposta fil-5 ta' Mejju 2015 primarjament għar raġuni li l-proposta kif kinet ppreżentata sa dak in-nhar kinet konflinġenti mal-kundizzjonijiet imposti fil-permess outline. Sussegwentament kien ġie ntavolat appell bin-numru 124/15. Dan l-appell kien ġie milqugħ minn bord diversament kompost bid-deċiżjoni premliminari tas-17 ta' Diċembru 2015 fejn it-Tribunal irrimetta lura l-proċess talapplikazzjoni lil-Awtorita' sabiex id-Direttorat tal-Ippjanar jipprocessa l-applikazzjoni mill-ġdid b'mod separat mill-permess outline PA 245/07, u jikkonsidra l-istess a bażi tal-Rural Policy and Design Guidance tal-2014 li ġie fis-seħħ bejn id-data talħrug tal-permess outline u l-preżentazzjoni tal-applikazzjoni full development odjerna.

Illi madankollu L-Awtorita' reġgħet irrifjutat l-iżvilupp fit-13 ta' Ġunju 2017 tenut illi l-iżvilupp mhux konformi mal-policy 6.2C talRPDG 2014. Din id-deċiżjoni regġhet ġiet appellate taħt Tribunal diversament kompost, li laqa' l-appell skont id-deċizjoni tas-6 ta' Diċembru 2018, filwaqt li din l-istess deċiżjoni ġiet irrevokata permezz ta' deċiżjoni mill-Qorti ta' l-Appell mogħti fl-4 ta' Marzu 2018. F'din ta' l-aħħar, il-Qorti iddeċidiet li tibgħat lura l-atti lil dan it-Tribunal sabiex jerġa jikkunsidra il-każ mill-ġdid tenut kont ta' dak deċiz.

Illi il-motivazzjoni tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell hija xprunata mill-fatt li ġaladarba l-applikant talab sabiex il-proposta odjerna tiġi kkunsidrata u ddeterminata a bażi ta' l-RPDG 2014, it-Tribunal diversament kompost kellu fl-istess waqt iqis dan bħala rinunzja mill-istess applicant għall-effeti u d-drittijiet tiegħu naxxenti mill-permess oultine PA 245/07 li ġie approvat fuq is-sit de quo taħt policy regime differenti, u dan skont is-segwenti :

«Il-Qorti tqis illi dak mitlub mill-appikant kellu bil-fors jitqies li dak akkwistat bl-outline permit kien qed jigi millgdid assoggettat ghal policy RPDG 2014 b'dak kollu li l-istess policy kinet timponi. Tant hu hekk li t-Tribunal stess fid-decizjoni tieghu tas-17 ta' Dicembru 2015 jghid li hu evidenti li din l-apikazzjoni cioe mertu ta' dan l-appell ma kinitx intiza u issegwi l-permess outline PA 245/07. L-applikant ma setghax juza l-otuline permit bhala dritt akkwizit pero fl-istess waqt ma jqis ruhu marbut bih safejn il-policy RPDG 2014 tavvantaggjah biss. L-applikant bit-talba tieghu kif milqugha mit-Tribunal kellha titqies bhala rinunzja da parti tal-aplikant ta' dak gia mirbuh bloutline pemit u l-izvilupp kellu jerga' jitqies fid-dawl ta' dak li tipprovdi l-RPDG 2014. Ghalhekk l-appellant kellha ragun li tissottometti lit-Tribunal ma setghax jaqbad parti mill-outline permit u japplika ghaliha dak li hu ta' vantagg ghall-applikant mill-RPDG 2014. L-applikazzjoni tal-applikant kellha titqies esklussivament in linea malRPDG 2014 u jqis jekk l-applikazzjoni tal-applikant kinitx konformi maghha f'dak kollu li tipprovdi. »

Skont id-decizzjoni tal-Qorti qiegħed jingħad li t-Tribunal kif diversament kompost naqas milli jevalwa il-proposta odjerna skont il-policies rurali tal-2014 b'mod indipendetni iżda b'xi mod tul il-proċess attribwixxa xi vantaġġ b'dak li ġie ottenut mill-permess outline PA 245/07.

Il-proposta odjerna tittratta fuq bdil ta' użu minn bini eżistenti fuq is-sit, li qabel is-sena 1992 kin jintuża bħala razzet għal baqar, u li llum jinsab abbandunat, jitneħħa u minflok tinbena residenza b'footprint to 200 metru kwadru fil-pjan terran, kif ukoll basement sottostanti, bis-swimming pool u decking area.

L-Awtorita' tal-Ippjanar kinet irrifjutat l-applikazzjoni odjerna fit-13 ta'Ġunju 2017 fuq il-bazi ta' raġuni waħda ta' rifjut, ossia illi l-iżvilupp mhux konformi mal-policy 6.2C tal-RPDG 2014 hekk kif il-bini eżistenti m'huwiex kopert b'permess ta' żvilupp u għaldaqstant il-proposta tmur kontra TO 1 u RO 1,3 u 4 ta' l-iSPED intiżi sabiex jillimitaw it-teħid ta'l-art għal bini li mhuwiex daqstant neċessarju.

Fir-rigward tal-legalita' o meno tal-bini eżistenti, din ġiet ampjament eżaminata miż-żewġ bordijiet preċedenti. It-Tribunal diversament kompost fid-deċiżjoni tal-15 ta' Ottubru 2013 għamel aċċenn għal permess PAPB 3605/83 li japprova żvilupp ta' residenza fuq is sit de quo u li iżda flok residenza nbnew l-binjiet eżistenti li ntużaw sas-sena 1992 għat-trobbija ta' l-annimali. Listess board iċċita sentenza tal-Qorti Krimali tal-Maġistrati tat-3 ta' Mejju 1989 fil-kawża fl-ismijiet «il-Pulizija (Spettur Norbert Ciappara) v Saviour Falzon» skont is-segwenti :

«Fl-imsemmija kawza citata, l-imputat Saviour Falzon ġie akkuzat li ghamel xoghol "mhux skond approvat millPAPB"; l-Prosekuzzjoni naqqset li tipproduci provi in sostenn tal-akkuza, (gie pprezentat biss konvenju) u ficcirkostanzi l-Qorti deherilha li l-akkuza ma gietx sufficjentement u soddisfacentement ippruvata, u ghalhekk illiberat lill-akkuzat. Ma saret l-ebda dikjarazzjoni mill-Qorti li l-izvilupp ezistenti fuq is-sit kien konformi malpermess; jew li ma kienx konformi mal-istess permess. Il-Qorti semplicement illiberat lill-akkuzat billi lprosekuzzjoni naqqset li tipprova l-akkuza.

Del resto ma jirrizltax li l-Awtorita' hadet xi proceduri ta' Direct Action biex jigi demolit l-bini, li billi ma nbeniex skond il-permess, hu bini illegali."

Fid-deċiżjoni tas-6 ta' Diċembru, il-bord diversament compost qagħad fuq l-evalwazzjoni tal-bord preċedenti kif muri fissegwenti :

«Madankollu, il-kwistjoni dwar it-twaqqiegh tal-bini ezistenti kien gja deciz mit-Tribunal diversament kompost meta kkunsidra fid-dettal l-istat tal-bini fejn filwaqt li ma rrizultax li hemm permess tal-izvilupp tenut illi l-unika permess li kien hemm fuq is-sit kien dak ta' residenza imma ma kien hemm ebda azzjoni ta' nfurzar fuq is-sit. Madankollu t-Tribunal kkonkluda li jkun ta' beneficcju li jigi mnehhi kull zvilupp minn fuq is-sit, u sostitwit b'residenza wahda. F'dan ir-rigward ma kienx aktar necessarju ghall-Kummissjoni li tikkunsidra mill-gdid ittwaqqiegh tal-bini ezistenti.»

Ta' min jiġbed l-attenzjoni li l-evalwazzjoni deskritta supra bl-ebda mod ma kinet influenzata jew ivvantaġjata mill-permess outline PA 245/07, imma sempliċiment evalwazzjoni oġġettiva tal-fatti skont kif ġew fis-seħħ sa dak inhar sabiex jiġi ddeterminat illegalita' o meno tal-bini eżistenti. Tali osservazzjonijiet jibqgħu leġittimi għal kull tip ta' permess li jista jkun hemm fis-sit de quo.

In vista tas-suespost, dan it-Tribunal jara li f'dak li jirrigwardja il-legalita' tal-bini eżistenti, l-argumenti ippreżentati minn bordijiet diversament komposti huma biżżejjed sabiex tali proposta titqies konformi mal-policy 6.2C tal-RPDG 2016 f'dak li jirrigwardja legalita' u ma jarax li kin neċessarju li d-direttorat ta' l-Awtorita' jieħu konjizzjoni dwarha fl-iproċessar tal-permess odjern. Għaldaqstant ir-raġuni ta' rifjut hija meqjusa bħala nulla.

Għal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qiegħed jaqta' u jiddeċiedi li jħassar id-deċiżjoni ta' rifjut u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex joħroġ il-permess tal-iżvilupp skont il-pjanti u kondizzjonijiet ġja elenkati fil-case officer report a fol 129a flinkartament tal-aplikazzjoni PA 501/15.

Ikkunsidrat

1. L-aggravju tal-appellanti hu s-segwenti:

It-Tribunal kellu decizjoni cara x'isegwi cioe jekk il-proposta tal-applikant kiinitx konformi mal-policy RPDG 2014 u allura jekk id-decizjoni tal-Awtorita li tirrifjuta l-applikazzjoni a bazi tal-policy 6.2C kinitx korretta. L-appellant tissottometti illi l-fatti juru li l-binja prezenti hi illegali u bla permess u l-RPDG 2014 tesigi li bidla minn uzu ta' razzett ghal binja residenzjali hi dipendenti fuq il-fatt jekk ir-razzett hux wiehed legittimu u legali. It-Tribunal invece qies li din mhix kwistjoni li ser jidhol fiha ghax gia deciza minn Tribunali precedenti, meta dawn id-decizjonijiet illum huma bla effett ghax il-Qorti qieset fis-sentenza taghha tal-4 ta' Marzu 2019 li l-permess outline illum ma ghandux effett u illi d-decizjoni tat-Tribunal tas-6 ta' Dicembru 2018 hi nulla u bla effett.

Il-Qorti hi ferm perplessa bid-decizjoni tat-Tribunal li donnu ma fehmx is-sentenza ta' din il-Qorti tal-4 ta' Marzu 2019. Kif issottomettiet gustament l-appellanti, it-Tribunal kellu jqis l-applikazzjoni biss fid-dawl tal-RPDG 2014 ghaliex l-applikant b'ghazla

tieghu irrinunzja ghall-effetti tal-outline permit meta ried li l-applikazzjoni tigi meqjusa b'referenza ghal RPDG 2014 (ara sentenza fl-istess ismijiet tal-4 ta' Marzu 2019). L-Awtorita irrifjutat li tohrog il-permess ghax qieset li l-binja kienet wahda li tmur kontra l-policy 6.2C tal-RPDG 2014 ghax mhix koperta b'permess ta' zvilupp. It-Tribunal, minflok ghamel dak mitlub cioe qies jekk fil-fatt ir-raguni tar-rifjut tal-Awtorita kinitx in konformita mal-RPDG 2014 tenut kont tal-aggravji tal-appell, ha t-triq li jqis il-legalita tal-binja u l-argumenti prezentati minn bordijiet diversament komposti bhala bizzejjed biex il-proposta titqies konformi mal-policy 6.2C tal-RPDG 2014 u li ma kienx necessarju ghall-Awtorita terga tieghu konjizzjoni taghha (il-legalita) fl-ipprocessar tal-permess odjern. Din il-konkluzzjoni ma taghmel ebda sens legali u hi abdikazzjoni tad-dover tat-Tribunal li jiddetermina l-aggravji fl-isfond tad-decizjoni tal-Awtorita u jqis ukoll dak li l-Qorti tal-Appell tkun irrakomandat li jaghmel, dan kollu b'telf ta' hin u spejjez ghal partijiet. Dak kollu li sehh fl-outline permit u d-decizjonijiet precedenti tat-Tribunal kienu kollha irrelevanti u l-mansjoni tat-Tribunal kien li jiggudika l-applikazzjoni a bazi tal-RPDG 2014 tenut kont ir-rifjut tal-Awtorita u l-aggravji mressqa.

Il-Qorti tqis illi l-kwistjoni kienet jekk l-applikant kienx jikkwalifika ghall-izvilupp mitlub meqjus dak li jrid l-RPDG 2014. L-Awtorita qieset li kondizzjoni biex jigi permess l-izvilupp hu li l-binja ezistenti tkun gia koperta b'permess ta' zvilupp. Hu car illi l-uniku permess ezistenti fuq is-sit hi ta' binja residenzjali (PAPB 3604/83) izda jirrizulta invece li inbnew l-istrutturi illegali ezistenti u li s-sit intuza ghat-trobbija tal-annimali (ara decizjoni tat-Tribunal fl-applikazzjoni PA 245/07). Ittiehdu jew ma ittiehdux passi ta' enforzar ghal dan in-nuqqas mhix rilevanti ghal vertenza. Li hu rilevanti hu illi l-istrutturi ezistenti mhux koperti b'permessi ta' bini u l-appellat ma gab ebda prova ta' legalita tal-istruttura li kien hemm. Ghalhekk imur kontra l-policy 6.2C tal-RPDG 2014. Il-kwistjoni kellha tirrisolvi ruhha fic-cahda tal-applikazzjoni kif iddeterminat l-Awtorita.

Ghalhekk il-Qorti qed tilqa' l-aggravju.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Catherine Caruana, u tirrevoka u thassar id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-

Ippjanar tal-5 ta’ Dicembru 2019, u kwindi tikkonferma ir-rifjut tal-Awtorita ghall-applikazzjoni PA 501/15. Spejjez ghall-appellat Mark Gasan.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur