QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 16 ta' Marzu, 2022

Numru 3

Appell Nru. 33/2021

Luke Attard

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Luke Attard tat-22 ta' Settembru 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Settembru 2021 li biha cahdet it-talba tal-applikant 'to sanction extensions to existing pre 1957 dwelling' f'San Lawrenz (PA2528/19);

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 sabiex jigu sanzjonati estensjonijiet maghmula ghal residenza ta' qabel l-1957. Is-sit jinsab fiz-zona rurali maghrufa bhala 'Tal-Metutu' li tifforma parti Category 3 Rural Settlement kif identifikat fil-Pjan Lokali, b'access min sqaq li jaghti ghal Triq Wied Junu, San Lawrenz, Ghawdex.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar ghar-raguni li dan imur konta d-dispozizzjonijiet f'Policies GZ-RLST2 u GZ-RLST-3 fil-Pjan Lokali t'Ghawdex u Kemmuna ghaliex irrizulta fi zvilupp gdid li ssostitwixxa binja ta' inqas min 50 metru kwadru u tehid ta' art vergni li m'huwiex permess fi hdan Category 3 Rural Settlements.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant u jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' b'erba (4) aggravji, fejn jindika illi:
1. Skont analizi tar-ritratti mill-ajru jirrizulta li l-binja ta' qabel l-1957 kellha impront ta' 61 metru kwadru u giet estiza ghal madwar 60-65 metru kwadru sa l-1978;
2. Il-bazi legali tad-decizjoni tar-rifjut m'hijiex korretta ghaliex din ma hadietx in konsiderazzjoni l-provvedimenti tal-linja gwida rurali tal-2014, b'referenza ssir ghat-talbiet li saru mill-Kummissjoni tal-Ippjanar u s-sottomissjonijiet maghmula b'risposta ghal dawn li minnhom jirrizulta li l-propjeta kienet tintuza bhala residenza sa mill-1933 u ghaldaqstant hija konformi mal-Policies 6.2A u 6.3 tal-din il-linja gwida;
3. Issir referenza ghal decizjoni 197/1999 ta' dan it-Tribunal li tirrigwarda l-hrug tal-PA07346/98 f'dan l-istess hamlet, f'liema zmien il-policies regolatorji kienu aktar stretti anke meta wiehed jikkonsidra li ma jidher l-ebda bini fuq is-survey sheets tal-1968;
4. Inhargu diversi permessi ghal residenza f'dan il-hamlet matul is-snin b'rizultat li dan il-hamlet u minhabba f'hekk anke jekk il-provvedimenti tal-linja gwida rurali tal-2014 wahedhom m'humiex sufficjenti, l-izvilupp ghandu jigi permess minhabba l-istat prezenti f'din iz-zona. Issir referenza ghal decizjoni 2/1994 ta' dan it-Tribunal sabiex dan il-punt jigi sostnut.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, u targumenta li l-Kummissjoni tal-Ippjanar kienet korretta fir-rifjut tagha ghaliex il-proposta hija bi ksur ta' Policy 6.2C minhabba li l-provi migjuba jonqsu milli jaghtu konferma li l-bini kien jintuza bhala residenza fl-1978 kif gie deciz min dan it-Tribunal u mill-Qorti tal-Appell, u jindikaw li l-propjeta in kwistjoni kienet tifforma parti min propjeta akbar li kienet inqasmet. Fir-rigward tal-permessi citati, l-Awtorita tindika li ghalkemm jezistu xi similitaritajiet, dawn kien gew evalwati taht regim ta' policies differenti u ghalhekk ma jistawx jigu kkomparati.

Ikkunsidra;
L-Ewwel Aggravju
Illi filwaqt li fir-raguni tar-rifjut jigi ndikat mill-Awtorita li d-daqs tal-bini original kien ta' inqas min 50 metru kwadru, f'dan laggravju jargumenta li l-binja ta' qabel l-1957 kellha impront ta' 61 metru kwadru u giet estiza ghal madwar 60-65 metru kwadru sa l-1978.
Fl-ewwel lok it-Tribunal josserva li Policy GZ-RLST-2 tal-Pjan Lokali tikkwalifika f'liema istanzi bini ezistenti jista` jigi kkunsidrat ghal zvilupp residenzjali, dan billi tindika li "For the purposes of this policy an existing building includes only any building with an external footprint of not less than 50m^2 which is covered by a valid development permission or else has been existing prior to 1968 and can be identified in the MEPA 1967 aerial photographs". Din l-istess policy tkompli billi teskludi "An existing building does not include greenhouses, agricultural buildings which are essential for the operation of an agricultural holding, abandoned and dilapidated structures which are isolated from the main settlement."

Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal josserva li kif stipolat f'din il-policy, il-bini ezistenti li jista` jigi kkunsidrat ghal zvilupp residenzjali huma dawk l-istrutturi koperti bil-permess jew vizibbli fir-ritratti mill-ajru tal-1967, filwaqt li jinnota li fl-evalwazzjoni tal-kaz odjern l-Awtorita ndikat li "the existing pre-1967 structure (refer to survey sheet at Doc 41A) has a footprint of approximately 36 sq.m. and cannot therefore be considered for re-development in terms of policy GZ-RLST-2." [Skont il-case officer report a fol 55A fl-inkartament tal-PA02528/19].
Tenut kont li l-appellant qed jindika daqs divers min dak indikat mill-Awtorita tal-Ippjanar, it-Tribunal ghal darb'ohra jirreferi ghas-survey sheets tal-1968 [Skont il-mapserver tal-Awtorita] u r-ritratti mill-ajru tal-1943 [Skont dok a fol 157C fl-inkartament tal-PA02528/19], fejn josserva li d-daqs tal-istruttura indikata fis-survey sheets tal-1968 jammonta ghal madwar 38 metru kwadru filwaqt li huwa ferm difficli li wiehed jivverifika d-daqs tal-bini visibbli fir-ritratti mill-ajru tal-1943 stante li dawn m'humiex cari. Mis-survey sheets tal-1968 johrog bic-car li l-bini originali ta' qabel l-1967 huwa ta' daqs ferm inqas mid-daqs minimu ta' 50 metru kwadru stipulat f'Policy GZ-RLST-2, filwaqt li ghalkemm l-appellant qed jallega li ddaqs tal-bini huwa ikbar min 50 metru kwadru, fl-istess hin dan naqas milli jipprovdi evidenza sabiex dan il-punt jigi sostnut. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

It-Tieni Aggravju
Illi dan l-aggravju jitratta l-kwistjoni jekk id-decizjoni tar-rifjut kienetx ibbazata fuq il-policies korretti, dan billi l-appellant jindika li l-proposta kellha tigi evalwata skont il-provvedimenti tal-linja gwida rurali tal-2014, u li din l-istess proposta tikkonforma mal-Policies 6.2A u 6.3 ta' din il-linja gwida.
Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell l-Awtorita qed targumenta li kella tigi pprovduta prova t'abitazzjoni fl-1978 u taghmel referenza ghal decizjonijiet maghmula min dan it-Tribunal u mill-Qorti tal-Appell f'dan ir-rigward, filwaqt li l-appellant sahansitra qed jargumenta li l-policies tal-linja gwida rurali tal-2014 ghandhom jiehdu precedenza fuq dawk tal-Pjan Lokali.
Illi jirrizulta li dan l-ezercizzju sar min-naha tal-Awtorita fil-kunsiderazzjonijiet taghha ta' din il-proposta, ghaliex l-Awtorita kkunsidrat kemm il-provediment tal-Pjan Lokali kif ukoll id-dokumentazzjoni pprovduta mill-applikant (illum appellant) fir-rigward tal-uzu tal-bini originali, hekk kif spjegat b'mod car fl-evalwazzjoni min-naha tac-Chairperson Ezekuttiv:
"As per aerial photos 1968 and 1978, the structure pertained a footprint of less than 50sqm, thus in line with the current Local Plan Provisions, the redevelopment counters policies GZ-RLST-2 and GZ-RLST-3 of the Gozo & Comino Local Plan.
In addition to the above, from contracts submitted no evidence has been provided that structure was being utilized as a dwelling during 1978 in line with the Tribunal and Court of Appeals previous decisions to establish that the use of a dwelling was legally established at the time, and it is also apparent that the proposal is resulting in the subdivision of a larger property." [Skont sezzjoni 4.1 tal-case officer report a fol 55A fl-inkartament tal-PA02528/19].
Illi ghalkemm l-applikant inghata izjed cans mill-Kummissjoni tal-Ippjanar sabiex jipprovdi kjarifici fir-rigward tal-provi tal-uzu residenzjali fuq is-sit odjern, jirrizulta li tali kjarifici ma kienux sufficjenti, hekk kif gej:
"Reference is being made to new submissions by architect in docs 99/100. The submitted documentation appear to indicate the residential use/legal contracts related to the other site shown in the 1967 survey sheet (L-shaped structure on doc 41a) and not the site under consideration.
Subsequently, it may be concluded that the new documents constitute evidence of separate 'sites' but not of separate 'dwellings' as requested by the Board; since no further documentation was submitted in order to prove the use of the current structure as a separate dwelling unit prior to 1992 - as would be required for the consideration of the case in terms of Policy 6.3 (3a)." [Skont il-PRT Comments f'Additional Notes 1 tal-case officer report aggornat a fol 115A fl-inkartament tal-PA02528/19].
Illi wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni tas-sottomissjonijiet maghmula qabel l-ahhar seduta li fiha giet irrifjutata l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell, josserva li d-dokumentazzjoni sottomessa tinkludi kopja ta' kuntratt tal-1997 li jirrigwarda propjeta filvicinanzi tas-sit in

mertu man-naha tal-Lbic [Skont dok a fol 100B fl-inkartament tal-PA02528/19], bl-applikant jaghmel ukoll referenza ghal dikjarazzjoni maghmula mill-perit responsabbli [Skont dok a fol 99C fl-inkartament tal-PA02528/19], madankollu ma hemmx indikazzjoni ta’ meta saret din id-dikjarazzjoni. Illi fil-fehma ta’ dan it-Tribunal, dawn ilkjarifici huma insufficjenti sabiex jigi pprovat li l-uzu residenzjali huwa wiehed stabbilit skont kif pprovdut fil-policies tal-linja gwida rurali tal-2014, filwaqt li fl-mori ta’ dan l-appell ma’ gew pprovduti l-ebda provi ulterjuri sabiex dan it-thassib jigi indirizzat.
Ghal dawn il-motivi, dan l-aggravju qed jigi michud.

It-Tielet u r-Raba Aggravji
Illi l-argumenti mressqa f’dawn l-aggravji huma msejjsa fuq commitments u permessi li nhargu f’dan is-settlement, f’referenza specifika ssir ghad-decizjonijiet moghtija minn dan it-Tribunal kif diversament compost fl-appelli bin-numri 2/1994 u 197/1999.
Illi decizjoni tal-appell numru 2/1994 kienet tirrigwarda zvilupp ta’ showroom u ufficini fil-lokalita ta’ Birkirkara, u hawnhekk itTribunal josserva li l-kuntest ta’ dan is-sit huwa ferm divers min dak tal-kaz odjern minhabba li l-appell citat jikkoncerna sit li jinsab faccata taz-zona tal-izvilupp u qrib sptar privat. Barra min hekk, it-Tribunal josserva li d-decizjoni ta’ dan it-Tribunal kif diversament kompost ittiehdet il-fuq min 25 sena ilu, f’perjodu fejn il-kuntest tal-ippjanar evolva b’mod konsiderevoli, u b’riflessjoni ta’ dan il-pjanijiet u l-policies gew aggornati. Di fatti, fil-perjodu qabel gie approvat il-Pjan Lokali, iz-zona li jinsab fiha is-sit mertu ta’ dan l-appell kienet sempliciment identifikata bhala zona rurali, filwaqt li bl-approvazzjoni tal-Pjan Lokali, ilhamlet giet ufficjalment identifikata bhala Category 3 Rural Settlement li ghalih huma applikabli policies specifici, ossia Policies GZ-RLST-2 u GZ-RLST-3. Dan l-istess ragunament huwa applikabbli wkoll ghad-decizjoni l-ohra tal-appell numru 197/1999 li tikkoncerna zvilupp residenzjali fil-vicinanzi tas-sit in mertu, ghaliex dan ukoll gie deciz qabel l-approvazzjoni tal-Pjan Lokali. Filmori ta’ dan l-appell, l-appellant jaghmel ukoll referenza ghal permess ricentament mahrug mill-Awtorita PA07197/20. It-Tribunal josserva li dan il-permess jikkoncerna l-istess sit li kien soggett ghal appell numru 197/1999, u ghaldaqstant jirrizulta li d-decizjoni mehuda f’dan il-permess cittat hija bbazat fuq il-commitment tal-permess originali PA 7346/98 “To sanction additions and alterations to existing farmhouse.”
Barra min hekk, it-Tribunal josserva li ghalkemm l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 jipprovdi li l-Awtorita ghandha tqis kull haga ta’ sustanza inkluz commitments legali fil-vicin, dan m’ghandux ikun f’kuntest izolat izda ghandu jsir fl-ambitu ta’ dak li hemm provdut fil-pjanijiet u l-policies. Fil-kaz odjern jirrizulta li s-sit odjern jifforma parti min ringiela ta’ binjiet simili li jinkludu pixxina fuq in-naha retrostanti, izda ma jirrizulta li hemm ebda permessi tal-izvilupp ricenti ghal dawn [Skont il-mapserver tal-Awtorita] u lanqas gew provduti xi permessi relattivi fl-appell u ghaldaqstant ma jistax jigi stabbilit li jezistu dawk il-commitments legali necessarji sabiex l-izvilupp propost flapplikazzjoni odjern jigi kkunsidrat b’mod posittiv.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad it-tielet u r-raba aggravji.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA02528/19.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal applika l-policies GZ-RLST-2 u GZ-RLST-3 tal-Gozo and Comino Local Plan minflok ma applika policy 6.3 tal-Rural Policy and Design Guidance. Taht din il-policy l-applikazzjoni kien ikollha ezitu pozittiv. Minflok it-Tribunal qies li skont il-

policies minnu applikati l-applikazzjoni ma setghetx tigi milquha ghax ir-residenza in kwistjoni ma kellhiex footprint ta' almenu 50 metru kwadru u li tali residenza ma kinitx tintuza fl-1978. L-appellant ikompli li kellha tigi applikata policy 6.3 tal-RPDG 2014 ghax paragrafu 24 tal-introduzzjoni ghal policy tghid li 'policies contained therein supercede any conflicting provisions concerning categories 1, 2, 3 rural settlements', cioe tal-Gozo and Comino Local Plan. L-appellant jissottometti li la darba l-policy 6.3 tal-RPDG ma jirrikjedix qies minimu tal-fond ma jistax jingieb fix-xejn dan id-dritt b'applikazzjoni tal-policy GZ-RLST-2 u GZ-RLST-3. Bhala fatt pero l-appellant jissottometti li mir-ritratt mill-ajru tal-1943 jirrizulta li 'art disturbata' kienet tkopri aktar minn 50 metru kwadru. Anki jekk kien hemm parti mhux mibnija bhal bitha recintata dan kellu jittiehed in konsiderazzjoni fil-kejl. It-Tribunal zbalja wkoll meta fil-kunsiderazzjonijiet tieghu ghamel riferenza ghal policy 6.2 tal-RPDG 2014;

2. It-Tribunal ghamel zball meta qies li kellha tingieb prova ta' residenza fil-1978 peress illi policy 6.3 tal-RPDG 2014 tirrikjedi biss prova ta' residenza <u>qabel</u> l-1992 jew li l-proprjeta kellha permess tal-bini, jew li l-binja kienet ezistenti qabel l-1978. Ghalhekk wahda mir-ragunijiet ta' rifjut tmur kontra dak li trid il-policy u dan apparti fil-mertu l-appellant ipprova li l-fond kien jintuza bhala residenza qabel l-1978;

3. It-Tribunal kien gia approva permessi fil-vicinanzi f'sitwazzjoni identika ghal dak tal-appellant u ghalhekk it-Tribunal kellu jkun konsistenti u mhux diskriminatorju.

L-ewwel u t-tieni aggravji

Il-pern ta' dawn l-aggravji jikkonsistu fis-sottomissjoni li l-policies GZ-RLST-2 u GZ-RLST-3 tal-Gozo and Comino Local Plan ma kellhomx jigu applikati biex jinghata rifjut meta l-izvilupp kien permess skont il-policy 6.3 tal-RPDG 2014.

Jibda biex jinghad illi l-policies tal-Gozo and Comino Local Plan ma gewx revokati. Li sehh hu li bl-introduzzjoni tal-RPDG 2014 senjatament fejn jirrigwarda policy 6 jinghad li fejn hemm <u>konflitt</u> (sottolinear tal-Qorti) bejn il-pjan lokali ta' Ghawdex u l-RPDG 2014 f'policy 6, jirbah l-RPDG. F'dan il-kaz pero ma hemm ebda konflitt bejn il-policies kif qed jissottometti l-appellant peress illi l-policy 6.3 tipprovdi ghal diversi elementi biex tirnexxi applikazzjoni ghal estensjoni ta' 'existing dwellings' ODZ mentri l-policy GZ-RLST-2 tipprovdi ghal element iehor addizjonali u mhux wiehed konfliggenti jew inkompatibbli mal-policy 6.3 tal-RPDG 2014. Il-policy GZ-RLST-2 trid

li ‘existing building’ ikollu kejl mill-anqas ta’ 50 metru kwadru biex jikkwalifika ghal estensjoni. Il-provi fattwali, li din il-Qorti ma ghandhiex setgha tiddisturba hlief f’cirkostanzi eccezzjonali, juru illi l-binja kienet ta’ kobor ta’ circa 36 metru kwadru. Is-sottomissjoni tal-appellant fl-appell li fil-qies jittiehed kont ta’ art disturbata bhal bitha recintata hi hazina ghax il-policy stess issemmi ‘existing building’ biss.

Ghalhekk it-Tribunal kien korrett meta qies li l-izvilupp ma kienx accettabbli minhabba li hu nieqes mill-kobor minimu rikjest fil-policy GZ-RLST-2 liema policy f’dan l-aspett ghandha tinqara flimkien ma’ policy 6.3 tal-RPDG 2014 billi ma hemmx konflitt bejn il-policies.

Billi r-raguni tar-rifjut fuq il-kejl tal-bini ezistenti hu gustifikat, l-applikazzjoni qatt ma seta jkollha ezitu favorevoli u din il-Qorti ma jehtiegx ghalhekk tidhol fil-mertu dwar dawn l-aggravji.

It-tielet aggravju

Billi l-izvilupp hu nieqes minn element necessarju u essenzjali skont policy vigenti ghall-approvazzjoni tieghu, il-kwistjoni tal-commitment tiehu xejra differenti billi ebda permess moghti fuq art ohra ma ghandha isservi biex ixxejjen provvedimenti cari tal-ligi tal-ippjanar. Apparti dan it-Tribunal spjega kif il-permessi kwotati mill-appellant ghandhom fattispeci differenti mill-izvilupp in kwistjoni avolja wiehed minnhom jinsab vicin is-sit in kwistjoni.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell ta’ Luke Attard u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta’ Settembru 2021, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur