QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 7 ta' Dicembru, 2022

Numru 11

Appell Nru.14/2022

Omar Anthony Micallef

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Omar Anthony Micallef tal-21 ta’ Marzu 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta’ Marzu 2022 li cahdet l-applikazzjoni PA9885/19 ’alterations and extensions to residence. Said interventions include the removal and erection of walls as well as introduction of double skin to external envelope’ f’Had-Dingli;

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 isiru alterazzjonijiet u estensjonijiet ma' binja ezistenti indikata li tintuza bhala residenza. L-izvilupp propost jinsab f'zona rurali fil-fond bl-isem ta' 'New Farm', fi Triq il-Buskett, Had-Dingli.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq bazi ta' zewg (2) ragunijiet ta' rifjut, ossia:
1. Illi l-proposta tonqos milli tinkludi prova sufficjenti li l-uzu residenzjali tal-bini huwa wiehed 'legally established' u/jew kopert b'permess ghall-izvilupp, u ghalhekk hija ksur ta' kriterju 5(a) f'Policy 6.2C tal-linja gwida rurali tal-2014. Tindika wkoll li hekk kif stabbilit mit-Tribunal fl-appell numru 65/17, l-uzu residenzjali relatat mar-razzett tat-tjur huwa abbinat ma' bini iehor li jinsab magenb ir-razzett, u li m'huwiex car kif il-bini inkwistjoni gie separat mill-bqija tal-konfini tar-razzett indikata fil-PA874/12. Ghaldaqstant l-Awtorita` tikkonkludi l-izvilupp imur kontra Thematic Objective 1.10 u Rural Objective 3 tal-iSPED;
2. Illi l-izvilupp m'huwiex konformi mar-regolamenti sanitarji (Avviz Legali 227 tal-2016) minhabba li l-perit inkarigat ma ddikjarax fuq il-pjanta li l-applikant ghandu dritt jiftah twieqi fuq proprjetà ta' terzi, kif ukoll minhabba li l-kejl tat-tieqa ghall-kamra tas-sodda huwa ta' inqas min 1 metru kwadru;

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' bis-segwenti zewg (2) aggravji, fejn jindika:
i. Illi l-Awtorita` cahdet l-applikazzjoni ghar-raguni li fil-passat saret applikazzjoni fuq dan l-istess sit u njorat il-provi godda ottenuti inkluz l-affidavit bhala prova li l-fond de quo kien abitat qabel is-sena 1992. L-appellant jargumenta li l-Awtorita` kienet zbaljata meta ghazlet li tiskarta ghal kollox din il-prova minghajr ma ggib ebda provi kuntrarji ghal dan indikat flaffidavit, u b'referenza ghal dan jaghmel accenn ghal decizjoni tat-Tribunal fil-kaz tal-applikazzjoni PA 2798/16. Lappellant jindika li r-raguni ghaliex l-Awtorita` irrifjutat l-applikazzjoni huwa xprunat minm 'irrelevant considerations' ossia li fil-passat saret applikazzjoni fuq dan l-istess sit, u jaghmel referenza ghal l-ispjega minn Lord Greene fis-sentenzata' Wednesbury.
ii. Illi l-Kummissjoni tal-Ippajanr kienet iddiferit is-seduta u nel frattemp baghtet lill-SEO biex jikkumenta dwar pjanta a fol 66c, f'liema pjanta hemm dikjarazzjoni li kien gie ottenut kunsens mill-girien biex jiftah tieqa, li m'hemmx indikazzjoni li din hija inqas min 1 m.k. kif ukoll li gie wkoll ivverbalizzat li "l-applikant ma' ghandu l-ebda diffikulta illi jipprovdi apertura b'minimu ta' 1 sqm".

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, b'din targumenta li r-raguni tar-rifjut li tirrigwarda Policy 6.2C imposta fil-PA6059/16 giet imposta wkoll fl-applikazzjoni odjerna minhabba li l-proposta m'hijiex konformi ma' din il-policy, u li l-istess raguni tar-rifjut taghmel referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal PAB 65/17. L-Awtorita` tirrivela li l-istess evidenza li jaghmel accenn ghaliha l-appellant, ossia l-affidavit tal-Monsinjur, kienet giet ipprezentata fil-forma ta' dikjarazzjoni fl-appell numru 65/17, izda tali evidenza ma gietx kkunsidrata mit-Tribunal bhala prova li r-residenza hija wahda legally-established kif definit fil-linja gwida rurali. Fir-rigward tar-regolament sanitarji, l-Awtorita` tindika li l-SEO xorta wahda ma kkunsidrax li l-proposta hija in linea mal-Avviz Legali 227 tal-2016, u li l-Kummissjoni tal-Ippjanar xorta wahda ddecidiet li tirrifjuta din l-applikazzjoni.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

L-Ewwel Aggravju
Illi dan l-aggravju jirrigwarda l-aspett ewlieni ta' thassib, ossia l-uzu residenzja indikat f'din l-applikazzjoni. L-appellant qed jindikali l-uzu stabbilit tal-binja prezenti fil-fond odjern huwa wiehed residenzjali, u principarjament qed jibbaza l-argumenti tieghu fuq ilkontenut tal-affidavit tal-Monsinjur Louis Camilleri sottomess fl-applikazzjoni odjern. Illi min-naha taghha l-Awtorita' qed taghmel referenza ghad-decizjoni fir-rigward ta' applikazzjoni simili fuq dan l-istess sit moghtija min dan it-Tribunal kif diversament kompost fl-appell numru 65/17. L-Awtorita` tosserva li gialadarba hekk kif indikat f'din id-decizjoni l-uzu residenzjali li kien hemm mar-razzett jinsab f'bini adjacenti, l-uzu residenzjali tal-binja fuq is-sit de quo m'huwiex stabbilit.
Illi fl-affidavit tal-Monsinjur Louis Camilleri gie ndikat kif gej:
"Jien qed naghraf lis-sinjura Maryanne Micallef mir-ritratt fuq il-licenzja bid-data tas-7 ta' Lulju 1988 kopja ta' liema qed tigi markata Dokument 'A' fl-anness. Nikkonferma illi dak iz-zmien tan-1988 din Maryanne Micallef kienet toqghod fl-indirizz imsemmi fil-licenzja, cioe 'New Far, Buskett Road, Dingli, u cioe' r-residenza murija fizzewg ritratti markati Dokument 'B' fl-anness.
Niffonferma li jien naf b'dawn il-fatti personalment ghaliex kont inzur lis-sinjura Micallef u l-familja taghhaf'dawk iz-zmienijiet propju fir-residenza murija fiz-zewg ritratti markati Dokument 'B' fl-anness."
Illi b'rabta ma' dan l-affidavit, fil-mori ta' dan l-appell giet moghtija xhieda mill-istess Monsinjur Louis Camilleri. Illi fix-xhieda moghtija fis-26 ta' Novembru tal-2020 gie kkonfermat li huwa kien ghamel affidavit ghand in-Nutar Valentino, b'dan jispjega li huwa jaf il-propjeta` peress li huwa minn Had-Dingli u kien imur ibierek. Huwa kkonferma li r-ritratti huma parti mill-affidavit, li rritratt huwa ta' Marianne Micallef, omm Omar (l-applikant) u r-ritratti tad-dar kif kienet. Huwa kkonferma wkoll li kien imur f'din id-dar min erbghin sena 'l hawn, li fiz-zmien kienu joqghodu Marianna u Karmnu Micallef, u li llum joqghod it-tifel taghhom Omaru l-familja tieghu.
Illi fil-kontro-ezami maghmul mill-Awtorita` fl-1 ta' Gunju tal-2021 gie mqajjem punt ta' thassib mill-Awtorita` minhabba li fixxhieda kienet issemmiet is-sena 1980 u fl-affidavit kienet issemmiet is-sena 1988, b'Fr. Louis Camilleri jindika li huwa semma ssena 1978 meta Maryanne u Carlo Micallef marru joqghodu f'dik id-dar. L-Awtorita` tqajjem ukoll thassib t-tqassim tad-dar m'huwiex kif indikat fix-xhieda moghtija fis-26 ta' Novembru tal-2020, bix-xhud ghal darb'ohra jaghti deskrizzjoni tat-tqassim intern, ossia li "tidhol mill-garaxx, u l-garaxx kienet qisha kcina ukoll imbaghad tidhol mill-bieb u tigi ghall-kmamar tassodda etc." Ix-xhud jindika wkoll li meta kien izghar jiftakru bhala farm li joqghodu fieh in-nies, u jindika li ma nafx li kellhom lannimali izda kellhom ir-raba' madwar ir-razzett. Ix-xhud ndika wkoll li ritratti li hemm annessi mal-affidavit gew ipprezentati lilu meta mar ghand in-Nutar Valentino.
Illi mix-xhieda moghtija jirrizulta li hemm diskrepanza fis-sena indikata fl-affidavit ossia s-sena 1988, u s-sena indikati waqt ixxiehda ossia s-sena 1978, u tali diskrepanza tqajjem thassib fir-rigward tal-kontenut tal-affidavit li ghalih jaghmel accenn lappellant. Illi dan it-Tribunal ha wkoll konjizzjoni tal-kunsiderazzjonijiet maghmula mit-Tribunal kif diversament kompost fl-appell precedenti PAB 65/17, fejn inter alia gia kkunsidrat kif gej:
"Madankollu, l-evidenza prodotta minn l-appellant ma taqbilx ma dak indikat fil-block plans tal-permessiPA1498/09 u PA874/12, fejn il-binja odjerna hija indikata bhala parti mir-razzett tat-tigieg ('poultry farm – existing'), filwaqt li fil-konfini tal-istess razzett gie ndikat binja ohra bhala 'farmer's residence' li tinsab fil-parti tan-Nofsinhar tar-razzett. It-Tribunal innota li fil-kaz ta' PA874/12, l-applikant huwa l-istess appellant, u ghalhekk id-dikjarazzjoni tal-uzu tal-binja odjerna ma taqbilx mad-dikjarazzjonijiet maghmula fl-applikazzjoni odjerna.
Illi fil-kaz odjern, il-konfini tar-razzett qed jeskludu l-bini tar-residenza li originarjament kienet taghmel parti mir-razzett kif muri fil-permessi precedenti sucitati, u l-applikazzjoni odjerna tirrigwardja residenza ohra li skont lappellant kienet gja ezistenti qabel is-sena 1978.
Tenut kont tac-cirkostanzi, it-Tribunal huwa tal-fehma li ma giex ppruvat li l-uzu tal-binja bhala wiehed residenzjali huwa legally established skont kif defenit fil-linja gwida dwar l-

izviulpp rurali, tenut illi l-uzu residenzjali li kien hemm mar-razzett jinsab f'bini adjacenti mar-razzett u mhux il-bini inezami, filwaqt li ma giex spjegat kif tali bini residenzjali li sal-ahhar permess PA 874/12 kien jaghmel parti mill-konfini tar-razzett issa gie eskluz minn tali konfini."

Illi fil-kaz odjern hemm sitwazzjoni identika minhabba li ghalkemm gie pprezentat l-affidavit tal-Monsinjur Louis Camilleri, xorta wahda baqa` ma giex spjegat kif l-bini residenzjali (pozizzjonat man-naha tal-Lbic tas-sit de quo) li sal-ahhar permess PA 874/12 kien jaghmel parti mill-konfini tar-razzett issa gie eskluz minn tali konfini, u sahansitra l-uzu residenzjali issa qed jigi indikat fuq ilbinja prezenti fuq is-sit de quo. It-Tribunal josserva wkoll li fil-pjanti approvati fil-permessi precedenti, il-bini prezenti fuq is-sit dequo gie dejjem indikat bhala parti mir-razzett, u mhux bhala residenza.

Illi f'dan l-istadju it-Tribunal jaghmel referenza ghal kunsiderazzjonijiet maghmula minnu fid-decizjoni datata 8 ta' Gunju, 2021 flappell numru 209/20, li fiha kien gie kkunsidrat is-segwenti:

"It-Tribunal jirreferi ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell Civili fit-18 ta' Lulju, 2014 (Appell Civili Numru. 188/2007/1) liema sentenza giet citata mill-appellant, fejn jigi osservat li din il-kawza titratta ordni ta' zgumbrament fejn inter alia, il-Qorti tal-Appelli Civili indikat li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili wasslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet numru ta' konsiderazzjonijiet, inkluz is-sewgenti:

"Mela l-fatt li l-indirizz ufficjali tal-konvenut kien il-fond in kwistjoni ghal xi entitajiet pubblici ma jfissirx li bilfors jew bhala konsegwenza dak kien il-post tar-residenza abitwali tieghu tal-konvenut. Dak il-fatt huwa wiehed fost ohrajn li din il-Qorti trid issib sabiex tistabilixxi jekk tassew il-konvenut kienx jabita fil-fond in kwistjoni."

Illi fis-sentenza taghha, il-Qorti tal-Appelli Civili spjegat ukoll hekk kif gej:

"Fir-rigward il-Qorti tosserva li l-fatt li l-konvenut indika l-indirizz tal-fond bhala l-indirizz residenzjali tieghu ma jwasslx ghall-prova li dan fil-fatt kien qed jghix hemmhekk, ghax l-indirizz kien gie indikat lill-awtoritajiet koncernati mill-konvenut, u dawn min-naha taghhom ma kienu ghamlu ebda verifika jekk filfatt il-konvenut kienx verament jirrisjedi hemmhekk"

Illi fl-isfond tal-estratti surreferiti, it-Tribunal jehtieg li jikkunsidra l-provi migjuba fir-rigward tal-uzu residenzjali fuq bazi ta' probabbilta`. It-Tribunal josserva li fir-risposta tal-Awtorita` ghal dan l-appell, hemm indikat li l-bini ezisteni huwa ghal skop agrikolu u kien gie estiz permezz ta' permess precedenti PA 7168/17, bid-deskrizzjoni tal-proposta approvata taqra "To consolidate rural structures by merging pre-1994 rooms to pre-1968 Rural structure and cladding of gate intimber.". Wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanta approvata fl-imsemmi permess, josserva li l-estensjoni approvata hija ndikata bhala 'agricultural store' filwaqt li l-istruttura originali hija ndikata bhala 'rural struture'. F'dawn il-pjanti ma gie ndikat l-ebda uzu residenzjali. Ghalhekk it-Tribunal se jipprocedi biex jannaliza il-provi migjuba fir-rigwardtal-uzu residenzjali."

Illi in vista tas-suepost, it-Tribunal jissotolinja li l-provi migjuba fir-rigward tal-uzu residenzjali huma permezz ta' affidavit minghajr ebda evidenza korroborattiva fil-forma ta' dokumentazzjoni ufficjali. It-Tribunal ma jistax jikkunsidra l-prova tal-affidavit f'kuntest izolat izda huwa obbligat li jikkunsidra kull prova migjuba fuq bazi ta' probabbilta`. Fil-kaz odjern, apparti l-prova mressqa millappellant f'forma ta' affidavit, ma sar l-ebda attentat sabiex jigi spjegat kif il-bini residenzjali indikat fil-permessi precedenti PA1498/09 u PA874/12 gie eskluz mill-konfini tas-sit u kif il-bini prezenti fuq is-sit de quo, li dejjem gie indikat bhala parti mir-razzett, issa qed jigi ndikat bhala wiehed residenzjali. Illi ghaldaqstant, fuq bazi ta' probabbilta`, it-Tribunal jikkunsidra li l-prova migjuba fir-rigward tal-uzu residenzjali tonqsu milli tikkonferma b'mod konvincenti bizzejjed li hemm uzu residenzjali 'legally-established' fil-bini in kwistjoni.

It-Tribunal jirreferi wkoll ghall-kaz citat mill-appellant, ossia appell numru 226/17 deciz mit-Tribunal kif diversament kompost fl-1 t'Awissu, 2019, fejn jirrizulta li fil-mori tal-appell ukoll kienet giet moghtija xhieda, u in vista ta' din ix-xhieda it-Tribunal kien kkunsidra kif gej:

"Fil-konfront ta' din ix-xhied tant cara l-element ta' dubju rigward residenza ossia abitazzjoni huwa ghal kollox eliminat, u ghaldaqstant qed jilqa' l-aggravji fir-rigward l-ewwel raguni ta'

rifjut; u konsegwentament jigi ezawrit ukoll it-tielet raguni ta' rijfut rigward l-izvilupp ta' swimming pool tenut li l-izvilupp residenzjali qed jigi meqjus konformi mal-Policy 6.2A tal-linja gwida."
Illi madankollu it-Tribunal josserva li s-sit kkunsidrat fl-appell appell numru 226/17 (permess PA 2798/16) huwa pjuttost differentimis-sit de quo, ghaliex fl-imsemmi kaz ma jirrizultax li s-sit kien jifforma xi parti min sit akbar u l-konfini tieghu jikkumbacaw mal-hitan tal-sejjiegh ta' qabel l-1967 li jiddelinjaw il-konfini tas-sit [Skont il-mapserver tal-Awtorita tal-Ippjanar], filwaqt li fil-kaz odjern is-sit de quo kien jifforma parti mis-sit kopert bil-permessi PA 1498/09 u PA 874/12, b'dan tal-ahhar sahansitra inhareg fuq l-istess isem tal-appellant. Ghaldaqstant huwa ferm car li l-appellant kellu jispjega b'mod car ir-raguni ghaliex is-sit in metru qed jigi sseparat mill-bqija tas-sit tar-razzett uaktar importanti min hekk, kif l-uzu residenzjali indikat fil-binja pozizzjonata man-naha tal-Lbic tas-sit de quo qed jigi njorat bhal qiesu qatt ma kien gie ndikat. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-Awtorita` kienet korretta fl-impozizzjoni taghha tal-ewwel raguni tar-rifjut, u ghaldaqstant qed jichad dan l-aggravju.

It-Tieni Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda thassib imqajjem mill-Awtorita` fir-rigward tan-nuqqas ta' konformita` mar-regolamenti sanitarji hekkkif gie ndikat fit-tieni raguni tar-rifjut. L-appellant jargumenta li l-Kummissjoni tal-Ippajanar talbet lill-SEO sabiex jikkumentadwar pjanta a fol 66c, filwaqt li jindika li m'ghandu l-ebda diffikulta` illi jipprovdi apertura b'daqs ta' mhux inqas min 1 metru kwadru. It-Tribunal josserva li sussegwenti ghad-differiment mill-Kummissjoni tal-Ippjanar l-SEO pprovda l-kummenti segwenti:
"According to LN227 of 2016 article 12(1) every habitable space shall be served with a minimum cumulative external aperture area of at least one metre squared. As already indicated in minute 48 in order to ensure that size of apertures exceeds 1sqm elevation depicting such aperture is to be provided. (12e & 66c)" [Skont il-PRT Comments fl-Additional Notes 1 fil-case officer report aggornat a fol 107A fl-inkartament tal-PA09885/19]
Illi gialadarba it-tieqa ghandha tkun ta' qies mhux inqas min 1 metru kwadru, u t-thassib ewlieni tal-proposta odjerna ossia l-uzu residenzjali m'huwiex indirizzat hekk kif gie kkunsidrat fl-ewwel aggravju, f'dan l-istadju ikun inutli li jigu kkunsidrati pjantiaggornati, u ghaldaqstant it-Tribunal qed jichad dan l-aggravju.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA09885/19

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal applika l-fatti b'mod skorrett senjatament fejn xehed il-Monsinjur Camilleri u minn dan l-izball hareg b'konkluzjoni zbaljata;

2. It-Tribunal zbalja dak li jrid Rural Policy and Design Guidance 2014 f'policy 6.3(3) fejn il-kondizzjonijiet ghal prova ta' residenza huma alternattivi mhux kumulattivi u kien bizzejjed li issir prova li l-fond (dwelling) kien imur lura ghal qabel l-1978.

L-ewwel u t-tieni aggravji

Dawn l-aggravji ma fihomx mis-sewwa. Ghalkemm it-Tribunal innota diskrepanza fix-xhieda tal-Monsinjur, u wiehed jista' jaqbel jew ma jaqbilx mal-kunsiderazzjonijiet li

ghamel it-Tribunal a rigward, pero t-Tribunal ma waqafx hemm, anzi d-decizjoni tieghu fuq dan il-punt ta’ residenza hu illi ma ngibitx prova fuq bazi ta’ probabilta li dan is-sit kien qatt ghal uzu residenzjali izda li kien jifforma parti mill-istrutturi tar-razzett biss. Il-konsiderazzjonijiet li ghamel it-Tribunal fuq din il-kwistjoni mhux punt ta’ ligi izda punt ta’ apprezzament ta’ fatt u la darba t-Tribunal qies li ma saritx prova li xi darba dan is-sit kien jifforma residenza jew dwelling, din il-Qorti ma tintromettix ruhha jekk ma jkunx sar zball fattwali grossolan. Bhala kwistjoni ta’ ligi t-Tribunal irrifera korrettement ghal dak li nghad f’PAB65/17 rigward il-prova ta’ binja residenzjali (dwelling) li tippredata l-1978. Bl-istess mod ir-referenza ghal permess tal-2009 u 2012 saru biex jigi indikat li f’dawk il-permessi s-sit gie indikat biss bhala parti mir-razzett mhux bhala xi wiehed residenzjali. Il-Qorti ma tqis li f’dan il-kaz ghandha tintrometti ruhha fid-diskrezzjoni tal-piz tal-provi fattwali kif maghmula mit-Tribunal.

Ghalhekk l-aggravji qed jigu michuda.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell ta’ Omar Anthony Micallef u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta’ Marzu 2022, bl-ispejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur