QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 9 ta' Dicembru, 2021

Numru 9

Appell Nru. 29/2021

Joseph Abela

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Abela tat-3 ta' Awwissu 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-6 ta' Lulju 2021 u d-digriet tat- tal-14 ta' Lulju 2021 fuq talba tal-Awtorita rigward applikazzjoni PA9745/2018 'to sanction extensions in front and on the side of an existing pre 1967 room, hard lanscaping, pool and other external works on the facade' 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-digriet tat-Tribunal tal-14 ta' Lulju 2021 li jghid hekk:

It-Tribunal,
Ra r-rikors tal-Awtorita' tat-13 ta Lulju 2021;

Ai termi tal-Artiklu 46(4) tal-Kapitlu 551, it-Tribunal jilqa' l-istess talba u jordna illi l-kliem li hemm inserit fiddecizjoni
"Illi dan l-appell jikkoncerna talba sabiex tigi ntrodotta zona ta' catering fil-parti esterna ta' stabbiliment ezistenti, li tinkludi pjattaforma tal-injam, puggaman ta' sigurta', umbrellel u tqieghid ta' mwejjed u siggijiet. Il-fond jinsab f'zona residenzjali [Skont mappa 40 tal-Pjan Lokali ghall-Majjistral] fi Triq it-Turisti, fil-lokalita' tal-Qawra.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar abbazi ta' raguni wahda tar-rifjut, ossia li: Il-proposta ghat-tqeghid ta' mwejjed u siggijiet qed tigi oggezzjonata mill-Awtorita' tat-Trasport u ghaldaqstant tmur kontra paragrafu 2.3 tal-linja gwida Outdoor Catering Areas on Public Open Space tal2016.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti r-raguni tar-rifjut bis-segwenti aggravju:
Illi l-kwistjonijiet imqajjma mill-Awtorita' tat-Trasport mhux raguni bizzejjed biex tiggustifika oggezzjoni meta l-proposta hija kompletament konformi mal-policies rilevanti u meta l-istabbilimenti kontigwi inghataw l-istess tip ta' zvilupp. Illi madwar 200 metru 'l fuq hemm pjazza bi spazzji ghall-parkegg ta' madwar 1000 metru kwadru, kif ukoll zona ohra ghall-parkegg l-isfel mit-triq ta' madwar 2000 metru kwadru.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha u targumenta li l-Awtorita' hija marbuta li twettaq konsultazzjonijiet ma' diversi entitajiet reponsabbli ghal diversi setturi. Nonostante dan, il-linja gwida Outdoor Catering Areas on Public Open Space tal-2016 tistabilixxi lill-Awtorita' tatTrasport bhala Permitting Authority u mhux biss bhala konsulent, u ghaldastant sakemm ma tinkisibx lapprovazzjoni necessarja mill-Awtorita' tat-Trasport, l-Awtorita' tal-Ippjanar ma tistax tikkonsidra lproposta ulterjorment.

Ikkunsidra;
Illi permezz tal-argumenti mressqa mill-appellant fl-aggravju ewlieni u mic-Chairperson Ezekuttiv fil-Case Officer's Report jidher car illi n-nuqqas ta' konformita' mal-policy huwa rizultat tal-oggezzjonijiet li ressqet l-Awtorita' tat-Trasport.

Illi fir-rigward ta' mwejjed u siggijiet li sejrin jigu allokati minflokk spazzji ta' parkegg li jinsabu fi spazzju pubbliku (bhal fil-kaz odjern), tapplika l-konsiderazzjoni ta' Policy P8 tal-linja gwida Outdoor Catering Areas on Public Open Space, fejn jinghad is-segwenti:
In the case where the Outdoor Catering Area is directly adjacent to parking spaces, the permitting Authorities may consider requests for extending the Outdoor Catering Area over parking spaces. However, each case shall be assessed on its own merits

and the extension over the parking space shall consist of an easily removable, reversible/demountable timber platform.

Illi f'dan il-kaz japplikaw zewg kunsiderazzjonijiet partikolari, fejn fl-ewwel istanza hemm bzonn ta' approvazzjoni mill-Permitting Authorities, u fit-tieni instanza li kull kaz ghandu jitqies fuq il-mertu partikolari tas-sit. Ghalhekk huwa car li fl-ewwel lok hemm bzonn ta' approvazzjoni mill-Permitting Authorities, li skond paragrafu 2.3 tal-istess linja gwida jinkludu l-Awtorita' tat-Trasport fejn jinghad issegwenti:
The existing permitting process for the Placing of Tables and Chairs requires that the applicant submits a number of applications and seeks approval from the following entities:
● Malta Environment and Planning Authority
● Malta Tourism Authority
● Government Property Department
● Transport Malta
● Valletta, Mdina and Cottonera Rehabilitation Project (when necessary)

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tat-twegibiet tal-konsultazzjoni sottomessi fil-kors tal-applikazzjoni odjerna, u jinnota li l-Awtorita' tat-Trasport [Dok. 47A, 55A fl-inkartament tal-PA4807/19] kienet cara fl-oggezzjoni taghha kontra l-izvilupp propost ghal diversi ragunijiet kemm minhabba n-nuqqas ta' spazzji ghall-parkegg kif ukoll ghal ragunijiet ta' sigurta' ghall-vizitaturi u utenti pedonali minhabba li z-zona hija kkongestjonata hafna.

Illi gialadarba l-Awtorita' tat-Transport, bhala Permitting Authority, ghandha rwol importanti fiddeterminazzjoni tal-applikazzjoni odjerna, li tikkoncerna estensjoni ta' zona ghat-tqieghid ta' mwejjed u siggijiet fuq spazzju pubbliku, fil-fehma tat-Tribunal, l-Awtorita' tal-Ippjanar kellha l-obbligu li tqis b'importanza l-oggezzjoni minn din l-Awtorita' fil-kunsiderazzjonijiet taghha.

Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li fil-mori tal-appell l-appellant issottometta approvazzjoni ghall-istess proposta mill-Awtorita' tat-Trasport, a fol 102A fl-inkartament tal-applikazzjoni. Illi f'din l-ahhar korrispondenza, l-Awtorita' tat-Trasport tikkonferma li wara diversi diskussjonijiet l-istess Awtorita' hija sodisfatta bil-proposta u l-azzjonijiet li ghandhom jittiehdu u ghaldaqstant ma ssibx oggezzjoni ghaz-zona ta' catering proposta, inkluz ghall-pjattaforma tal-injam, il-puggaman, umbrellel u tqieghid ta' mwejjed u siggijiet, suggett ghal numru ta' kundizzjonijiet. I

lli ghaldaqstant huwa car li l-approvazzjoni da parti tal-Awtorita' tat-Trasport qed tindirizza r-raguni ewlenija tar-rifjut imposta mill-Awtorita'. Illi lil hinn minn din il-kwistjoni, it-Tribunal jinnota li huwa pacifiku bejn il-partijiet li l-proposta hija konformi mal-policies l-ohra rilevanti tal-linja gwida Outdoor Catering Areas on Public Open Space, fejn ic-Chairperson Ezekuttiv fil-Case Officer's Report jikkonferma dan li gej:
The passageway provided has a minimum width of 1.5 metres, thus the use will not obstruct or encroach on the pedestrian footpath. The layout of the proposed tables and chairs is according to layout shown in Figure 4e of the OCA Policy (2016). The tables and chairs are proposed on a removable timber platform and cover an area of approximately 13m² –see drawing 51B. The proposed tables and chairs would not obstruct third party commercial or residential accesses and thus the proposed tables

and chairs would not have an adverse impact on the amenity of the residential uses, in terms of noise, disturbance and/or loss of privacy, and traffic impact.

Illi fl-isfond ta’ dawn il-kunsiderazzjonijet u gialadarba l-appellant ottjena l-approvazzjoni tal-Awtorita’ tat-Trasport, it-Tribunal qieghed jilqa’ l-aggravju mressaq mill-appellant fil-konfront tar-raguni tar-rifjut.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa’ dan l-appell, ihassar id-decizjoni ta’ rifjut, u jordna lisSegretarju tal-Awtorita’ tal-Ippjanar sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta’ din id-decizjoni johrog il-permess tal-izvilupp PA4807/19 skont il-pjanti a fol 1A/51B, inkluz supporting documents 41A(WSC), 48A(EHD), 54A(CRPD) u 102A(TM), u liema permess ikun suggett ghall-kundizzjonijiet standard li normalment japplikaw ghal dan il-generu ta’ zvilupp, inkluz il-kontribuzzjoni ghall-Commuted Parking Payment Scheme.”

Jigi sostitwit bis-segwenti:-
“Illi dan l-appell jikkoncerna talba sabiex isir sanzjonar t’estensjonijiet ma’ bini ta’ qabel l-1967 ghal uzu residenzjali, inkluz xogholijiet ta’ pavimentar u kostruzzjoni ta’ pixxina. L-izvilupp propost jinsab f’zona rurali maghrufa bhala ‘Il-Bur ta' Ras il-Wied’ fi Triq San Gorg, limiti ta’ Hal-Ghaxaq.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita’ tal-Ippjanar fuq il-bazi ta’ sitt (6) ragunijiet ta’ rifjut, ossia li:
1. Il-proposta tonqos milli tinkludi evidenza konklussiva li l-bini ta’ qabel l-1967 jikkonsisti min residenza ‘legally established’, bi ksur ta’ kriterju 2(a) f’Policy 6.2A tal-linja gwida rurali tal-2014, u ghaldaqstant huwa konkluz li l-proposta hija bi ksur ta’ Thematic Objective 1.10 u Rural Objective 3 tal-iSPED;
2. L-estensjonijiet huma sostanzjali u jonqsu milli jirrispettaw l-iskala u l-karattru tal-bini originali ta’ qabel l-1967, bi ksur ta’ kriterju (3) f’Policy 6.2A tal-linja gwida rurali tal-2014;
3. Minhabba li l-uzu residenzjali fuq is-sit m’huwiex stabbilit, iz-zona proposta tal-pixxina tmur kontra lprovvedimenti f’Policy 6.4 tal-linja gwida rurali tal-2014, filwaqt li jigi rrimarkat ukoll li daqs ta’ din izzona jeccedi l-massimu permessibli ta’ 75 metru kwadru
4. ;
5. Il-proposta hija bi ksur ta’ Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016 minhabba li din tonqos milli tindirizza l-illegalitajiet kollha muniti bl-Avviz ta’ Nfurzar 425/16, bil-pjanti jonqsu milli jinkludu b’mod specifiku ssanzjonar ta’:
● Bini mill-gdid ta’ kamra li tinsab magenb l-istruttura ta’ qabel l-1967;
● Hitan tas-sejjiegh mal-konfini tas-sit;
● Hajt tal-konfini matul l-entratura tas-sit u insalazzjoni ta’ xatba;
6. Il-proposta tinkludi pavimentar estensiv li wasslu ghal tehid esagerat ta’ art vergni, u ghaldaqstant tmur kontra Policy 1.2D tal-linja gwida rurali tal-2014 kif ukoll Thematic Objective 1 u Rural Objectives 1,3 u 4 tal-iSPED.;
7. L-izvilupp m’huwiex konformi mal-Avviz Legali 227 tal-2016 (ligi sanitarja) minhabba li parti millbini ma’ jgawdiex min dawl u ventelazzjoni adekwata.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita’ bis-segwenti sitt (6) aggravji, fejn jindika illi:

i. Gie sottomess affidavit mis-sid precedenti li fih hemm ccertifikat li fuq is-sit kien jabita missieru is-Sur Philip Gafa u jinghad li dan huwa sostanzjat bic-certifikat tal-mewt;
ii. Fil-permessi PA02222/16 u PA01371/17 gie approvat ssanzjonar ta' strutturi simili;
iii. Li huwa propens li z-zona tal-pixxina tigi ridotta ghal 75 metru kwadru, bil-bqija kif kkonvertita f'rock garden;
iv. L-illegalitajiet kollha muniti bl-Avviz ta' Nfurzar 425/16 qed jigu proposti ghal sanzjonar;
v. Li hemm propensita' li l-pavimentar jigi ridott ghal dak il-massimu permessibbli skont Policy 1.2D;
vi. Li hemm propensita' li jwessa l-bieb li jaghti ghal kitchen/dining sabiex din tigi kkumbinata malconservatory u b'hekk il-proposta tigi konformi mal-Avviz Legali 227 tal-2016;

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, fejn b'mod partikolari jigi sostnut li ghalkemm fil-kors tal-applikazzjoni gie mitlub li tigi pprovduta prova fir-rigward tal-uzu residenzjali, tali provi kienu insufficjenti. L-Awtorita` tishaq li l-proposta tonqos milli tindirizza l-illegalitajiet kollha muniti bl-Avviz ta' Nfurzar 425/16, b'referenza ssir ghal kummenti pprovduti mid-Direttorat tal-Infurzar u interpretazzjoni ta' ritratti mill-ajru pprovduti mill-Mapping Unit fi hdan l-Awtorita.

Illi l-appellant jirribatti l-punti mqajjma mill-Awtorita` f'dan ir-rapport, fejn b'mod partikolari jigi osservat li affidavit huwa legally binding, kif ukoll li f'dan il-kaz tali affidavit huwa sostnut b'diversi dokumentazzjoni. Jinghad li f'kaz tal-applikazzjoni PA 941/19, il-Kummissjoni tal-Ippjanar imxiet b'mod ferm diversi min kif imxiet fl-applikazzjoni odjerna f'dak li jirrigwarda provi migjuba fir-rigward ta' uzu residenzjali, u jinghad li tali trattament ghandu jkun wiehed universali, b'referenza ssir ukoll ghal hrug talpermessi PA 2222/16 u PA 1371/17. Jinghad ukoll li filwaqt li l-Awtorita` hija korretta meta targumenta li kull kaz ghandu jigi kkunsidrat skont il-mertu tieghu, madankollu dan ma jfissirx li ghandha ssir interpretazzjoni diversa skont kif jidhrila.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tassottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
L-Ewwel Aggravju
Illi dan l-aggravju jittratta l-principju tal-izvilupp, ossia l-uzu residenzjali fuq is-sit, li permezz tal-ewwel raguni tar-rifjut l-Awtorita` tindika li kriterju 2(a) f'Policy 6.2A m'huwiex qed jigi sodisfatt minhabba li ma hemmx prova li l-uzu tal-istruttura originali ta' qabel l-1967 huwa wiehed 'legally established'.

Illi permezz ta' dan l-aggravju l-appellant jargumenta li gie sottomess affidavit mis-sid precedenti li fih hemm ccertifikat li fuq is-sit kien jabita missieru is-Sur Philip Gafa u jinghad li dan l-affidavit huwa sostanzjat bic-certifikat tal-mewt tad-defunt Philip Gafa li nstab mejjet fuq dan l-istess sit. Illi fil-mori ta' dan l-appell jigi argumentat ukoll li dan l-affidavit huwa sostnut b'diversi dokumentazzjoni inkluz dokumenti ufficjali mahruga mir-Registru Pubbliku, ritratti mill-ajru, pjanti, kopja ta' kuntratti tal-qsim ta' propjeta u xiri tal-propjeta, kif ukoll dikjarazzjoni notarili li tinkludi referenza ghal diversi min dawn iddokumenti.

Illi wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni tad-dokumentazzjoni pprovduta mill-appellant fil-kors talapplikazzjoni odjerna li giet ipprovduta mill-gdid fil-mori ta' dan l-appell, josserva li l-appellant qed principarjament jibbaza l-argument tieghu sabiex isostni li fuq is-sit mertu ta' dan l-appell hemm uzu residenzjali stabbilit fuq l-affidavit ta' certu Francesco Gafa (Detentur tal-Karta tal-Identita' binnumru594653M), ic-certifikat tal-mewt tad-defunt Philip Gafa, u d-dikjarazzjoni notarili li hija ntiza sabiex tipprovdi evidenza ta' kif il-persuna msemmija fl-affidavit u c-certifikat tal-mewt huma relatati mas-sit in kwistjoni. Wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-evalwazzjoni min-naha tac-Chairperson Ezekuttiv, josserva li l-Awtorita` kienet hadet konjizzjoni tal-imsemmija dokumentazzjoni, fejn l-Awtorita` ghamlet losservazzjonijiet segwenti:
"The architect submitted the following documentation in the original submissions, presumably in relation to the residential use of the site:
·Avvidavit by Francesco Gafa in doc. 57c stating that his father Philip Gafa spent some time working, living and sleeping in a room constructed in field forming part of land known as 'tal-Karrac' with field having access on Triq San Gorg;
·death certificate in doc. 57d indicating that Philip Gafa was found dead at "Farmhouse" Ta' Kanac Limits of Ghaxaq

Since this residential proof was considered inconclusive, a notarial declaration regarding habitation was requested […] architect complied accordingly as per submission in docs. 62a-i, with declaration indicating that the property originally resided by Philip Gafa is the same site subject to the current application. However it remains unclear how this notarial declaration reaches such a conclusion for the following reasons:
·Contract dated 24/10/2013 (doc 62h) does not include the site plan indicated in the same contract:
·The link between Gafa and Abela remains unclear since the contracts do not mention Gafa, hence even if the contract dated 24/10/2013 relates to site, the use of the room as residence remains unconfirmed;
·Death certificate refers to Farmhouse at Ta' Kaniac, whilst the avvidavit mentions a room constructed in field forming part of land known as 'tal-Karrac'. Hence the farmhouse referred to in the death certificate could very well be another property in the area, whilst an avvidavit is not considered to be sufficient proof" [Skont sezzjoni 4.7.4 fil-case officer report a fol 67A fl-inkartament tal-PA09745/18]

Illi t-Tribunal josserva li hekk kif evidenzjat mill-estratt supra-citat, fl-evalwazzjoni taghha l-Awtorita` hadet konjizzjoni tal-affidavit ta' Francesco Gafa, ic-certifikat tal-mewt tad-defunt Philip Gafa, u ddikjarazzjoni notarili tan-Nutar Justin Fenech, pero' madankollu ma kienetx sodisfatta kif id-dikjarazzjoni notarili qed tikkonkludi li l-binja soggetta ghall-applikazzjoni odjerna kienet tintuza ghal skopiijet residenzjali. It-Tribunal josserva li fil-prezentazzjoni ta' dan l-appell, l-appellant ma pprovda l-ebda indikazzjoni ta' f'liema istanza jew istanzi l-Awtorita` naqset milli tikkunsidra xi wiehed middokumentazzjoni pprovduta jew inkella fejn kienet zbaljata fil-verifiki taghha, kif ukoll naqas milli jipprovdi kjarifika ta' kif id-dikjarazzjoni notarili tikkonkludi li l-binja soggetta ghall-applikazzjoni odjerna kienet tintuza ghal skopiijet residenzjali u lanqas ma pprovda kopja tal-pjanta anessa mal-kuntratt li kien issottometta bhala prova u li l-Awtorita` nnutat li hi nieqsa.

Illi barra min hekk, it-Tribunal josserva li ghalkemm ic-certifikat tal-mewt pprezentat jindika li Philip Gafa instab mejjet "in a "Farmhouse" at Ta' Kanac Limits of Ghaxaq",

dan bla ebda mod ma jindika li Philip Gafa kien jghix fl-imsemmija “Farmhouse”, izda jindika biss li dan instab mejjet. Dan aktar u aktar meta laffidavit ta’ Francesco Gafa jindika li missieru Philip Gafa ‘kien ghamel habta meta kien guvni jahdem, jghix u jorqod f’kamra li kienet imbniet fl-ghalqa’ u ghalhekk min dan l-affidavit ma jirrizultax li Philip Gafa kien jghix hemm wara li z-zwieg.

Illi dan it-Tribunal josserva li ghajr ghall-affidavit ta’ Francesco Gafa, ma giet sottomessa l-ebda evidenza korroborattiva fil-forma ta’ dokumentazzjoni ufficjali sabiex dak li gie ddikjarat f’dan l-affidavit fir-rigward tal-uzu tal-fond bhala residenza jigi sostnut. Barra min hekk, dan it-Tribunal josserva wkoll li l-istruttura ezistenti ta’ qabel l-1967 hija wahda ta’ daqs ristrett - din l-istruttura tikkonsisti f’binja ta’ sulari wiehed ta’ 50 metru kwadru meta mkejla min barra ” [Skont pjanta a fol 57B fl-inkartament tal-PA09745/18], bil-kejl intern jammonta biss ghal madwar 30 metru kwadru ” [Skont pjanta a fol 8E fl-inkartament tal-PA09745/18]. It-Tribunal jippuntwalizza li dan il-kejl ma jiehux in kunsiderazzjoni l-istruttura dilapidata li giet mibnija millgdid bejn l-2008 u l-2012 ” [Skont pjanta a fol 57B fl-inkartament tal-PA09745/18], bil-mertu ta’ din il-kostruzzjoni ser jigu diskussi aktar tard f’dan l-appell filkunsiderazzjoni tat-tielet u r-raba` aggavji. It-Tribunal huwa tal-fehma li d-daqs ristrett tal-istruttura ezistenti ta’ qabel l-1967 jonqos milli jikkorrabora li l-fond kien jintuza ghal skop t’abitazzjoni permanenti.

It-Tribunal josserva ulterjorment li l-affidavit ta’ Francesco Gafa jonqos milli jindika l-perjodu ta’ meta Philip Gafa kien allegatament jabita fil-fond in mertu, u li tali informazzjoni hija essenzjali sabiex jigi stabbilit li l-uzu residenzjali huwa wiehed ‘legally established’, hekk kif inhu mitlub skont kriterju 2(a) f’Policy 6.2A tal-linja gwida rurali tal-2014. Illi l-frazi ‘legally established’ hija definita fl-istess linja gwida bhala: “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.” ” [Skont pagna v fil-Glossary tal-linja gwida rurali tal-2014]. Illi dan ifisser li d-definizzjoni ‘legally established’ hija marbuta ma’ dak li huwa vizibbli fir-ritratt mill-ajru tas-sena 1978, u dan kif gie deciz fis-sentenza ta’ dan itTribunal kif diversament kompost f’appell numru 204/17 u kkonfermat fis-sentenza moghtija mill-Qorti talAppell f’appell numru 3/2019. Illi fil-kaz odjern, anke f’kaz li jirrizulta li l-fond in mertu kien xi zmien ilu hafna jintuza ghal skopijiet t’abitazzjoni, xorta wahda tibqa` l-kwistjoni jekk l-uzu residenzjali tkompliex maghtul is-snien sas-sena 1978. Dan l-ezercizzju ma setax isir min-naha tal-Aworita` minhabba li l-affidavit ma jindika l-ebda perjodu meta l-allegat uzu residenzjali kien fis-sehh, u ghaldaqstant l-evidenza migjuba zgur li m’hijiex sufficjenti sabiex jigi konkluz li l-uzu residenzjali huwa ‘legally established’.

Illi fir-rigward tal-punti imqajjem li l-Kummissjoni tal-Ippjanar imxiet b’mod ferm divers fl-applikazzjoni PA 941/19 f’dak li jirrigwarda provi migjuba fir-rigward ta’ uzu residenzjali, dan it-Tribunal josserva li minkejja li l-applikazzjoni citata kienet giet approvata mill-Awtorita, il-permess ezegwibbli baqa` qatt ma nhareg u eventwalment il-permess gie dismissed mill-Awtorita` fit-2 ta’ Gunju 2020. It-Tribunal josserva ulterjorment li l-appelli pprezentati min terzi kontra l-approvazzjoni ta’ din l-applikazzjoni ma pprocedewx propju minhabba l-fatt li l-permess gie dismissed. Illi barra min hekk, it-Tribunal josseva li l-applikazzjoni PA 941/19 kienet tikkoncerna zvilupp fil-lokalita` tal-Qala, Ghawdex, filwaqt li l-izvilupp mertu tal-applikazzjoni

odjerna jinsab fil-lokalita ta' Hal-Ghaxaq, u ghaldaqstant il-kuntest ta' dawn iz-zewg kazijiet huwa wiehed divers. Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri talapplikazzjoni PA 941/19, patikolarment minhabba li l-permess citat gie kkancellat mill-Awtorita` u l-kuntest ta' dan is-sit huwa wiehed divers, ghaldaqstant tali applikazzjoni m'ghanda l-ebda influwenza fuq il-merit tal-kaz odjern.

Illi fir-rigward taz-zewg permessi l-ohra citati mill-appellant, it-Tribunal josserva li filwaqt li dawn jinsab filvicinanzi tas-sit in mertu, l-izvilupp approvat f'dawn il-permess xorta wahda m'humiex influwenti fuq ilmertu tal-kaz odjern. Dan ghaliex ghalkemm dan il-permessi jirrigwardaw zvilupp ta' natura residenzjali, ilkunsiderazzjoniijiet mehuda fir-rigward tal-uzu residenzjali fuq dawn is-siti kien wiehed divers min dak tal-applikazzjoni odjerna, hekk kif gej:

● Fil-kaz tas-sit kopert bil-permess PA 1371/17, dan kien okkupat b'diversi strutturi mdaqqsa ta' qabel l-1967 " [Skont il-mapserver tal-Awtorita tal-Ippjanar] u l-istess sit kien gia kopert b'permess PB 3437/89 ghal "alterations to farmhouse" " [Skont il-case officer report a fol 123A fl-inkartament tal-PA01371/17]

● Fid-decizjoni moghtija mill-Kummissjoni tal-Ippjanar fis-seduta datata l-1 ta' Novembru tal-2016 ghal hrug tal-permess PA 2222/16, il-Kummissjoni osservat li "proposal is considered to be compliant with RPDGPollicy 6.2A(2d)", filwaqt li r-ritratti sottomessi fl-imsemmija applikazzjoni jindikaw il-prezenza ta' binja antika li in parti hija b'gholi ta' zewg sulari, liema binja tinkludi estensjonijiet aktar ricenti " [Skont ritratt f'dok a fol 1C fl-inkartament tal-PA 2222/16]. It-Tribunal josserva li kriterju 2(d) f'Policy 6.2A tal-linja gwida rurali tal-2014 jikkunsidra zvilupp residenzjali gdid f'kaz ta' bini mdaqqas li valur sinifikati. Fil-kaz odjern, ma' jidhirx li dan il-kriterju jista jigi applikat, dan ghaliex kif gie ndikat aktar kmieni, l-istruttura ta' qabel l-1967 tikkonsisti f'binja ta' sulari wiehed ta' 50 metru kwadru meta mkellja min barra, bil-kejl intern jammonta biss ghal madwar 30 metru kwadru.

Illi tenut kont tal-kunsiderazzjonijiet hawn mehuda, partikolarment il-fatt li l-provi migjuba fir-rigward ta' luzu residenzjali huma permezz ta' affidavit minghajr ebda evidenza korroborattiva fil-forma ta' dokumentazzjoni ufficjali, dan it-Tribunal huwa tal-fehema l-Awtorita kienet korretta fid-decizjoni taghha li l-provi megjuba jonqsu milli jikkonfermaw b'mod konvincenti li l-istruttura ezistenti ta' qabel l-1967 tikkonsisti f'residenza 'legally established', u ghaldaqstant it-Tribunal qed jichad l-ewwel aggravju.

It-Tieni Aggravju

Illi sabiex jindirizza t-tieni raguni tar-rifjut fir-rigward tat-thassib imqajjem fuq l-iskala tal-estensjonijiet tal-bini originali ta' qabel l-1967, l-appellant jaghmel referenza ghal permessi PA02222/16 u PA01371/17, u jigi argumentat li f'dawn gie approvat ssanzjonar ta' strutturi simili.

It-Tribunal josserva li fir-rigward tal-iskala tal-izvilupp, Policy 6.2A tezigi li l-konverzjoni ta' bini ta' valur storiku, vernakolari jew arkitettoniku jista` jigi permess sakemm l-izvilupp ma jinvolviex 'substantial lateral or vertical extensions and/or substantial re-building,' dan skont kriterju 3 tal-istess Policy. Illi fuq liskala u d-disinn tal-estensjonijiet li ghalihom giet applikata t-tieni raguni tar-rifjut, l-Awtorita` indikat "the proposal includes an 85 sq.m. extension (including conservatory), which when

compared to the size of the original pre-1967 structure having an external footprint of 63 sq.m., is more than doubling the footprint […] the design of the extension requested for sanctioning is not considered to be sympathetic with the vernacular design of the original room." " [Skont sezzjoni 4.7.5 fil-case officer report a fol 67A fl-inkartament tal-PA09745/18].

Illi dan ifisser li bil-proposta pprezentata l-estensjoni tirrizulta f'binja ta' aktar mid-dopju tal-binja vernakolari ezistenti, bl-Awtorita` sahansitra tirrimarka li "although the 1968 blockplan in drwg. 57b indicates 'dilapidated structure' at the back of the original pre-1968 structure, the 1967 survey sheets indicate that this consists of a wall, whilst 1957, 1967, and 1978 aerial photos also confirm this consisted of a wall, not a structure" " [Skont sezzjoni 4.7.5 fil-case officer report a fol 67A fl-inkartament tal-PA09745/18]. Li ghalhekk ifisser li l-istruttura ezistenti ta' qabel l-l967 hija sahansitra ta' anqas min 63 metru kwadru, kif gie gia ndikat min dan it-Tribunal fil-kunsiderazzjonijiet maghmula fl-ewwel aggravju. Ghaldaqstant jidher li l-estensjoni ricenti hija wahda akbar min dak indikat fuq il-pjanti sottomessi, ghaliex tindluka il-bini mill-gdid ta' kamra mwaqqa.

Illi kif gie ndikat fl-ewwel aggravji, l-iskala tal-bini antik bil-kazijiet cittati mill-appellant huma konsiderevolment akbar mill-binja ezistenti ta' qabel l-1967 prezenti fuq is-sit in mertu, bil-binja fuq dan issit hija biss b'gholi ta' sular wiehed, filwaqt li l-appellant naqas milli jindika kif il-hrug tal-imsemmija permessi huwa influwenti ghal kaz odjern. Illi dan it-Tribunal, wara li ezamina l-pjanti u ritratti ezebiti filkors tal-applikazzjoni odjerna, huwa tal-fehma illi l-izvilupp kif propost, ossia l-estensjoni gdida meta mqabbla mal-bini originali huwa wiehed li ghandu konsegwenza inevitabbli ta' impatt negattiv fuq id-dehra tal-bini vernakolari, kemm minhabba l-iskala tal-estensjoni kif ukoll minhabba d-disinn ta' din l-estensjoni, u hawnhekk it-Tribunal jaghmel referenza partikolari ghal aperturi wisajn li gew inkluzi fl-estensjoni tal-conservatory " [Skont ritratti 7, 8 u 11 f'dok a fol 1D fl-inkartament tal-PA09745/18].

Fil-fehma ta' dan it-Tribunal, l-apprezzament li l-Awtorita` ghamlet fir-rigward tal-estent u d-disinn tal-bini gdid meta kkomparat mal-iskala tal-bini ezistenti ta' qabel l-1967 huwa wiehed korrett, u ghaldaqstant itTribunal jaqbel mal-konkluzjoni tal-Awtorita` li l-proposta tmur kontra kriterju 3 f'Policy 6.2A. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad it-tieni aggravju.

It-Tielet Aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda l-kostruzzjoni tal-pixxina, li kif gie ndikat fit-tielet raguni tar-rifjut, huwa zvilupp direttament relatata mal-uzu residenzjali. L-appellant jindika li huwa propens li z-zona tal-pixxina tigi ridotta ghal 75 metru kwadru, bil-bqija kif kkonvertita f'rock garden. Illi filwaqt li t-Tribunal jesprimi lperplessita tieghu ghal kif il-konverzjoni ghal rock garden ser tindirizza t-thassib imqajjem mill-Awtorita f'dak li ghandu x'jaqsam ma' formalizazzjoni ta' art f'zona rurali, gialadarba l-uzu residenzjali m'huwiex wiehed stabbilit, u l-izvilupp tal-pixxina huwa intrinsikament marbut ma' dan l-uzu, l-zvilupp tal-pixxina u kwalsiasi interventi ancillari m'humiex kkunsidrati accettabbli fil-principju. Ghaldaqstant it-Tribunal m'huwiex propens jikkunsidra tali revizjonijiet u qed jichad dan l-aggravju.

Ir-Raba Aggravju

Illi b'dan l-aggravju l-appellant jindika li l-proposta tindirizza l-illegalitajiet kollha muniti bl-Avviz ta' Nfurzar 425/16, filwaqt li fil-mori tal-appell, jigi rilevat li l-appellant ma giex informat bid-diskussjonijiet indikati fil-minuta tad-Direttorat tal-Infurzar, kif ukoll li l-appellant ma giex ipprovdut b'kopja talinterpretazzjoni ta' ritratti mill-ajru pprovduti mill-Mapping Unit li ghalija l-Awtorita taghmel referenza.

It-Tribunal josserva li fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna, l-Awtorita` kienet specifika fir-rigward tannuqqasijiet da parti tal-appellant, dan billi gie spjegat kif gej:
"The description of illegalities reads as follows:
"Sar Zvilupp minghajr permess li jikkonsisti minn:
1.zewgt kmamar mibnija bil-gebel antik tal-franka;
2.kamra mibnija bil-gebel u miksija bil-gebel tas-sejjiegh ma' genb il-kamra ezistenti (pre 67);
3.tinda imserha fuq pilastri bil-gebel tal-franka u maghluqa bil-hgieg (quddiem il-kamra pre-67);
4.inbena hajt tas-sejjiegh biex inqasmet l-ghalqa;
5.inbniet swimming pool;
6. inbniet girna;
7.sar landscaping fuq is-sit inkoncernat;
8.inbnew hitan tas-sejjiegh u tal-franka fid-dahla tas-sit kif ukoll twahhlet xatba tal-injam"
When comparing the description of illegalities to the submitted drawings, it is noted that items 2, 4 & 8 are not being addressed since the drawings do not include details of these works and not sanctioning in conventional colour coding is being included. Regarding illegal item 2, this is confirmed by architect in doc. 57a/b, noting that the dilapidated structures were reconstructed between 2008-2012, however revised drawings requesting the sanctioning of these works have still not been provided." [Skont sezzjoni 4.7.2 fil-case officer report a fol 67A fl-inkartament tal-PA09745/18]

Ili wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti elenkati ma' din l-evalwazzjoni, josserva li l-pjanti jonqsu milli b'mod specifiku jindikaw is-sanzjonar tar-rikostruzzjoni ta' kamra mwaqqa u bini ta' hitan, u dan kif gie ndikat f'punti 2, 4 u 8 tal-Avviz ta' Nfurzat 425/16. It-Tribunal josserva wkoll li fil-kors talapplikazzjoni odjerna id-Direttorat tal-Infurzar kien indika li "After further discussions it was noted that property division wall is already mentioned in the enforcement notice and is showing in the architect's plans but is not marked in blue therefore it does not sanction all illegalities." " [Skont minuta 54 fl-inkartament tal-PA09745/18], u li segwenti ghal din il-minuta ma sar l-ebda aggormanent min-naha tad-Direttorat tal-Infurzar. Fir-rigward tal-allegat nuqqas min-naha talAwtorita li jigi nfurmat fid-diskussjonijiet indikati fil-minuta maghmula mid-Direttorat tal-Infurzar, itTribunal josserva l-Awtorita` ghandha s-seta` li taghmel diskussjonijiet interni, filwaqt li ma jirrizulta min imkien li l-appellant prova jindirizza t-thassib imqajjem mill-Awtorita` fir-rigward tal-estent ta' xogholijiet illegali. Ghaldaqstant jirrizulta li din l-applikazzjoni tonqos milli tindirizza b'mod shih l-illegalitatijiet prezenti fuq is-sit munit bl-Avviz ta' Nfurzat 425/16, u minhabba f'hekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Il-Hames u s-Sitt Aggravji
Illi dawn l-aggravji jittrattaw thassib imqajjem fir-rigward ta' pavimentar eccessiv u nuqqas ta' konformita` mal-ligi sanitarja li ghalijhom l-Awtorita` imponiet il-hames u s-sitt ragunijiet tar-rifjut. Fl-aggravji mmressqa, l-appellant ma pprezenta l-ebda

argumenti kontra dawn ir-ragunijiet tar-rifjut, u llimita ruhu biss billi juri ruhu propens li jaghmel revizjoni tal-proposta f'dak li jirrigwarda pavimentar u obbligi tal-ligi sanitarja. It-Tribunal josserva li Policy 1.2D tal-linja gwida rurali tal-2014 ma tipprovdiex xi massimu permessibli fir-rigward ta' pavimentar, u li tali intervent f'zona rurali ghandhu jigi biss jigi kkunsidrat filkuntest tal-uzu tas-sit. Illi kif jirrizulta mill-aggravji precedenti, dan is-sit ma' jinkludi l-ebda uzu residenzjali stabbilit, u ghaldaqstant il-pavimentar fuq dan is-sit m'huwiex ikkunsidrat bhala intervent ggustifikat. Barra min hekk, ikun inutli li t-Tribunal jiddiskuti ulterjorment l-emendi proposti fir-rigward talligi sanitarja, propju minhabba l-fatt li l-uzu ta' dan il-bini ghal skopijiet residenzjali ma' huwiex kkunsidrat bhala uzu accettabli. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad il-hames u s-sitt aggravji.

Nota addizzjonali
Illi ghalkemm fil-mori ta' dan l-appellant, qed jigi rrimarkat da parti tal-appellant li l-Awtorita kellha tikkunsidra l-pjanti riveduti sottomessi wara l-konkluzzjoni tal-case officer report, it-Tribunal josserva li mill-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, ma jirrizultax li gew sottomessi pjanti reveduti wara lkonkluzjoni tal-imsemmi rapport, filwaqt li tali sottomissjoni ta' pjanti kienet tkun wahda inutli gialadarba l-uzu residenzjali huwa wiehed inaccettabbli fil-principju.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut talapplikazzjoni PA09745/18."

Komunika lill-partijiet.

Ikkunsidrat

L-aggravji procedurali tal-appellant jirrigwardaw id-digriet tal-14 ta' Lulju 2021. Hu jsostni li tali digriet inghata minghajr ma kellu opportunita li jirrispondi ghat-talba tal-Awtorita u illi f'kull kaz l-artikolu 46(4) tal-Kap. 551 ma jaghtix il-jedd lit-Tribunal li jissostitwixxi in toto d-decizjoni li nghatat fis-6 ta' Lulju 2021.

Il-Qorti ser tindirizza dawn l-aggravji qabel ma tqis l-aggravju fil-mertu tad-decizjoni kif korretta bid-digriet tal-14 ta' Lulju 2021.

L-artikolu rilevanti ghal din il-vertenza hu l-artikolu 46(4) tal-Kap. 551 li jghid hekk:

> Xejn m'għandu jżomm lit-Tribunal milli jikkoreġi kull żball fil-kliem użat fid-deċiżjoni, jew milli jbiddel kull espressjoni li ma tkunx ċara, jew li tista' tinftiehem xort'oħra minn dak li jidher fiċ-ċar li ried ifisser it-Tribunal, kemm-il darba jsir rikors għal dak il-għan fi żmien għoxrin ġurnata mid-data ta' meta d-deċiżjoni tiġi pubblikata, u f'dak il-każ, iż-żmien stabbilit minn dan l-Att għall-preżentata ta' appell quddiem il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) minn kull deċiżjoni li tkun ġiet hekk mibdula, jibda jgħaddi minn dak inhar tan-notifika tad-digriet mogħti fuq it-talba għall-korrezzjoni.

Dan il-punt qatt ma qam quddiem din il-Qorti kif preseduta u qed jigi indirizzat. Mad-daqqa ta' ghajn dan l-artikolu qed jipprospetta 'zball fil-kliem' u 'tibdil ta' espressjoni' mhux cara jew tiftiehem xort ohra minn dak li ried ifisser it-Tribunal. Dawn il-korrezzjonijiet jew kjarifiki jistghu jsiru fuq talba b'rikors fi zmien ghoxrin jum mid-decizjoni.

F'dan il-kaz l-Awtorita ressqet talba f'dan is-sens. Il-ligi ma tesigi ebda notifika lil partijiet interessati u d-digriet fih innifsu ma jikkostitwix decizjoni appellabbli wahdu kif jissottometti l-appellant fejn il-ligi hi cara dwar dak li jikkostitwixxi 'decizjoni' tat-Tribunal. Pero l-Qorti hi tal-fehma li d-drittijiet tal-partijiet xorta mhux mittiefsa peress illi t-tibdil li jkun gie awtorizzat permezz tal-artikolu 46(4) tal-Kap. 551 jaghti lill-partijiet id-dritt li jappellaw dwarhom bhala parti mid-decizjoni hekk kif korretta.

L-appellant ghalhekk jista' jqis id-decizjoni bhala haga wahda mad-digriet tal-korrezzjonijiet li saru u jappella dwarhom fuq punt ta' ligi.

Maghdud dan it-Tribunal applika hazin l-artikolu 46(4) tal-Kap. 551 billli biddel semplici korrezzjoni jew kjarifika li ma tbiddel xejn mis-sustanza tad-decizjoni, b'ezercizzju ta' sostituzzjoni ta' decizjoni ma' ohra. Qari tad-digriet tal-14 ta' Lulju 2021 juri illi d-decizjoni mibdula kienet titratta sit u mertu ta' appell kompletament differenti minn dak sub iudice. Il-Qorti ma ghandhiex dubju li dan kien zball genwin. Pero l-ligi dan ma tippermettihx avolja zball innocenti. L-artiklu 46(4) ma jistax jintuza ghal dan l-iskop u jekk il-provvediment tat-Tribunal jithalla mhux mittiefes jista' jaghti lok ghal uzu hazin tal-ligi bil-konsegwenza li din il-Qorti ma ghandhiex ghalfejn izzid aktar. It-Tribunal ghamel applikazzjoni hazina tal-ligi, in oltre mar oltre l-poteri moghtija lilu bl-istess artikolu 46(4). Ir-rimedju tal-Awtorita ma hiex talba ghal korrezzjoni li ma setghetx issir izda l-appell li gie kostrett jressaq l-appellant fuq dan il-punt.

Ghalhekk il-Qorti qed tilqa' l-eccezzjoni tal-appellant rigward l-applikazzjoni skorretta tal-artikolu 46(4) tal-Kap. 551 u konsegwentement tiddikjara d-decizjoni tat-Tribunal

bil-mod kif sostitwita bhala nulla u bla effett u ghalhekk mhux il-kaz f'dan l-istadju li tqis l-appell fil-mertu.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' t-tieni aggravju tal-appellant, u qed tirrevoka u tannulla d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-6 ta' Lulju 2021 bil-mod kif korretta jew ahjar sostitwita bid-digriet tal-14 ta' Lulju 2021, u terga' tibghat l-atti lit-Tribunal biex jerga' jaghti d-decizjoni tieghu fit-termini tal-appell li sar quddiemu. Spejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur