QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 27 ta' April, 2022

Numru 9

Appell Nru. 46/2021

Angel Joseph Caruana

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Monica Cassar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Angel Joseph Caruana tas-16 ta' Novembru 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Ottubru 2021 li biha ikkonferma l-hrug tal-permess PA2545/17 favur Monica Cassar 'to sanction builidng as built and construct extension at first floor and roof level already approved';

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

Rat ir-risposta tal-applikanta 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 huwa wiehed minn zewg appelli ntavolati minn terzi kontra l-hrug tal-permess PA02545/17 li jirrigwarda proposta ta' sanzjonar ta' bini kif mibni u kostruzzjoni ta' estensjoni fl-ewwel sular u l-livell tal-bejt. Il-fond jinsab f'zona identifikata ghal terraced development [Skont Figura 11 tal-Pjan Lokali ghall-Bajja ta' Marsaxlokk] fi Triq tax-Xerriek kantuniera ma' Triq il-Luzzu, fil-lokalita' ta' Marsaxlokk.

Illi f'dan l-appell, l-appellant qed iressaq aggravju ewlieni fejn jargumenta li l-bini sanzjonat permezz tal-permess odjern qed icahhdu milli jgawdi l-propjeta' tieghu stante li qed jostakola l-garaxx approvat bil-permess PA 6551/98. Illi d-distanza tal-wisa' tat-triq bejn il-garaxx u l-bini mertu tal-applikazzjoni odjerna hija ta' 3 metri u ghaldaqstant inqas mill-minimu ta' 4.1 metri kif stipulat f'S2 tal-linja gwida DC15. Jinghad ukoll li s-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali oggezzjonat ghall-proposta.

Illi fir-risposta taghha l-permit holder tirrileva li l-bini inkwistjoni jikkonsisti f'zewg partijiet, ossia barumbara antika u estensjoni iktar ricenti mibnija skont il-permess PB894/73 ghajr ghal xi anomaliji zghar li qed jigu sanzjonati. Illi min-naha l-ohra l-propjeta' tal-appellant giet mibnija skont permessi li nhargu sew wara li nhareg il-permess originali fuq is-sit de quo, b'dana li l-bini talapplikant kien stabbilit l-ewwel. Jinghad ukoll li s-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali irrakkomandat il-hrug tal-permess wara s-sottomissjoni tal-ahhar pjanti riveduti. Inoltre, il-bini approvat jirrispetta l-allinjament ufficjali tal-bini.

Illi fir-risposta ghall-argumenti mressqa mill-appellant f'dan l-appell, l-Awtorita' tesponi li l-hrug tal-permess ghall-izvilupp talgaraxx fuq il-propjeta' terza, ossia PA 6551/98, kien suggett ghal diskussjonijiet fit-tul minhabba kunflitt li kien ser jinholoq bejn lizvilupp propost u s-sit suggett ghall-appell odjern. Dak iz-zmien, l-Awtorita' anki kkunsidrat tichad l-applikazzjoni ghall-fatt li lapplikant naqas milli jindika d-distanza ta' quddiem il-garaxx b'mod korrett. L-Awtorita' tinnota li d-decizjoni tal-Bord li jinhareg il-permess PA 6551/98 timplika approvazzjoni tas-sitwazzjoni kif inhi fuq il-post li tinkludi garaxx b'distanza ta' 3 metri biss quddiemu. Fir-rigward tal-konsultazzjoni mas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, l-Awtorita' targumenta li din ma kellha lebda oggezzjoni ghall-ahhar pjanti sottomessi, tant li l-istess risposta tinkludi numru ta' kundizzjonijiet u hija inkluza bhala supporting document mal-permess.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellant issottometta numru ta' ritratti mill-ajru tas-sena 1967, 1978, 1994, 1998, 2004, 2008, 2012 u 2016 li juru l-izvilupp kontinwu li sar fuq is-sit in mertu. L-appellant issottometta nota addizzjonali fejn jaghmel referenza ghallavviz ta' nfurzar 1004/99 bhala prova li l-imsemmi bini m'huwiex wiehed approvat u moghni bil-permessi necessarji, kif tallega lpermit holder. Jinghad li ma jaghmel l-ebda sens illi kieku s-sit in mertu gie zviluppat skont il-permessi relattivi, l-appellant jinghata permess biex jizviluppa garaxx. Fir-rigward tal-punt imqajjem mill-Awtorita' fejn jinghad li l-appellant naqas milli jindika d-distanza bejn il-propjeta' tieghu u l-Barumbara b'mod korrett fil-permess PA 6551/98, l-appellant jargumenta li dan il-punt diga kien diskuss quddiem il-Bord fejn gie konkluz li din l-

allegazzjoni ma kinitx fondata. L-appellant jargumenta wkoll li l-Awtorita' naqset milli taghti konsiderazzjoni kemm ghall-valur storiku tal-Barumbara kif ukoll ghall-petizzjoni prezentata mir-residenti talmadwar minhabba r-riskju li tali permess jipprezenta lejn sahhithom, sta li fl-istess sit jinstabu numru ta' annimali mejta, grieden u hmieg iehor.

Illi f'kontro-risposta ghan-nota tal-appellant, il-permit holder tressaq argumenti ulterjuri fejn jinghad li r-ritratti mill-ajru prezentati mill-appellant huma prova cara kif il-bini fi Triq tax-Xerriek, inkluz tal-appellant, zdied u nbena madwar il-Barumbara. Illi bl-approvazzjoni tal-PA 6551/98 l-applikant kien qed jaccetta d-distanza ristretta ta' 3 metri sal-faccata tal-Barumbara li kienet diga stabbilita. Illi m'huwiex korrett li jinghad li l-binja hija illegali ghax hemm enforcement fuqha, liema kaz kien inghalaq ghal kollox.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi b'mod preliminari jigi rilevat illi l-izvilupp in mertu huwa suggett ghal zewg appelli ta' terzi, ossia l-Kunsill Lokali Marsaxlokk (PAB 144/18) u l-appell odjern ntavolat minn terza persuna interessata, liem'appelli nstemghu flimkien ai termini ta' Artikolu 25 ta' Kap 551 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi ai fini ta' din id-decizjoni, it-Tribunal sejjer jitratta l-aggravju ewlieni mressaq minn terza persuna interessata fejn il-kwistjoni principali tirrigwarda l-ostaklu li l-izvilupp in mertu qed johloq fuq access ghall-vetturi approvat fuq ilpropjeta' terza.

Illi fil-mori ta' dan l-appell, it-Tribunal kif diversament kompost ghamel access fuq is-sit odjern nhar is-26 ta' Ottubru 2018, fejn gie osservat dan li gej:
It-Tribunal acceda fuq is-sit li jikkonsisti minn bini ta' Barumbara antika u struttura fi stat ta' shell form adjacenti, mdawwra fuq kull rih b'toroq ezistenti fil-lokalita' ta' Marsaxlokk.
It-Tribunal ikkonstata l-bini mertu ta' dan l-appell, fejn gie spjegat l-ilment dwar hitan approvati li possibilment qed jostakolaw access b'vetturi fil-propjeta' tal-appellanti, kif ukoll l-impatt tal-estensjoni fuq id-dehra tal- Barumbara.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma li, wara li ra l-fatti speci kollha tal-kaz, l-istorja tas-sit ghandha rwol importanti sabiex wiehed jifhem dak li wassal ghall-allegata anomalija fis-sitwazzjoni prezenti bejn il-bini in mertu u l-propjeta' tal-appellant. Ezaminati fid-dettall irritratti mill-ajru sottomessi mill-appellant, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li filwaqt li fis-sena 1967 il-Barumbara kienet ghadha binja wahedha, fir-ritratti tas-sena 1978 hemm evidenza ta' estensjoni taht kostruzzjoni kontigwa ma' zewg faccati tal-Barumbara, ossia man-naha tat-Tramuntana u tal-Lvant. Illi min-naha l-ohra, l-istess ritratt tal-ajru juri li s-sit propjeta' tal-appellant kien ghadu vakanti.

Ghalkemm l-appellant jargumenta li din l-estensjoni tikkonsisti minn struttura llegali li kompliet tinbena matul is-snin, it-Tribunal seta jikkonstata li l-illegalitajiet fuq is-sit ma jappartjenux ghall-estensjoni fl-intier taghha u dan ghaliex l-istess sit huwa munit b'permess antik, hekk kif seta' jikkonferma mill-Avviz ta' Nfurzar EC 1004/99 kwotat mill-appellant stess fil-mori tal-appell. Illi dan l-Avviz li nhareg fuq il-parti tal-estensjoni mal-Barumbara kien jaqra s-segwenti:
Ghandek il-bini mhux skond il-permess PAPB 2585/81/F/F/894/73 datat 10 ta' Ginju 1981, billi ghandek hitan li jiffurmaw bitha fil-genb tal-plot. Kif wkoll ghandek il-faccata mhux skond l-imsemmi permess. Barra minn hekk ma ffurmajtx splay fi Triq Il-Luzzu.

Illi minn konjizzjoni tal-inkartament ta' EC 1004/99, it-Tribunal josserva li kienet intalbet kjarifika mill-Kummissarju ghall-Ambjent u l-Ippjanar wara li tressaq ilment dwar strutturi illegali li qed jostakolaw access ghall-garaxx ta' terzi [Min. 2 fl-inkartament ta' EC1004/99], liema lment huwa identiku ghall-aggravju mressaq mill-appellant fl-appell odjern. Hawnhekk,

it-Tribunal josserva li fil-15 ta' Marzu 2013 id-Direttorat talInfurzar kien iccara l-pozizzjoni tieghu bis-segwenti:
A direct action was conducted on site and all the ground floor accretions which were on site in addition to the building as approved in PB 894/73 were removed. The ground floor footprint was originally approved with two corners plays but these were never built on site. These were later sanctioned through the approval of PC 52/99. The same PC included the approval of a 'Pedestrian Zone' around the building as well as 'a road access to an existing garage'.
Hence the present situation of this building is that there are no illegalities as regards to its footprint or alignment. At present, ECF 1004/99 is still active solely due to some apertures on the façades which are not totally in line with latest permit PB 894/73.
Hence, there are no further accretions which should be demolished in order to ameliorate access to complaint's garage [Min. 5 fl-inkartament ta' EC1004/99].

Illi ghaldaqstant it-Tribunal jinnota livell ta' commitment legittimu fuq is-sit mertu ta' dan l-appell, kemm minn l-att ta' footprint kif ukoll dak t'allinjament fil-livell tat-triq, u fil-fatt kienu biss xi zidied mal-bini approvat li tnehhew mill-Awtorita' permezz t'avviz tattwettiq. Illi dan jikkontradixxi dak li qed jallega l-appellant fejn jinghad li l-imsemmi bini m'huwiex wiehed approvat u moghni bilpermessi necessarji.

B'referenza ghall-pjanta a fol 79B fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, dan it-Tribunal seta' josserva li l-parti tal-hajt talestensjoni li jhares fuq in-naha tal-propjeta' tal-appellant, tul Triq tax-Xerriek, inbena skont il-konfigurazzjoni approvata filpermess originali PB 894/73 b'dana li mhux qed jintalab sanzjonar ghalih. Illi mir-ritratti sottomessi kemm fil-process tal-applikazzjoni [Dok. 1B fl-inkartament ta' PA2545/17] kif ukoll mill-appellant fir-rikors tal-appell [Dok. 210B fl-inkartament ta' PA2545/17] jidher li dan l-istess hajt ilu mibni tant li matul is-snin kien suggett ghal eruzjoni. Madanakollu, f'dawn is-snin l-istess hajt qatt ma gie kkunsidrat bhala llegalita' meta ttiehdu azzjonijiet fuq is-sit. Illi flisfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal jkompli jikkonferma l-livell ta' commitment legittimu stabbilit fuq is-sit in mertu.

Min-naha l-ohra, l-ewwel evidenza ta' zvilupp fuq is-sit tal-appellant tidher fir-ritratti mill-ajru tal-2004 u dan ghaliex kien inhareg permess fuq is-sit, ossia PA 6551/98, fejn gew approvati zewg garaxxijiet u tlett maisonettes. Ghalkemm it-Tribunal huwa talistess fehma tal-appellant li garaxx ghandu jkollu quddiemu distanza adegwata skont l-istandards necessarji sabiex jigi zgurat access komdu u sikur, wiehed ma jistax jinjora l-fatt li s-sit mertu ta' dan l-appell kien diga kommess b'bini stabbilit fil-livell tattriq. Illi ghaldaqstant bil-hrug ta' dan l-istess permess PA 6551/98 kienet qed tigi rikonoxxuta wisa' ristretta bejn iz-zewg siti, anki jekk l-istess permess stabbilixxa access ghall-vetturi fuq is-sit ta' terzi. Madanakollu, jibqa' l-fatt li skont l-allinjament tal-iskema il-wisa' bejn iz-zewg siti hija wahda stabbilita ufficjalment u ai fini tal-applikazzjoni n mertu din il-linja ufficjali qed tigi rrispettata, hekk kif gie kkonfermat ukoll mill-Planning Control Unit fi hdan l-Awtorita' fil-process tal-applikazzjoni [Min. 47 fl-inkartament tal-applikazzjoni PA2545/17].

Illi ulterjorment it -Tribunal hu tal-fehma li wiehed ma jistax ifittex li jqajjem din il-kwistjoni f'dan l-istadju, iktar u iktar meta ssustanza tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell ma tiddependix fuq l-istruttura ta' dan l-istess hajt ilmentat izda fuq diskrepanzi f'partijiet ohra tal-binja. Ghaldaqstant, kieku dawn id-diskrepanzi kellhom jigu michudha, l-kwistjoni principali li fuqha huwa msejjes dan l-appell xorta ma kinitx tkun wahda rizolta ladarba l-hajt in mertu ma jiffurmax parti mill-proposta ghas-sanzjonar.

Fir-rigward tal-allegazzjoni li s-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali oggezzjonat ghall-proposta, it-Tribunal jinnota li ghalkemm hu minnu li s-Sovrintendenza isottomettiet oggezzjoni fl-ewwel risposta ta' konsultazzjoni [Dok. 48A fl-inkartament ta' PA2545/17], hija

irtirat l-oggezzjoni taghha abbazi ta’ pjanti riveduti sottomessi wara l-hrug tar-rapport tal-case officer. Fil-korrispondenza a fol 95B, is-Sovrintendenza tinnota li lahhar pjanti emendati juru rapprezentazzjoni iktar cara tal-applikazzjoni tal-izvilupp u procediet billi tirrakkomanda l-izvilupp propost suggett ghal numru ta’ kundizzjonijiet. Ghaldaqstant, it-Tribunal ma jqisx l-argument tal-appellant bhala wiehed validu f’dan ir-rigward.

Illi fil-mori tal-appell l-appellant jargumenta li l-Awtorita’ naqset milli taghti konsiderazzjoni ghall-valur storiku tal-Barumbara. ItTribunal jinnota li f’dan ir-rigward l-Awtorita’ strahet fuq l-ahhar rakkomandazzjoni tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, li hija warakollox l-entita’ responsabbli ghall-wirt kulturali. Illi l-Awtorita’ ghamlet dan ai termini ta’ Artikolu 72 (2)(f) tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta’ Malta li jesigi li fid-determinazzjoni ta’ applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar ghandu jqis rapprezentazzjonijiet u rakkomandazzjonijiet maghmula minn bordijiet, kumitati u konsulenti b’risposta ghan-notifika ta’ applikazzjonijiet.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellant jargumenta wkoll li l-Awtorita’ naqset milli taghti konsiderazzjoni ghall-petizzjoni prezentata mirresidenti tal-madwar minhabba r-riskju li tali permess jipprezenta lejn sahhithom, sta li fl-istess sit jinstabu numru ta’ annimali mejta, grieden u hmieg iehor. Minn dan l-aspett, it-Tribunal jinnota li jekk xejn bil-hrug tat-tali permess, li jfittex li jikkonsolida listrutturi ezistenti f’propjeta’ residenzjali, l-allegata sitwazzjoni fuq is-sit tkun qed titjieb u mhux tiddeterjora sta li l-post ma jibqax fi stat ta’ abbandun. Ghaldaqstant, it-Tribunal lanqas ma jara li dan l-argument jista’ jrendi gustifikazzjoni ghar-revoka tal-permess odjern.

Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell, u jikkonferma l-permess kif mahrug f’PA 2545/17.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel applikazzjoni hazina tal-ligi u naqas milli jqis is-sottomissjonijiet u oggezzjonijiet tal-appellant. Jispjega illi t-Tribunal strah fuq dak li qal l-ufficjali tal-enforzar tal-Awtorita meta qalu li ma kienx fadal illegalitajiet mentri jirrizulta li l-hajt mertu tal-kontestazzjoni dwar id-distanza mill-proprjeta tal-appellant inbena b’mod illegali. Izid li ghalkemm l-appellata kellha permess PB894/73 ghall-estensjoni, il-pjanta harget snin wara meta l-hajt kien mibni. Ghalhekk il-permessi tal-appellant PA6551/98 u PA4332/99 hargu bla ma tqies l-istat ta’ fatt illegali tal-hajt tal-appellata u kwindi b’wisa anqas minn 4.1 metri kif trid policy S2 tal-DC2015. Dan l-istat ta’ fatt jirrizulta minhabba l-mod kif inbena l-hajt tal-appellata. Ghalhekk is-sanzjoni tal-permess PA2545/17 hu inkonsistenti mal-permess tal-appellant.

Bazikament l-appellant qed jilmenta mill-fatt li nonostante jirrizulta li l-appellata Cassar bniet illegalment, it-Tribunal ma ikkunsidrax dan il-fatt meta qies li l-permess

moghti lill-appellant ghal garage tieghu hu inezegwibbli kif trid il-ligi billi ma hemmx il-wisa mehtiega quddiem il-garage tieghu.

Dan l-aggravju mhux minnu. It-Tribunal fehem sew il-kontestazzjoni u l-aggravju specifiku tal-appellant tant li fl-ewwel parti tal-konsiderazzjonijiet hu ta riassunt tal-argumenti a rigward tal-partijiet kollha.

It-Tribunal ikkonstata direttament il-provi li saru kif ukoll il-punt l-aktar krucjali ezaminat minnu rigward l-enforcement order mahrug fuq is-sit tal-applikant u jekk dan l-enforcement order ghadux vigenti fuq partijiet mill-proprjeta tal-applikant u li allura qed ixekklu li l-permess tal-appellant ikun jista' jigi utilizzat skont il-policy relattiva ghal wisa rikjesta ta' passagg quddiem il-garage tieghu.

It-Tribunal ma qies biss dak li jirrizulta mill-enforcement order rigward illegalitajiet konstatati izda wkoll dak li jirrizulta mill-atti kollha u wasal ghal konkluzjoni illi l-hajt li minnu qed jilmenta l-appellant inbena skont il-permess tal-1973 li jipprecedi l-permess mahrug lil appellant. Kwindi kull anomalija li jista' jkun hemm fil-hrug tal-permess tal-appellant ma jistax jigi rattifikat ma' xi azzjoni mehuda kontra l-applikant li in kwantu ghal hajt mertu tal-kontestazzjoni inbena fejn kellu jkun. Dawn huma mhux biss kwistjonijiet ta' ippjanar li din il-Qorti ma tistax tintrometti ruhha dwarhom izda wkoll bhala punt ta' ligi lanqas it-Tribunal ma seta' jintrometti ruhu dwar permess antecedenti ghal dak tal-appellant li safejn jirrigwarda l-kontestazzjoni mressqa mill-appellant kien skont il-ligi u ghalhekk dritt akkwezit.

Il-Qorti lanqas ghandha tindahal fuq kwistjonijiet mqajjma mill-appellant li l-pjanti tal-permess saru hafna wara l-hrug tal-permess tal-applikant billi l-kwistjoni tirrigwarda allegat illegalita fil-permess li ma irrizultax skont il-fehma teknika tal-Awtorita, konfermata mit-Tribunal.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Angel Joseph Caruana u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Ottubru 2021, bl-ispejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur