MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta tal-5 ta' Lulju, 2013

Appell Civili - Ghawdex Numru. 5/2012/1

Max Cini

Vs

Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Dan hu appell minn decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni ta’ l-Ambjent u Ippjanar li nghatat fil-31 ta’ Lulju 2012, fejn it-Tribunal cahad l-appell mir-rifjut ghall-hrug ta’ permess ta’ zvilupp numru 6945/2005. L-applikazzjoni kienet:

“Biex jinbena s-sular ta’ fuq b’zieda mad-dar u garaxx ezistenti u jissanzjona l-bdil tas-saqaf ta’ parti mill-kantina u xi hitan”. Il-post ta’ zvilupp propost gie dikjarat bhala 2, Triq it-Tamal, Ghasri, Ghawdex.

Fl-appell datat 14 ta’ Mejju 2009 li sar lit-Tribunal ta’ Revizjoni ta’ l-Ambjent u l-Ippjanar jinghad li kien qieghed isir appell ghaliex:

"… fuq dan is-sit diga' hemm residenza u bix-xoghol propost mhux ser ikun hemm holqien ta' dar gdida.

1. Din ir-residenza ilha mibnija aktar minn 80 sena, infatti tidher fuq is-site plans tal-1968 (ara dok. 1);
2. Meta din ir-residenza nxtrat minn Max Cini anke fuq il-kuntratt tax-xiri giet deskritta bhala fond qadim bin-numru 2, fi Triq it-Tamal l-Ghasri, Ghawdex (ara dok. 2a, 2b, 2c, 2d bil-pjanta annessa);
3. *Dan il-fond sas-sena 1952 kien ir-residenza ta' Maria Cini (ara estratt tar-registru elettorali tas-sena 1953 dok 3)."*.

L-Awtorita' wiegbet permezz ta' twegiba li pprezentat fl-20 ta' Novembru 2012. Ghalkemm fis-seduta tal-21 ta' Novembru 2012 id-difensur tal-appellant qalet li t-twegiba giet prezentata wara t-terminu kontemplat mil-ligi, ma qalitx liema hi din id-disposizzjoni. Lill-qorti ma jirrizultalhiex li hemm xi terminu li fih l-Awtorita' kellha tipprezenta t-twegiba.

Il-qorti rat l-atti tal-appell li nstema' quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni ta' l-Ambjent u l-Ippjanar.

L-aggravji huma s-segwenti:-

<u>L-Ewwel Aggravju</u>.

L-appellant qal li ghalkemm l-appell gie trattat bl-ikbar dettal permezz ta' noti, dan ma giex rifless fid-decizjoni tal-qorti.

Wara li l-qorti rat l-atti hi tal-fehma li t-Tribunal ikkunsidra l-posizzjoni taz-zewg partijiet kif riflessa fis-sottomissjonijet bil-miktub li saru minn kull parti. Is-sentenza hi motivata. Dan apparti li l-appellant naqas milli jsemmi u jaghti hjiel ta' liema kienu s-sottomissjonijiet tal-appellant li skond hu t-Tribunal naqas milli jidentifika.

<u>It-Tieni Aggravju</u>.

It-Tribunal wettaq zbilanc meta *"… ghazel li jiehu triq u jaddotta tezi u kompletament jiskarta t-tezi l-ohra."*.

Il-qorti ma tifhimx x'kellu jaghmel differenti t-Tribunal. Quddiemu kellu l-argumenti tal-appellant u dawk tal-Awtorita'. Mis-sentenza hu car li dawn ikkunsidrahom u wasal ghall-konkluzjoni li l-appellant ma kienx korrett fl-argumenti li ressaq. Hekk per ezempju f'ittra mibghuta mill-konsulent legali tar-rikorrent (26 ta' Awissu 2011) jinghad: *"Ghall-kuntrarju ta' dak li ssostni l-Awtorita', is-sit in kwistjoni ma jinsab barra z-zona ta' zvilupp izda jinsab f'zona klassifikata bhala Kategorija Rhajjel Rurali."*. Dan m'huwiex korrett. Il-Local Plan ghall-Ghawdex u Kemmuna jaghmilha cara li *Category 2 Settlment* hu ODZ, igifieri jaqa' barra z-zona ta' zvilupp.

Jinghad ukoll li f'dan l-aggravju l-appellant lanqas ma semma s-sottomissjonijiet li gew skartati mit-Tribunal, u llimita ruhu biex ighid li s-sottomissjonijiet tieghu u tal-konsulent tieghu ma gewx ezaminati.

<u>It-Tielet Aggravju</u>.

L-appellant jilmenta mill-apprezzament tal-fatti li ghamel it-Tribunal.

Fis-sentenza **Emanuel Mifsud vs Awtorita ta' l-Ippjanar**, il-Qorti tal-Appell (31 ta' Mejju 1996) osservat li din il-qorti:

"tista' tirrevedi biss kwestjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li ma hemmx appell fuq kwestjonijiet ta' fatt, fuq kwestjonijiet ta' apprezzament ta' provi. Ma hemmx dritt lanqas fuq punt ta' ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata.".

Hu t-Tribunal li jrid jaghmel l-apprezzament tal-fatti u mill-atti hu evidenti li l-konkluzjoni li wasal ghaliha hi bazata fuq dak li rrizultalu mill-atti. Kien f'dan l-isfond li t-Tribunal ikkonkluda li: *"Fic-cirkostanzi jirrizulta li t-talba in ezami ser issarraf f'residenza gdida l-barra miz-zona tal-izvilupp*

u ghalhekk ma timmeritax kunsiderazzjoni favorevoli." (ara fol. 11-13 tad-decizjoni). It-Tribunal ikkonkluda li r-residenza li kien hemm qabel kienet giet sostwita minn garaxx li ser jifforma parti mid-dar tal-appellant wara li nghata l-permess ta' zvilupp ghall-bini ta' garaxx 1023/92. Il-qorti ma tarax li konkluzjoni simili tista' tigi ccensurata minn din il-qorti. Ir-raguni stess tghidlek li garaxx m'huwiex post ta' residenza.

Mill-istess decizjoni hu car li l-policy applikabbli lanqas ma tippermetti li jsir l-izvilupp li jrid jaghmel l-appellant. L-Awtorita' kienet qeghda ssostni li ghas-sit tapplika l-policy GZ-RLST-3 (Gozo and Comino Local Plan). Ghalkemm inizjalment l-appellant kien qieghed isostni li l-policy applikabbli kienet GZ-RLST-2, f'ittra mibghuta mill-perit li kien qieghed jassistih (18 ta' Novembru 2011), jidher li accetta li s-sit kien jaqa' f'Category 3 Settlement, tant li ghamel is-sottomissjoni ta' kif l-izvilupp propost seta' jsir taht dik il-policy. L-izvilupp propost certament ma jikkwalifikax bhala *rehabilitation* jew *re-development*, u lanqas ma jirrizulta li jitratta dwar post li kien qieghed jintuza ghal *'residential purposes'*. Jidher ghalhekk li l-interpretazzjoni u l-mod kif giet applikata din il-policy hu korrett. F'kull kaz lanqas ma jirrizulta li kien ser iservi bhala xi estensjoni ta' residenza li diga' tezisti (ara GZ-RLST-2).

<u>Ir-Raba' Aggravju</u>.

L-appellant jilmenta li t-Tribunal dahal fil-kamp civili meta qal:

"…. Almenu minn April tas-sena 1992, ir-residenza ta' Maria Cini ma kienitx tezisti aktar, u b'din it-talba, l-appellant ma jistax issa jippretendi li jusufruwixxi minn dritt li seta' kellu u li rrinunzja ghalih ghoxrin sena ilu.".

Fil-fehma tal-qorti dak li kien qieghed ighid it-Tribunal hu li mill-atti kien irrizulta li l-appellant kien, minflok id-dar qadima u dilapidata li jidher li xtara fl-1983, bena garaxx. Dan intqal in sostenn tal-argument li b'rizultat tad-decizjoni li kien ha l-appellant li jibni garaxx minflok il-lok li

kellha Maria Cini[1] (PA1023/92), ma jistax jipprova jiehu beneficcju li xi darba kien hemm dar qadima fis-sit in kwistjoni. Ladarba l-appellant liberament ghazel li jibni garaxx minflok dar wara li nghata l-permess ghall-bini ta' garaxx (PA1023/92), m'hemmx bazi biex jilmenta fuq l-osservazzjoni li ghamel it-Tribunal. Hu fatt li kienet ghazla libera tieghu li jibni garaxx. Meta pprezenta l-applikazzjoni numru 6945/05, garaxx kien hemm u mhux residenza. Ghalhekk il-qorti ma tifhimx kif l-appellant jippretendi li kellu dritt vestit ghaliex xi darba fis-sit kien hemm lok fejn kienet tghix l-awtrici tieghu, u li hu stess zviluppa f'garaxx. F'kull kaz dak li jrid jaghmel ma jikkwalifikax bhala zvilupp li jista' jsir f'zona Kategorija 3 tal-Local Plan.

Ir-realta' tibqa' li mill-atti hu evidenti li dan ma kienx kaz ta' riabilitazzjoni ta' residenza antika jew *re-development*, u lanqas estensjoni ta' residenza ezistenti.

<u>Hames Aggravju</u>.

L-appellant isostni li sehh trattament diskriminatorju gialadarba fl-applikazzjonijiet 2228/02 u 107/06 inghataw permess ghalkemm kienu f'zona fejn ma jistax isir zvilupp.

B'riferenza ghal dan l-ilment il-qorti tosserva li:-

i. mill-atti ma jirrizultax li fil-kors tas-smiegh tal-appell quddiem it-Tribunal tressqu xi provi f'dak ir-rigward.
ii. din il-qorti ma tistax tistharreg ilmenti dwar ksur tad-dritt fundamentali relatat ma' diskriminazzjoni.
iii. Fis-sentenza **Karmenu Farrugia vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar**, Qorti tal-Appell (Inferjuri) tat 2 ta' Mejju 2013), il-qorti osservat li *"L-aggravju tal-appellant li saret mieghu diskriminazzjoni b'mod generiku hi fil-fehma ta' din il-Qorti punt ta' fatt li mhux kompitu ta' din il-Qorti li tinvestiga."*.

Ghal dawn il-motivi l-qorti tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant.

[1] L-awtrici tieghu.

< Sentenza Finali >

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