MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2012

Appell Civili Numru. 57/2011

Charles Seychell

vs

L-Awtorita` ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Charles Seychell (K.I. 14774M) datat 2 ta’ Novembru 2011 a fol. 1 tal-process fejn espona:-

Illi b’decizjoni moghtija nhar it-13 ta’ Ottubru 2011 mit-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar fuq appell tal-esponenti minn decizjoni ta’ rifjut moghtija mill-awtorita` appellata, l-imsemmi Tribunal iddispona mill-appell billi prevja li ddikjara li l-motivazzjonijiet tar-rifjut huma applikabbli ghall-kaz odjern, cahad l-appell tal-

esponenti u kkonferma r-rifjut moghti mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp nhar it-13 ta' Jannar 2011.

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat mid-decizjoni tat-Tribunal u ghalhekk qed jinterponi dan l-umli appell quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Illi l-fatti li taw lok ghall-odjerni proceduri huma kif gej:

1. Illi permezz tal-applikazzjoni numru PA 1205/10, l-esponenti applika sabiex sabiex jissanzjona alterazzjonijiet u zidiet gewwa *farmhouse* ezistenti bl-isem "Cipressa Farmhouse", Triq Tal-Gebel, Birzebbugia, liema applikazzjoni giet rifjutata.

2. Illi l-Awtorita` appellata iccitat is-segwenti ragunijiet ghal tali rifjut u senjatament:

a. Illi l-proposta tmur kontra d-*Development Control Guidance – Developments Outside Built-Up Area* u senjatament paragrafu (ii) ta' Sezzjoni 8.2 *Extensions to buildings in rural areas* ta' PLP 20 li trid li l-bini originali u l-uzu tieghu jkunu skont permessi validi. Ma ngiebet ebda prova, fi kliem l-awtorita`, li l-istruttura ezistenti kienet tintuza ghal skopijiet residenzjali qabel l-1994.

b. Illi l-izvilupp imur kontra l-*Policy* tal-Pjan ta' Struttura SET 11 u l-policy BEN 5.

c. Illi m'hemm l-ebda gustifikazzjoni sabiex l-izvilupp fuq is-sit fit-termini ta' *Policy* tal-Pjan ta' Struttura SET 12.

d. Illi z-zidiet fil-kmamar holoq *area* li teccedi l-*area* permessa ta' 150m^2 kif specifikat f'paragrafu (ii) ta' Sezzjoni 8.2 *Extensions to buildings in rural areas* ta' PLP 20.

3. Illi l-esponent hass ruhu aggravat minn din id-decizjoni stante li l-bord kompetenti ghamel apprezzament zbaljat kemm tal-*policies* viggenti kif ukoll tal-fatti prezentati quddiemu u ghalhekk intavola l-appell tieghu quddiem it-Tribunal.

4. Illi l-esponenti hass ruhu aggravat minn din id-decizjoni *stante* li l-Awtorita` ghamlet apprezzament zbaljat tal-*policies* viggenti u ghalhekk intavola l-appell taghha.

5. Illi in sostenn tal-appell tieghu, l-esponenti qanqal diversi punti ta' *policy* quddiem it-Tribunal tal-Appell.

6. Illi prevja li ngiebu provi u saru sottomissjonijiet bl-iskritt, it-Tribunal ghadda sabiex jaghti d-decizjoni li minnha qed jigi interpost dan l-appell.

7. Illi fid-decizjoni tieghu, it-Tribunal iddecieda a bazi ta' tliet punti imqanqlin mill-esponenti u cioe':

a. Li l-awtorita` irrilaxxjat *compliance certificate* li jikkonferma li s-sit kien jezisti qabel l-1967;

b. Li s-sit kien almenu sa mill-1967 jintuza bhala residenza; u

c. Li pjanti godda u sottomissjonijiet intavolati b'mod elettroniku mill-perit gew skartati.

Illi l-esponenti hass ruhu aggravat minn din id-decizjoni u ghalhekk qed jiterponi dan l-umli appell quddiem din l-Onorabbli Qorti.

Illi l-aggravji tal-esponenti huma cari u manifesti u jikkonsistu f'dan li gej:

1. Illi t-Tribunal interpreta l-*policies* viggenti, partikolarment dik PLP20, b'mod skorrett fir-rigward tal-applikazzjoni *de quo*.

2. Illi t-Tribunal kien skorrett fl-interpretazzjoni tieghu tal-valur u s-sahha probatorja tal-*compliance certificate*; u

3. Illi t-Tribunal naqas milli jikkunsidra s-sottomissjonijiet maghmula mill-perit.

*Dwar l-Ewwel Aggravju – l-interpretazzjoni tal-*policies *viggenti*

Illi qabel xejn irid jigi rilevat illi ghalkemm it-Tribunal ghamel riferenza ghal varji *policies*, dik krucjali ghall-kaz odjern hija proprju PLP20. It-Tribunal naqas milli jqis sew id-dispozizzjonijiet ta' klawsola 8.1 ta' dik il-*policy*, tipprovdi kif gej:

Notwithstanding the blanket prohibition against development outside areas designated for urban uses in the Structure Plan, certain changes of use and minor extensions to existing buildings in the countryside may be acceptable, provided planning and environmental criteria are met. This form of development will require very careful consideration to ensure that the basic Structure Plan strategy is not compromised. Such proposals will only be acceptable if the following criteria are met:

(i) The building to be converted must be of architectural or historic interest and worthy of retention; or it must comprise part of a group of traditional buildings which are worthy of preservation as a whole. Normally such buildings will be Listed Buildings or buildings which would warrant Listing. This criteria may be relaxed if the proposal involves the rehabilitation and suitable change of use of existing buildings and farmhouses and as a whole would lead to the overall improvement of the rural environment, perhaps through the removal of other buildings and structures which adversely affect the rural character of the area.

(ii) The building must be genuinely redundant and no longer required for its former use. The applicant must furnish sufficient information to establish this fact to the satisfaction of the Planning Authority and, in the case of an agricultural building, give a clear indication of the effect of the proposal on the farm unit as a whole.

(iii) The building must be in a sound structural condition and be capable of conversion without substantial rebuilding. The rebuilding of large sections of walls will not

be acceptable unless the remainder of the building is of outstanding importance. In each case the Planning Authority will require a structural survey of the building with a clear indication of any section of the buildings which require demolition and rebuilding.

(iv) Preference will be given to recreational uses or new uses which provide for public access, in accordance with Structure Plan policies AHF 5, RCO 2 and UCO 11.

(v) The new use of the building must not adversely affect the amenities of neighboring properties or cause interference with the management of surrounding land, by reason of noise, vibration, pollution or traffic generation. Development will not be permitted where adjacent development could adversely affect the amenities of the new occupants.

(vi) The details of the conversion scheme must reflect the character of the building and its setting and must retain any features of architectural or historic interest. New openings (doors and windows) must be kept to a minimum and existing openings should be fully utilized.

(vii) The new use of the building must not adversely affect the visual character of the site and its surroundings or the wider landscape setting of the area in which it is situated. The Planning Authority may require the suspension of permitted developments under Schedule 1 of the General Development Order, 1993 to protect the character of the building and area.

(viii) The local road network must be capable of accommodating the traffic generated by any new use (particularly commercial) without harm to the safety of road users and pedestrians or detriment to the amenity of the area. Any road widening or junction improvements required to provide improved access to the site must be funded by the developer and be acceptable in environmental terms. Adequate parking must be provided on site.

(ix) Adequate provision must be made for services, including the disposal of sewage, to the satisfaction of the Planning Authority. The provision of services must not have unacceptable environmental implications, for example damage caused by trenching or overhead cables.

Inoltre, din l-istess *policy*, fil-klawsola li ssegwi tkompli ticcara li:

Minor extensions to buildings and uses in rural areas may be acceptable provided the following criteria are met:

In addition to satisfying the requirements in paragraph 8.1, points (iii) to (ix) above, proposals for extensions to buildings or uses outside the limits of development will only be acceptable if the following criteria are met:

(i) The need for the new development must be clearly explained and justified, to the satisfaction of the Planning Authority, and in particular why the proposal cannot be accommodated on a site within the limits of development.

(ii) The applicant must be able to demonstrate that the original building or use is implemented in accordance with a valid development permit, or that the development dates from a period before such permits were necessary.

(iii) Extensions to existing buildings must not create a total floorspace which exceeds 150 sq. m. (ground floor area of existing building plus extension).

(iv) Extensions should be confined to the area already included within the cartilage of the property. Proposals which affect fresh land outside the existing site boundary will require strong justification and the loss of areas of agricultural, ecological or landscape importance will not be permitted.

(v) The proposed extension area will be carefully considered in relation to the size and proportions of the original site. The scale and design of extensions to

existing buildings must respect the character of the original building and must not visually dominate it or detract from its architectural integrity. Extensions to building of architectural or historical importance will be refused if they detract from the character of the original composition.

(vi) The visual impact of the new development, particularly its scale and massing, must be acceptable in the wider landscape setting of the site. If new development would be prominent in attractive or important views and cannot be adequately screened by landscaping it will not be acceptable.

(vii) A high level of design quality, detailing and construction finish must be achieved in all new development. The choice of materials should be sympathetic to those of any existing buildings.

(viii) Extensions to a residential property which create a new unit of accommodation will not be acceptable. In addition, applicants for extensions to agricultural buildings should refer to Policy and Design Guidance: Farmhouses and Agricultural Buildings (February 1994). Section 2 of that document contains Design Guidelines for Agricultural Buildings. Paragraph 1.4.4 dealing with conversions or extensions of residential farmhouses, should be read in conjunction with paragraphs 8.1 and 8.2 of this policy document".

Illi b'kull rispett lejn it-Tribunal, jidher car li dan qieghed japplika l-*policies* bl-aktar mod erronju. Tant li t-Tribuanl qieghed jinsisti li l-*policies* jezigu *uninterrupted residential use* – meta hu car li dan mhuwiex il-kaz. L-esponenti ressaq provi skjetti u cari bizzejjed li r-razzett *de quo* kien jintuza bhala residenza u dawn il-provi ma gew ribattuti bl-ebda mod. Irid jigi rilevat b'mod partikolari li l-esponenti sa ressaq kopja legali ta' kawza deciza mill-Bord tal-Qbiela fejn ir-riferta tikkorrabora l-provi kollha li ngiebu mill-esponenti dwar il-fatt li r-razzett mertu tal-applikazzjoni kien iservi ta' residenza.

Illi jrid jigi rilevat ukoll li dan ir-ragunament adottat mit-Tribunal huwa censurabbli partikolarment meta wiehed iqis li l-awtorita` appellata fl-ebda punt ma strahat fuq dan l-argument li issa t-Tribunal qieghed jaddotta.

*Dwar it-Tieni Aggravju – il-valur tal-*compliance certificate

Illi konvenjentement, it-Tribunal jidher li qieghed jizvaluta l-valur tal-*compliance certificate* u dan qieghed jaghmlu billi jfittex ix-xaghra fl-ghagina. Hu car li kwalsiasi dubju dwar dan ic-certifikat jista' jitnehha jekk wiehed iqis il-pjanti u r-ritratti (*aerial shots*) antiki minn fejn jirrizulta li l-binja kienet hemm fl-1967. Din mhijiex kwistjoni li li l-esponenti jipprezenta xi ritratt huma huwa kaz fejn id-dokumenti ufficcjali li ghandha f'idejha l-awtorita appellata – li hafna drabi wiehed jistrieh fuqhom, jintuzaw bhala prova ta' xi zvilupp ikun sar matul is-snin.

Illi l-assjem ta' dan iwassal sabiex wiehed jikkonkludi li t-Tribunal addotta pozizzjoni djametrikament opposta ghal dik addottata minn din l-Onorabbli Qorti fir-rigward tal-*compliance certificates* u l-valur probatorju taghhom. L-esponenti taghmel riferenza ghal sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti tal-Appell nhar il-25 ta' Frar 2010 fl-ismijiet: **"Joseph Grima *vs* L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** irriteniet:

*…l-applikazzjoni … ghandha tigi kkunsidrata wkoll fid-dawl tal-fatt li inhareg fuq l-istess binja "compliance certificate", u dan peress li minn imkien ma' jirrizulta li b'xi mod l-istess appellanti irrinunzja ghall-effett li jista' jkollu l-hrug ta' compliance certificate mill-Awtorita' stess; anzi qed jinsisti li l-applikazzjoni tieghu ghandha tigi kkunsidrata fid-dawl ta' dan id-dokument tal-Awtorita' li ilu li nhareg mill-15 ta' Frar 1996, dokument li qatt ma gie irtirat. Dan huwa sinfikanti aktar u aktar meta l-hrug ta' tali certifikat ta' zvilupp skont il-permess jidher li hareg abbazi tad-disposizzjonijiet tal-***artikolu 61 tal-Kap. 356***, u l-effetti li ghandu l-istess certifikat fid-dawl tal-provedimenti tal-imsemmi artikolu.*

Illi b'kull rispett mhuwiex accettabbli li awtorita` l-ewwel tohrog *compliance certificate* mbaghad dan jigi attakkat qisu ma kellu l-ebda valur.

Dwar it-tielet aggravju – sottomissjonijiet tal-perit

Illi ghal darb'ohra t-Tribunal qieghed jiskredita l-perit minhabba kwistjonijiet ta' kif jahdem is-*software* tal-awtorita`. Hu ovvju li l-prezentata ta' dokumenti lill-awtorita` hija indipendenti mill-mezz kif wiehed jissottometti d-dokumenti. Il-fatt li tali sottomissjoni qed tigi skreditata jikser sija l-kelma kif ukoll l-ispirtu tal-ligi.

Illi hu car li jekk hemm dubju dwar sottomissjoni dan ghandu jmur a favur tal-perit jekk xejn ghaliex is-sistema hi amministrata mill-awtorita` appellata. Ghalfejn ghandhom jinholqu barrieri bla bzonn meta jirrizulta car li almenu parti tas-sottomissjoni sabet ruhha fil-*file* relattiv?;

Illi jsegwi li hemm ragunijiet bizzejjed sabiex id-decizjoni appellata tigi censurata anke f'dan ir-rigward.

Ghaldaqstant, l-esponenti fil-waqt li jinterponi dan l-umli appell mis-sentenza fuq imsemmija, jaghmel riferenza ghall-provi prodotti u jirriserva li tressaq dawk il-provi talvolta permessi, jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tirrexxindi, d-decizjoni fl-ismijiet **"Charles Seychell *vs* L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** moghtija nhar it-13 ta' Ottubru 2011 mit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar, u konsegwentement tilqa' t-talbiet intavolati mill-esponenti kontra r-rifjut da parti tal-awtorita` appellata tal-applikazzjoni tal-esponenti sopracitata.

Bl-ispejjez kontra l-awtorita` appellata.

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti ghas-seduta tad-19 ta' Jannar 2012.

Rat ir-risposta tal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 5 ta' Jannar 2012 a fol 10 tal-process fejn esponiet: -

1. Illi preliminarjament jinghad li l-appell interpost mill-applikant huwa null *stante* li mhux qed isir *ai termini* tal-**artikolu 41 (6) tal-Kap. 504** li jghid hekk:

*"Id-decizjonijiet tat-Tribunal għandha tkun finali. Appell mill-appellant, jew minn kull partijiet oħra fl-appell, għandu jkun fil-Qorti ta' l-Appell kostitwita skont l-***artikolu 41(6) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura civili** *minn dawn id-decizjonijiet biss fuq punti ta' ligi decizi mit-Tribunal fid-decizjoni tagħha."*

Huwa principju risaput li meta jsir appell minn decizjoni tat-Tribunal dan ghandu jsir minn punti ta' ligi li jkunu gew dibattuti fit-trattazzjonijiet li jsiru quddiem it-Tribunal u li jkunu gew decizi mill-istess Tribunal. Dan kien konfermat diversi drabi b'sentenzi ta' din l-Onorabbli Qorti, fosthom fis-sentenza **Emanuel Mifsud vs Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp** (decizjoni tal-31 ta' Mejju 1996), fejn gie spjegat li:

"Din il-Qorti tista' tirrevedi <u>*biss*</u> *kwistjonijiet dwar punti ta' dritt decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appelli fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi……Biex appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt,* ***li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni u li tkun giet definita fid-decizjoni appellata****".*

2. Illi l-ebda mill-aggravji tal-appellant ma jittrattaw dwar punt ta' ligi deciz mit-Tribunal u ghalhekk dan l-appell huwa null u ghandu jigi michud.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jinghad li huwa ben risaput li l-interpretazzjoni tar-regoli u l-*policies* dwar l-ippjanar tinsab fid-diskrezzjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni Ghall-Ambjent u l-Ippjanar, li huwa kompost, *inter alia,* minn persuni teknici u esperti fil-qasam ta' l-ippjanar, u ghaldaqstant ghandu jkun dan it-Tribunal li jiddeciedi dwar din il-materja. Dan il-principju, jigifieri li l-interpretazzjoni tal-ligi maghmula mit-Tribunal mhijiex

sindakabbli, kien ikkonfermat regolarment mill-gurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti. Ghalhekk it-Tribunal ghandu diskrezzjoni sabiex jinterpreta tali legislazzoni u japplikaha ghall-fatti li jingiebu quddiemu, u din l-interpretazzoni u applikazzjoni tal-ligi ghall-fatti ma tistax tigi riveduta minn organu gudizzjarju iehor.

Altrimenti dina l-Onorabbli Qorti tkun qeghda tissostiwixxi id-diskrezzjoni tat-Tribunal u b'hekk tagixxi ta' tribunal tat-tielet istanza. Dan kien konfermat minn dina l-Onorabbli Qorti fis-sentenza **Angelo Farrugia vs. Chairman tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar** fejn l-aggravju tal-appellant kien li t-Tribunal kien interpreta b'mod skorrett il-Pjan ta' Struttura u naqas milli japplika certu dispozizzjoniiet li l-appellant hass li kellhom jigu applikati:

"Tali interpretazzjoni…hija esklussivament fil-mansjoni tal-esercizzju tal-poteri ta' l-organi ta' l-Awtorita' tal-Ippjanar u l-ahhar arbitru dwarhom hu finalment il-Bord tal-Appell u mhux din il-Qorti. Altrimenti, din il-Qorti tkun qieghda tissostitwixxi l-gudizzju taghha f'materja teknika li tispetta biss skond il-ligi lit-Tribunal Specjali mwaqqaf b'ligi biex jiddetermina materji ta' din ix-xorta".

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, b'referenza ghall-*compliance certificate*, apparti l-fatt li dan huwa m'huwiex punt ta' ligi izda punt dwar apprezzament ta' provi, jinghad li t-Tribunal kien car fis-sens li tali certifikat huwa bbazat unikament fuq dikjarazzjoni ta' terz u cioe' ta' perit *ex parte* u li *di piu'* tali certifikat kien nieqes mis-site plan.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-allegazzjoni tal-appellant li t-Tribunal naqas li jikkunsidra s-sottomissjonijiet tal-perit, it-Tribunal spjega b'mod car li "*anke jekk din id-dikjarazzjoni tigi sorvolata (u allura ma jigix ikkontestat il-fatt li l-izvilupp kif propost jeccedi footprint ta' 150 metri kwadri kif rikjest mill-paragrafu 8.2 (iii) tal-policy PLP 20), ir-ragunijiet l-ohra ghar-rifjut kif indikati supra huma bizzejjed sabiex din il-proposta ma tistax tigi kkunsidrata favorevolment."*

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, l-Awtorita' esponenti, filwaqt li taghmel referenza ghall-provi kollha gia prodotti partikolarment id-decizjoni tat-Tribunal datata 13 ta' Ottubru 2011 u tirriserva li ggib dawk il-provi kollha permessi skont il-Ligi, titlob lil din l-Onorabbli Qorti jogobgha, filwaqt li tichad l-appell interpost mill-appellant, tikkonferma d-decizjoni moghtija mit-Tribunal fit-13 ta' Ottubru 2011, bl-ispejjez kontra l-istess appellant.

Rat in-nota tas-Segretarja tat-Tribunal tal-Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar datata 27 ta' Jannar 2012 a fol 15 tal-process, fejn permezz taghha esebiet vera kopja tal-*file* tat-Tribunal ta' Revizjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet "**Charles Seychell vs Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u Ippjanar**" deciz mit-Tribunal.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

<u>**II. KONSIDERAZZJONIJIET.**</u>

Illi l-appell odjern huwa fis-sens li (a) saret applikazzjoni hazina tal-*policies* ghaliex tali *policies* li saret riferenza ghalihom fid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar (it-Tribunal) ma jirrikjedux *uninterrupted residential use,* u l-provi li gab l-appellant huma li l-istess fond kien jintuza ghal skopijiet residenzjali; (b) id-decizjoni ma' tatx valur ghal *compliance certificate* u dan imur kontra dak deciz fid-decizjoni **"John Grima vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u L-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) – 25 ta' Frar 2010); (c) li gew injorati sottomissjonijiet tal-perit tal-appellant ghaliex dawn ma kienux konformi tas-*software* uzat.

Illi din il-Qorti rat dawn l-aggravji fid-dawl ta' dak li gie deciz fid-decizjoni tat-Tribunal hawn mertu ta' dan l-appell u jidher li fl-istess decizjoni inghad li (a) ma kienx hemm prova li tali fond kien uzat bhala residenza, minkejja li setgha kien hemm xi bini qabel il-1967 – dan naturalment huwa punt ta' fatt li din il-Qorti mhux ser tidhol fih ghaliex bhala apprezzament ta' provi dan jaqa' fil-kompetenza tat-

Tribunal, iktar u iktar meta jidher li l-istess Tribunal ta kaz ta' dak kollu sottomess quddiemu fuq dan il-punt u ma qabilx mat-tezi tal-appellant – tali apprezzament jesorbita mill-kompetenzata' din il-Qorti skond id-disposizzjonijiet relattivi kemm tal-**Kap. 356 u tal-Kap. 504;** (b) li l-*compliance certificate* prezentat huwa bbazat fuq awtodikjarazzjoni ta' perit u intestat *Pre 1967 Development,* u la darba ma huwiex lanqas fl-original ma' jistax jitqies bhala prova cara u assoluta li tali sit ezista sa mill-1967; (c) dwar prova ta' residenza jirrizulta li dak indikat fil-**paragrafu 8.2 (ii) tal-Policy PLP 20** ma giex sorvolat ghaliex skond l-ahhar applikazzjoni PA 5189/02 intavolata mill-appellanti, is-sit almenu dakinhar, kien jinsab fi stat ta' abbandun u kien biss fl-ahhar hames snin li ntuza bhala residenza; (d) l-izvilupp jaccedi dak permessibbli ta' 150 metri kwadi skond ***policy 8.2.*** (iii) tal-***policy PLP 20***, u allura flimkien mar-ragunijiet kollha ta' rifjut tali proposta ma tistax tigi kkunsidrata favorevolment.

Illi tajjeb jinghad li l-appell quddiem it-Tribunal kien fis-sens li ma saritx prova li l-sit mertu tal-applikazzjoni kien jintuza bhala post ta' residenza u dan huwa allura l-mertu tal-appell li kellhu quddiemu l-istess Tribunal. In effetti waqt li jista' jigi koncess li kien hemm prova li kien xi xorta ta' bini anke qabel il-1967, it-Tribunal, wara li ezamina l-provi quddiemu sostna li ma kienx prova ta' residenza. Dan naturalment huwa apprezzament ta' provi mit-Tribunal li din il-Qorti m'ghandhiex tissindika ghaliex ma huwiex punt ta' dritt deciz mit-Tribunal. Jidher li l-apprezzament tal-provi sar mit-Tribunal u l-fatt li l-appellant ma jaqbilx mal-istess ma jaghtih ebda dritt ta' appell quddiem il-Qorti.

Illi la darba li t-Tribunal sostna li ma saritx prova li s-sit kien jintuza ghal skop residenzjali mela dan huwa fattali ghall appellant anke kif impostat; u dan peress li anke jekk jista' jkun li ghandhu ragun fuq xi aggravji, xorta wahda l-istess applikazzjoni ma' tistax tigi ikkunsidrata favorevolment dment li din tiddependi fuq prova ta' residenza, u l-mod kif sar l-appell quddiem din il-Qorti, ma jistax ibiddel in-natura ta' appell li sar quddiem it-Tribunal, u dan fis-sens li sabiex jirnexxi l-appell kellha ssir mill-

appellant prova li s-sit kien wiehed residenzjali u uzat bhala tali – haga li ma gietx ippruvata hlief fl-ahhar snin. Li gie pruvat huwa li kien hemm binja, izda mhux li kienet uzata ghal skop residenzjali, u f'dan il-kuntest jinghad li lanqas il-*compliance certificate*, kif citat fl-istess decizjoni tat-Tribunal, ma jghid dan – jghid biss li kien hemm bini antik qabel il-1967 – izda dan ma jfissirx li kien jintuza ghal skop residenzjali, kif qed jippretendi l-appellant.

Illi f'dan il-kuntest jinghad li ghalkemm jidher li huwa minnu li l-*policies* citati ma jirrikjedux *uninterupted residentieal use* (***paragrafu 8.2 (ii) tal-policy PLP)*** u dan ghaliex hija kompetenza ta' din il-Qorti li tinterpreta anke il-*policies* (u dan huwa punt ta' dritt – b'dan li t-tielet eccezzjoni tal-Awtorita' appellata fir-risposta taghha hija *non sequitur* kif din il-Qorti sostniet ripetutament diversi drabi), u wkoll li l-*compliance certificate* ghandu valur legali ghal dak li jghid u jippresenta fis-sens li kien hemm bini fuq l-istess sit (u allura t-Tribunal ma setghax jikkontesta l-valur legali u fattwali ta' certifikat mahrug mill-Awtorita' appellata kif fil-fatt ghamel kontra dak deciz fid-decizjoni fl-ismijiet **"Joseph Grima *vs* L-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (A.I.C. (RCP) - 25 ta' Frar 2010)), xorta jibqa' l-fatt li l-applikazzjoni ma setghatx tkun konsidrata bhala wahda favorevoli ghaliex bhala fatt it-Tribunal irritjena li ma kienx hemm prova li tali bini kien wiehed residenzjali.

Illi ma dan jizdied jinghad ukoll li effettivament din kienet applikazzjoni ghal sanar ta' applikazzjoni u estensjoni ta' farmhouse residenzjali u l-*area* permessa ghal tali skop skond il-*policies* citati mill-appellanti stess (paragrafu (iii) tar-raba' pagna tar-rikors tal-appell) hija dik ta' 150 metru kwadru li l-binja attwali ezistenti taccedi u ghalhekk, kif inghad l-applikazzjoni lanqas setghet tigi kkonsidrata favorevolment. B'hekk l-appell qed jigi michud ghaliex insostenibbli.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appell tal-

Awtorita' appellata datata 5 ta' Jannar 2012 biss in kwantu l-istess hija konformi ma' dak hawn deciz, din il-Qorti qed **tichad l-appell interpost mill-appellanti Charles Seychell fir-rikors tal-appell tieghu datat 2 ta' Novembru 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi,** u b'hekk din il-Qorti qed tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar fl-ismijiet **"Charles Seychell vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar"** (Appell Numru 50/11 CF – PA 1205/10) datata 13 t'Ottubru 2011 biss in kwantu l-istess rifjut ghal PA 1205/10 fl-istess decizjoni huwa konformi ma' dak hawn deciz.

Bl-ispejjez stante n-natura tal-kaz u dak hawn deciz jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------