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 4

Appell Nru. 36/2021

Saviour Casha

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Saviour Casha tat-28 ta' Settembru 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Settembru 2021 fejn cahdet l-applikazzjoni PA7841/17 'to sanction third floor apartment as built including smaller backyard and internal yard and lower ceiling height';

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 l-izvilupp propost jikkoncerna talba ta' sanzjonar ta' appartament li jinsab fit-tielet sular ta' blokka appartamenti. Is-sanzjonar jirrigwarda nuqqas fid-dimensjonijiet ta' bitha ta' wara, nuqqasijiet fil-qisien ta' bitha interna u kif ukoll nuqqas fl-gholi intern tal-appartament. L-izvilupp propost jinsab fuq Triq Jean de la Valletta, fil-lokalita' ta' San Pawl il-Bahar.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi li dak propost m'huwiex konformi mar-regolamenti sanitarji skont l-Avviz Legali 227 tal-2016, u partikolarment minhabba nuqqasijiet fid-distanza ta' fond tal-bitha ta' wara.

Illi permezz tal-appell odjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant jispjega li l-bini ta' fuq is-sit ma sarx skont il-permess originali PA3750/94, u partikolarment li l-penthouses m'ghandhomx setback adegwat fuq in-naha ta' wara tas-sit, filwaqt li l-hajt estern ta' fuq wara jibqa' tielgha dritt mill-bitha sal-opra morta tal-bejt. L-appellant jispjega wkoll li l-penthouses huma ta' sidien differenti, u li dawn minflokk ma rregolarizzaw il-bini taghhom, ottejenew koncessjoni permezz tas-sistema tas-CTB. L-appellant jorbot ir-relevanza ta' dawn il-fatti ma' Regolament 16, u jghid li kieku l-penthouse hija irtirata kif suppost, kieku kien ikun rikjest bitha fuq in-naha ta' wara izghar li jkun konformi ma' dak li hemm prezenti fuq il-post. L-appellant jghid ukoll li ghalkemm lAwtorita' tal-Ippjanar talbet li jigi sottomess ventilation report, dan m'huwiex bzonnjuz minhabba li l-penthouses sovrastante huma non-compliant u mhux l-appartament suggett ghall-applikazzjoni odjerna.

L-Awtorita' izzomm ferm mad-decizjoni tar-rifjut, u tghid li huwa mehtieg bitha fuq in-naha ta' wara b'fond ta' 4.8 metru sabiex lappartament jigi sanzjonat. Fin-nuqqas ta' dan, il-propost sanzjonar huwa meqjus illi jmur kontra r-regolamenti sanitarji skont lAvviz Legali 227 tal-2016. L-Awtorita' tghid ukoll li filwaqt li tifhem li numru minn l-appartamenti fuq is-sit gew affettwati minhabba s-CTB li inhareg ghall-penthouse level, il-prezenza tal-koncessjoni tas-CTB ma tippermettix lill-Awtorita' sabiex tiehu azzjoni ta' infurzar. L-Awtorita' taghmel referenza wkoll ghall-fatt li s-sular irtirat huwa issa differenti minn dak li jaghmel referenza ghalih l-appellant, minhabba l-hrug tal-permess PA3226/16, liema permess kien suggett ghall-appell mit-terzi oggezzjonanti.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost li jikkonsisti minn talba ghas-sanzjonar ta' appartament kif mibni, fejn lalterazzjonijiet jinkludu nuqqasijiet fid-dimensjonijiet tal-bitha ta' wara u tal-bitha interna, u kif ukoll nuqqas fl-gholi intern tal-istess appartament. Ir-rifjut tal-Awtorita' jirrigwarda l-fond tal-bitha ta' wara, minhabba li skont r-regolamenti sanitarji fl-Avviz Legali 227 tal-2016, dan huwa inqas minn 4.8 metru fond.

Minn naha tieghu, l-appellant jghid li l-livell sovrastanti tal-penthouse m'huwiex irtirat kif rikjest mill-ligi u l-policies, u minhabba dawn ic-cirkustanzi, il-fond tal-bitha ta' wara kienet tkun konformi mal-ligi sanitarja, ghaliex kien ikun mehtieg bitha b'fond inqas. L-Awtorita' rikkonoxxiet dan l-argument, izda gibdet l-attenzjoni ghall-fatt li l-Awtorita' stess ma tistax tiehu azzjoni fir-rigward tal-irtirar ta' wara minhabba li dan huwa kopert b'koncessjoni tas-CTB, u ghaldaqstant, l-gholi tal-bini kif inhu fil-prezent ghandu jigi kkunsidrat.

It-Tribunal ra fil-process tal-applikazzjoni odjerna, u nnota li l-Kummissjoni tal-Ippjanar kienet propensa illi tilqa' t-talba ta' sanzjonar, izda suggett illi jigi pprezentat rapport fir-rigward ta' dawl u ventilazzjoni, sabiex l-izvilupp ikun konformi ma' klawsola 9 u artikolu 4 tar-regolamenti sanitarji [Referenza ghall-minuti 55 u 86 fil-process tal-PA7841/17]. L-appellant naqas milli jipprezenta dan, u fl-appell li gie pprezentat baqa' jsostni li m'ghandux jigi sottomess tali rapport minhabba li n-nuqqasijiet jikkoncernaw propjeta sovrastante ta' terzi.

Fil-kaz tas-sular tal-penthouse sovrastanti li ssir referenza ghalih minn l-appellant, huwa ta' relevanza wkoll il-fatt li dan issa huwa meqjus bhala full floor, u dan kif ikkonfermat mill-permess li nhareg f'PA3226/16 ghal sular iehor irtirat fis-sitt livell tal-bini. Dan kien possibbli minhabba r-revizjoni tal-gholi fl-izvilupp skont il-linja gwida DC15. Huwa tajjeb li jigi rilevat ukoll li huwa l-istess appellant li ottjena permess ghal sular addizzjonali irtirat fuq il-bini ezistenti, u ghaldaqstant ma jistax jinghad li huwa stess m'ghandux kontroll fuq il-konsegwenza ta' dan permess. Kien hemm sahansitra appell minn terzi oggezzjonanti kontra l-permess PA3226/16, izda dan il-permess gie kkonfermat minn Tribunal diversament kompost skont id-decizjoni tas-7 ta' Frar 2019 ghallappell 356/16.

Minn dak li seta' josserva t-Tribunal, l-appellant stess ikkreja sitwazzjoni fl-gholi tal-bini li jaghmilha difficli li l-livelli sottostanti jissanzjonaw il-fond tal-bitha ta' wara. Dan huwa minhabba l-fatt li l-hames livell huwa issa ikkunsidrat bhala full floor u ghalhekk m'hemmx necessita' li dan is-sular ikun irtirat minn naha ta' wara, ghajr jekk ikun il-kaz li jrid jigi irtirat sabiex jikkonforma marregolamenti sanitarji.

Barra minn hekk, il-Kummissjoni tal-Ippjanar offriet l-opportunita' lill-appellant f'zewg istanzi sabiex jipprezenta rapport firrigward ta' dawl u ventilazzjoni, u dan sabiex tigi indirizzata l-problema ta' nuqas ta' fond tal-bitha ta' wara, izda l-appellant stess irrifjuta illi jaghmel dan.

Gie nnutat mit-Tribunal li hemm xi appartament/i ohra fl-istess blokka tal-bini fejn gie sanzjonat l-appartament kif mibni binnuqqasijiet sanitarji, taht il-procedura ta' applikazzjoni ta' regolarizzazzjoni. Ghalhekk hemm sahansitra proceduri ohra li jista` jirrikorri ghalihom l-appellant sabiex jissanzjona n-nuqqasijiet fl-appartament suggett ghal dan l-appell.

Huwa car li l-bitha ta' wara tal-bini huwa nieqes mid-distanza ta' fond bejn il-bini u l-party wall ta' wara, u dan m'huwiex konformi mar-regolamenti sanitarji skont l-Avviz Legali 227 tal-2016. Id-distanzi u konsiderazzjonijiet sanitarji jitqiesu fuq dak li hemm fattwalment fuq is-sit, u skont il-permessi u koncessjonijiet li jista' jkun hemm, sakemm dawn huma validi. L-assessjar ta' rekwiziti sanitarji ma jistghux jitqiesu fuq dak li wiehed jista' jemenda, sakemm ma jsirux dawn l-alterazzjonijiet fil-fatt. Ghaldaqstant, l-Awtorita' tal-Ippjanar kienet korretta fid-decizjoni taghha li tirrifjuta l-applikazzjoni, specjalment meta lKummissjoni tal-Ippjanar stess offriet lill-appellant soluzzjoni sabiex il-problema tigi indirizzata, izda dan irrifjuta li josserva dak rikjest mill-Kummissjoni.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut fil-konfront tal-applikazzjoni PA7841/17 u jichad dan l-appell.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-Awtorita tal-Ippjanar ippermettiet sanzjoni ta' irregolaritajiet ta' zewg penthouses sovraposti ghall-appartamenti in kwistjoni (ref. CTB847/2015 u CTB849/15) u b'konsegwenza taghhom il-bitha tal-blokka giet zghira wisq (billi l-penthouses thallew jisporgu sal-linja ta' wara tal-blokka) u ghalhekk l-applikazzjoni mertu tal-appell giet rifjutata, u l-appartamenti kollha tal-blokka saru binjiet illegali. B'dan kollu l-Awtorita kienet taf qabel inhargu l-fuq imsemmija permessi;

2. It-Tribunal ukoll ghamel zball ta' fatt dwar il-kunsiderazzjonijiet fuq applikazzjoni PA3226/16 li fiha l-appellant applika ghal zewg penthouses li jigu fuq il-proprjetajiet mertu tas-sanzjoni. L-applikazzjoni kienet ghal zewg penthouses irtirati mentri l-applikazzjonijiet ghal sanzjonar bil-procedura ta' CTB kienet ghal binjiet ezatt tahthom li ghalihom l-appellant oggezzjona;

3. It-Tribunal donnu qies li n-nuqqas li l-appellant jipprovdi ventilation report wassal ghac-cahda tal-permess. L-appellant iqis tali talba bhala limitazzjoni fuq kull applikazzjoni futura ghax jigi meqjus li l-permess hareg monk u qed jigi tollerat. Di piu ma kellux bzonn jikkontesta illegalita fil-proprjeta sovrastanti.

L-aggravji flimkien

Dan l-appell ma hu xejn ghar kritika ghal permessi CTB li inhargu fuq proprjeta ta' terzi li minhabba fihom l-appellant sab ruhu f'pozizzjoni li l-proprjeta tieghu hi inflitta b'illegalita. Minnu u mhux, dan mhux il-forum ghal tali lanjanzi.

Din il-Qorti tirreleva illi permess CTB ma jnehhix l-illegalita izda jigi koncess li ma tittiehidx azzjoni mill-Awtorita fuq l-zvilupp. L-applikant qed jitlob sanzjoni li ghaliha japplikaw principji differenti ghax ir-rizultat hu differenti tant li l-effett ta' sanzjoni jirregolarizza zvilupp. Madankollu l-appellant qed jikkritika permessi ta' terzi ghax isostni li tali permessi CTB illimitawlu, anzi cahduh mill-legalita li altrimenti kien ikollu fuq il-proprjeta mertu tal-applikazzjoni. Ir-referenza specifika qed issir ghal kejl tal-bitha fuq in-naha ta' wara tal-binja. L-appellant mhux jikkontesta li l-istat attwali tal-binja illum tant li hu stess applika u ottjena l-hrug ta' permess ghal sular irtirat fuq dawn l-istess appartamenti li qed isostni illimitawlu d-dritt. Hu jilmenta li t-Tribunal zbalja fid-decizjoni tieghu mehuda fl-isfond tal-izvilupp mertu tal-applikazzjoni. Pero t-Tribunal hu marbut bl-istat attwali tal-binja bil-permessi ta' regolarizazzjoni u koncessjonijiet CTB u l-appellant seta' kieku ried uza forom ohra ta' rimedju u mhux dak ta' sanzjonar, cioe li jrendi legali dak li mhuwiex u li ma jistax ikun jekk ma jottemperax ruhu mal-ligijet sanitarji kif mitlub mill-Awtorita u illi l-istess appellant naqas li jottempera ruhu maghhom.

F'dan l-appell ma jirrizultax punt ta' ligi appellabbli mid-decizjoni tat-Tribunal. Din id-decizjoni qed tigi attakkata konsegwenza ta' x'ghamlet l-Awtorita f'permessi

precedenti (b'konsegwenzi legali differenti) fuq il-blokka u li skont l-appellant affettwaw b'mod negattiv il-proprjeta tieghu, ghalkemm hu stess dawwar f'vantagg ghalih bl-otteniment ta' permess fuq l-oghla sular tal-binja. Safejn hi cirkoskritta l-applikazzjoni ma ingieb ebda aggravju li juru li fuq punt ta' ligi it-Tribunal kien zbaljat fil-konsiderazzjoni u decizjoni purament fuq bazi teknika dwar l-applikazzjoni in kwistjoni. Dan kollu pero bil-caveat li s-setgha ta' din il-Qorti ma tmurx lil hinn mill-mertu specifiku tal-applikazzjoni u b'kull riserva ghall-appellant li jfittex kull rimedju iehor jekk iqis li sehhet lezjoni ta' dritt.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Saviour Casha u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Settembru 2021 safejn kompatibbli ma' dak li gie deciz, bl-ispejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur