QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 17 ta' Novembru, 2021

Numru 6

Appell Nru. 17/2021

Monica Bigeni

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Monica Bigeni tal-21 ta' Gunju 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Gunju 2021 li cahdet applikazzjoni PA8184/19 'sanctioning of house built instead of apartment block and to make additions at ground floor' fix-Xaghra;

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 jikkoncerna talba ghas-sanzjonar ta' bini ta' residenza u sabiex isiru alterazzjonijiet fil-pjan terran tal-istess bini [Referenza ghal dok 14A u 14B fl-inkartament tal-PA8184/19]. Issit tal-izvilupp propost jinsab barra miz-zona tal-izvilupp, b'access minn Triq Srug, fil-limiti tax-Xaghra.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi li dak propost huwa ikkunsidrat li jmur oltre l-permess originali PB629/71 li kien approvat fit-28 t'April 1988 ghall-izvilupp ta' stores li kellhom ikunu fuq sular wiehed, taht l-ghola livell tat-triq, u li kellhom jintuzaw ghall-hazna ta' ghodda agrikola. L-estensjoni u konverzjoni ta' dawn l-imhazen ghal residenza m'huwiex ikkunsidrat bhala gustifikat barra z-zona tal-izvilupp, u ghalhekk kontra Thematic Objective 1.10 u Rural Objective 3 tal-iSPED.

Illi permezz tal-appell odjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant jaghmel referenza ghas-sekwenza ta' permessi u decizjonijiet li kien hemm fuq is-sit odjern, u partikolarment il-fatt li:

● kien inhareg permess ghall-bini ta' residenza fl-14 t'Ottubru 1981;

● li sussegwenti kien hemm proceduri kriminali fil-Qorti minhabba bini li sar minghajr allinjament, b'referenza ghassentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fid-29 t'Ottubru 1987;

● li permezz tal-permess PB130/88/629/71 kien inhareg permess iehor fuq l-istess sit ghal bini ta' store, u fejn minuta 62 fl-istess applikazzjoni jindika li dak mitlub kien jikkonsisti minn tigdid tal-permess precedenti, li jinkludi zieda maxxoghlijiet.

Fuq il-bazi ta' dawn, l-appellant jargumenta li l-uzu residenzjali tas-sit kien ghadu attiv u validu, skont l-ahhar permess li kien inhareg fit-28 t'April 1988. L-appellant ukoll jigbed l-attenzjoni ghall-fatt li z-zona hija kommessa b'diversi zviluppi simili u identici, filwaqt li dak propost ma jmurx kontra l-policies tal-pjan lokali jew xi policies ohra li japplikaw.

L-Awtorita' izzomm ferm mar-rifjut, u tispjega li wara li kien sar ezami tas-sekwenza ta' decizjonijiet li kien hemm fl-applikazzjoni PB629/71, jirrizulta li l-izvilupp approvat fuq is-sit huwa dak ta' stores skont dak approvat fl-28 ta' April 1988, u fejn dan ilpermess kien limitat ghal zvilupp li huwa fuq sular wiehed u li kellu ikun taht il-livell tat-triq. Fir-rigward tal-argumentazzjoni talappellant, l-Awtorita' tinsisti li l-ahhar permess fuq is-sit kien dak ta' mhazen agrikolu, u ghaldaqstant, il-konverzjoni u estensjoni ta' dan ghal uzu residenzjali m'huwiex kunsidrat bhala gustifikat minhabba li s-sit jinsab barra z-zona tal-izvilupp, u ghalhekk kontra Thematic Objective 1.10 u Rural Objective 3 tal-iSPED.

Ikkunsidra;

Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost kif indikat fuq il-pjanti b'kuluri konvenzjonali a fol 14A u 14B fil-process ta' PA8184/19. Dawn il-pjanti juru li qieghed jintalab sanzjonar ghall-bini kollu kif mibni li jikkonsisti minn residenza fuq tlett livelli, fejn zewg livelli nbnew taht l-ghola livell tat-triq u l-livell ta' fuq jaqbez il-livell tat-triq bl-inkluzjoni ta' pixxina u xi strutturi ohra. Qed jigipropost ukoll li tinbena estensjoni minima fl-aktar livell baxx, biz-zieda ta' kamra zghira ghal facilitajiet sanitarji.

Huwa car li l-punt ta' kontestazzjoni tikkoncerna l-fatt li kien hemm permess fuq is-sit mahrug fl-24 t'Ottubru 1983 bir-referenza PB3763/83/629/71 ghall-bini ta' residenzi, u jekk dan il-permess kienx baqa validu, jekk kienx gie applikat fuq is-sit odjern, u jekk dan il-permess ghandux jigi kunsidrat bhala commitment ghas-sit odjern. L-appellant jinsisti li skont minuta 62 flapplikazzjoni PB629/71, gialadarba qieghed isir referenza ghal renewal, dan ghandu jinftiehem daqs li kieku huwa renewal talpermess originali, u ghalhekk li kien qieghed isir tigdid tal-approvazzjoni ghall-bini ta' residenzi fuq l-istess sit.

Wara li t-Tribunal ezamina d-dokumentazzjoni u l-process kollhu tal-applikazzjoni PB629/71, johrog car illi fuq is-sit odjern inhareg permess PB3763/83/629/71 lis-Sur Michael Cini bid-data tal-24 t'Ottubru 1983 ghall-bini ta' residenzi fuq Triq Srug fixXaghra, Ghawdex. Il-pjanti approvati jindikaw tlett livelli ta' bini, b'appartament fuq kull livell li kienu imqassmin bhala basement, floor 1 u floor 2 fuq Triq Srug. Dan il-permess inhareg bil-kundizzjoni li huwa validu ghal sena mid-data tal-hrug tal-permess.

Sussegwenti ghal dan il-permess, l-istess Michael Cini kien suggett ghal proceduri fil-Qorti ta' Malta minhabba ksur fil-permess u ksur tal-kundizzjonijiet tal-PAPB. Din il-kawza giet deciza fil-Qorti ta' Malta fid-29 t'Ottubru 1987, fejn fis-sentenza kien gie pprovdut is-segwenti: :
"Peress li rrizulta li l-imputat bena meta ma kellux linja; Peres li rrizulta ukoll li linja mhiex hierga, anzi lanqas permess ma hemm, ghalkemm meta bena l-imputat permess kien hemm."

L-istess decizjoni tal-Qorti tindika li x-xogholijiet relatati mal-permess precedenti PB3763/83/629/71 kienu wieqfin u li f'Jannar 1985 applikazzjoni ohra kienet gja giet sottomessa lill-entitajiet koncernati sabiex jitkompla l-bini fuq is-sit, izda li fid-data taddecizjoni, din l-applikazzjoni kienet ghadha m'hijiex deciza. Fid-decizjoni tal-Qorti l-imputat kien instab hati tar-reat ta' ksur malpermess tal-PAPB, u kienet giet imposta multa fil-konfront ta' dan u kien gie wkoll ordnat li:
"…inoltre tordnalu jottempera ruhu mal-ligi billi iwaqqa' dak kollu mibni fi zmien tliet xhur millum…."

Hija l-fehma tat-Tribunal li din is-sentenza tal-Qorti ma thallix dubbju fir-rigward tal-validita' u l-istatus tal-permess originali PB3763/83/629/71 meta nghatat id-decizjoni tad-29 t'Ottubru 1987, u li dan kien jindika li:

● Meta saru x-xogholijiet fuq is-sit dawn kienu koperti b'permess;

● Illi x-xogholijiet kien wieqfa meta l-Qorti tat is-sentenza taghha tant li ghalkemm kienet saret talba b'applikazzjoni ohra, din kienet ghadha ma gietx deciza fil-mumemt li nghatat is-sentenza; u

● L-Qorti kienet ordnat lis-Sur Michael Cini sabiex iwaqqa' kull xoghol li kien sar fuq is-sit fiz-zmien tlett xhur middecizjoni, u ghalhekk dan ifisser li fid-data tad-decizjoni tal-Qorti ma kien hemm ebda permess ta' bini fuq is-sit u l-ebda dritt sabiex kwalunkwe bini li kien gja sar jithalla hemm.

Sussegwenti ghal din id-decizjoni tal-Qorti, fl-istess referenza PB629/71 inhareg permess iehor ghall-bini ta' store fuq l-istess sit, skont il-permess PB130/88/629/71 bid-data tad-28 t'April 1988. Skont il-pjanta approvata ma' dan il-permess, il-bini approvat fuq is-sit kien jikkonsisti biss minn kmamar indikati bhala 'agricultural stores for agricultural implements' mibnija fuq livell wiehed, b'parti mill-bini taht il-livell ta' Triq Srug.

L-appellant jaghmel referenza ghall-minuta 62 fil-PB629/71 bid-data tat-3 ta' Marzu 1988, fejn kien intqal is-segwenti qabel ilhrug tal-permess PB130/88/629/71:
"…..It's now confirmed that building erected and according to official alignment….What applicant is now requesting is a renewal with fresh plans showing a slight addition to existing works. He is requested to roof building add two courses to complete height of basement" [Document 44A fl-inkartament tal-PA8184/19].

Fl-istess minuta saret ukoll referenza ghal applikazzjoni ohra PB554/85, liema applikazzjoni ma jidhirx li illum huwa disponibbli ghall-partijiet u lanqas ghal dan it-Tribunal. Nonostante dan, anke jekk kien hemm xi forma ta' permess fl-applikazzjoni PB554/85, dan gie superat bil-permess PB130/88/629/71.

L-argument tal-appellant jistrieh fuq il-fatt li f'din il-minuta qieghed jigi ndikat li qieghed isir tigdid ta' xi permess precedenti. Ghalkemm m'huwiex car ghal liema zvilupp qieghed jintalab tigdid, it-Tribunal ma jistax jikkonferma dan u wara kollox ma gie prodott l-ebda dokument ta' permess li jindika li tali tigdidi kien approvat. Meta saret il-minuta 62 fil-PB629/71, dan kien sussegwenti ghad-decizjoni tal-Qorti fejn kien gja gie dikjarat li l-permess PB3763/83/629/71 ma kienx ghadu validu [Il-permess inhareg fl-24 ta' Ottubru 1983 b'validita ta' sena u l-qorti kkonfermat illi meta nnatat is-sentenza ix-xoghol kien wieqaf u dak li inbena kellu jig mwaqqa] u kien giet ordnat ukoll sabiex kwalunkwe xoghol li kien sar bhala konsegwenza ta' dan il-permess kellu jitnehha minn fuq is-sit minnufih. Ghalhekk huwa difficli li dan it-Tribunal jikkunsidra li t-tigdid kien jirreferi ghal dak li hareg ghall-uzu residenzjali.

Ghaldaqstant, u wara li kkunsidra l-provi migjuba mill-appellant, t-Tribunal ma jaqbilx li ghandu jigi kkunsidrat li s-sit huwa kopert b'xi permess ta' residenzi skont il-permess originali PB3763/83/629/71. L-unika permess li jista' jigi rikonoxxut bhala wiehed validu tas-sit huwa l-ahhar wiehed, jigifieri dak li inhareg bir-referenza PB130/88/629/71, u cioe' ghal bini ta' stores ghal agricultural implements, skont il-pjanti approvati fl-istess permess. Minn dak li seta' josserva t-Tribunal, sewwa l-uzu indikat ghall-binja approvata f'dan il-permess, u kif ukoll it-tfassil intern tal-istess binja ma jhalli ebda lok ghal interpretazzjoni li dan seta' kien bini residenzjali, izda biss bhala stores relatati ma' uzu agrikolu.

L-applikazzjoni li ghandu quddiemu issa t-Tribunal tikkoncerna talba ghas-sanzjonar tal-bini kif mibni illum, li huwa ferma akbar minn dak kopert bil-permess PB130/88/629/71, partikolarment minhabba li issa l-bini huwa fuq tlett livelli. Barra minn hekk, dak li hemm issa fuq is-sit huwa wiehed b'uzu residenzjali u mhux store agrikolu, u ghalhekk sar bdil ta' uzu tal-bini wkoll. Bini residenzjali barra mill-konfini tal-izvilupp m'huwiex uzu kkunsidrat bhala wiehed legittimu, hlief ghal dawk ic-cirkustanzi specifici li huma permessibbli skont il-linja gwida rurali tal-2014, u li l-applikazzjoni odjerna ma tikkwalifikax that l-ebda wiehed minnhom.

Gialdarba r-residenza proposta ma taqa' taht l-ebda kategorija li tipprovdi konsiderazzjoni ghalihom il-linja gwida rurali, itTribunal qieghed jasal ghall-istess konkluzzjoni tad-decizjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar li l-izvilupp propost m'huwiex wiehed li jista' jigi kkunsidrat bhala legittimu gewwa zona rurali u barra l-konfini tal-izvilupp, u ghalhekk huwa kontra Thematic Objective 1.10 u Rural Objective 3 tal-iSPED.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut kif mahrug minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fil-konfront tal-applikazzjoni PA8184/19.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li jqis illi originarjament inhareg il-permess PB6291/71 (ghal bini ta' stores taht il-livell tat-triq). B'applikazzjoni PB3763/83 inhareg permess ghal bini ta' residenzi fuq tlett livelli. Billi ma kinitx inghatat linja, il-Qorti b'sentenza tad-29 ta' Ottubru 1987 ordnat li l-bini jigi demolit. L-applikazzjoni 130/88 kienet tirreferi biss ghal kamra indikata bhala store mentri fil-kumplament tal-binja ma inbidel xejn tant li tkompla jinbena wara l-permess 130/88. Izid illi konferma ta' dan hija l-minuta fil-file 130/88 fejn jinghad li l-binja eretta hi skont il-building alignment u dak li qed jitlob l-applikant hu tigdid bi pjanti godda u zieda zghira.

It-Tribunal zbalja meta qies li darba li n-notament imsemmi sar fil-file 130/88/629/71, allura l-permess PB3763/83/629/71 ma kienx ghadu validu. L-appellant jissottometti li kien car li fil-permess PB130/88/629/71 inbidel biss l-uzu tal-kamra fil-kantuniera, cioe li kellha l-problema tal-allinjament u l-permess inhareg fuq l-istess korp ta' bini suggett ghas-sentenza tal-appell li baqa' ma twaqqax.

L-appellant isostni li t-Tribunal kien zbaljat meta qal li ma giex prodott dokument ta' tigdid ta' permess meta l-inkartament PB130/88/629/71 kien disponibbli ghat-Tribunal u lanqas hi korretta l-asserzjoni li l-permess PB 3763/83/629/71 ma kienx

ghadu validu ghax il-Qorti tal-Appell ordnat it-twaqqiegh billi l-istess Qorti ikkonfermat li l-binja saret bil-permess, il-bini baqa' ma twaqqax u inhareg permess wara l-permess 130/88/629/71 li bidel biss l-uzu tal-kamra ta' quddiem ghal store. Hi zbaljata l-konkluzjoni tat-Tribunal illi dan il-permess ma geddidx il-permess precedenti.

Hi l-fehma tal-Qorti illi la darba t-talba hi ghal sanzjoni ta' bini ta' dar flok appartamenti, l-appellant qed jirreferi specifikament ghal permess PB3763/83 u qed jikkontendi li dan ghadu fis-sehh u jikkostitwixi dritt kwezit ghal fini tas-sanzjoni mitluba.

Din il-Qorti ma taqbilx. Ghalkemm jidher illi dan il-permess ma giex revokat bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-1987 li ordnat it-twaqqiegh tal-bini billi l-appellant bena bla linja, jirrizulta illi dan il-permess mahrug fl-1983 ma kienx ghadu fis-sehh u skada. Dan jinghad ghaliex il-permess kien validu ghal sena biss mill-1983 u ma jirrizulta ebda tigdid fl-atti. In oltre fl-1987 il-binja laqas kienet ghadha kompluta tant li l-appellant fl-istess rikors tal-appell jghid li wara l-permess 130/88/629/71 kompla jsir xoghol ta' bini. Ghalhekk l-appellant ma jistax jistrieh fuq permess li sakemm ma jgibx prova mod iehor, jidher *ictu oculi* li kien skada u ghalhekk bla ebda sahha fil-ligi.

Ghalkemm l-appellant jistrieh fuq il-permess 130/88/629/71 biex jghid li dan il-permess gedded il-permess PB3763/83, pero s-sanzjoni mhix tintalab ghal dak approvat bil-permess 130/88/629/71 izda permess iehor rigward zvilupp differenti minn dak akkordat bil-permess 629/71 jew 130/88.

In oltre d-dikjarazzjoni maghmula fil-file tal-permess PB130/88/629/71 illi gie konfermat li l-binja saret skont il-linji ufficjali, ma hiex xi forma ta' permess ghax permess jew tigdid ma jinharigx b'dikjarazzjoni f'file. Di piu tirreferi ghal zvilupp li mhux dak li qed jigi indikat bhala dak pertinenti ghal din l-applikazzjoni ghax l-appellant qed jirreferi ghal PB3763/83 li kif gia gie kunsidrat ma ingabet ebda prova li ghadu fis-sehh.

Ghalhekk il-Qorti qed tichad l-aggravju tal-appellant fuq punt ta' ligi.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Monica Bigeni u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Gunju 2021 in linea ma' dak deciz. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur