MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tat-22 ta' Jannar, 2014

Appell Civili Numru. 84/2012

Carmelo sive Charles Sammut

vs

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Carmelo sive Charles Sammut tal-25 ta' Mejju 2012 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta' Mejju 2012 li cahad l-appell ta' Carmelo sive Charles Sammut mill-enforcement order 510/03 'ghandek front garden barra mill-linja ufficjali kif moghtija mis-surveyor tal-MEPA';

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:

Ikkunsdira :-

B'Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq tat-18 ta' Settembru 2003, ECF 510/03, l-appellant gie formalment avzat li f'sit fi Triq il-Jonju, San Gwann, skond pjanta annessa kellu ksur ta' kontroll ta' ippjanar li gie hekk deskritt :-
"ghandek l-front garden barra mill-linja ufficjali kif moghtija mis-surveyor tal-MEPA''.

Fl-istess avviz, l-appellant gie ordnat biex jieqaf minn kull zvilupp u li jregga lura kull haga li ghandu barra l-linja ufficjali kif moghtija mis-surveyor tal-MEPA fi zmien 16-il gurnata.

Fl-appell tieghu, il-Perit Edward Bencini ghall-appellant issottometta li l-bini skond il-permess, PB 2208/91/1949/90 tat-18 ta' Gunju 1991 u PB 1462/90 tad-19 ta' Frar 1992, kif sussegwentement emendat bil-permess PA 3134/93/3804/92; li l-appellant bena l-hajt tal-gnien ta' wara skond l-hajt tas-sejjieh li ghadu jezisti skond l-alignment ta' Planning Area Permit Board; li aktar minn 10 snin wara li sari l-bini, l-appellant sab ruhu rinfaccjat b'dan l-enforcement meta l-propjeta' kien diga' bieghha lit-terzi.

Minn Red 34 fil-file ECF 510/03, jirrizulta li fl-14 ta' Jannar 2008, l-Avviz hareg ukoll kontra Joseph Borg li kien akkwista l-propjeta' in kwistjoni.

Ma jirrizultax li dan appella minn dan l-Avviz.

Fir-risposta tieghu, l-Avukat Dr. Anthony De Gaetano ghall-Awtorita' ssottometta :-
1. Mhux minnu li l-izvilupp sar skond il-permess PB 2208/91/1949/90 u 1462/90;
2. Li l-linja nghatat fuq Triq il-Bahar l-Iswed izda ma nghatatx fuq Triq il-Jonju – alignment file 1949/90AL u llum il-bini jinsab barra l-linja skond s-survey tal-Awtorita';
3. Li l-permess PA 3134/93/3804/92 jirreferi ghal sit differenti u mhux dak mertu ta' dan l-appell;

4. Li l-appellant ikkonferma lill-enforcement officer Furtu Caruana li hu kien responsabbli ghax-xogholijiet u li kien fi hsiebu jaghmel Planning Control application.

Irrizulta li fit-23 ta' Ottubru 2003 giet prezentata Planning Control Application, PC 0099/03 bil-proposta segwenti :-
"it is proposed to change the width of part of Triq il-Jonju as indiacted on plan'',

B'ittra tat-28 ta' April 2006 – Red 28 – il-perit Edward Bencini ghall-applikanti gie nfurmat li t-talba ma gietx milqugha billi taffetwa lil terzi.

Il-pjanta li turi l-alignment ufficjali giet annessa mar-risposta tal-Awtorita' prezentata fil-5 ta' Novembru 2003 u mmarkata Dok FC1.

Fil-kors ta' smiegh ta' dan l-appell gew registrati diversi verbali fejn il-konsulent legali tal-appellant iddikjara li jonqsu xi firem mill-girien ghal PC application.

Fis-seduta tad-9 ta' Novembru 2007, l-enforcement officer Hubert Cini kkonferma li ma kien hemm l-ebda Planning Control application pendenti dwar l-imsemmija triq.

Dan gie kkonfermat mill-enforcement officer Audrey Harrison fis-seduta tas-16 ta' Jannar 2009.

Fis-seduta tas-26 ta' Gunju 2009, l-appellant talab aktar zmien ghall-prezentata tal-Planning Control application.

Ghalkemm fis-seduta tal-10 ta' Marzu 2011 l-konsulent legali ddikjara li kien qed jorganizza inkontru mar-rapprezentant tat-Trasport Malta biex forsi tinstab soluzzjoni ghall-alignment li hu l-mertu ta' dan l-appell, ma nghatat l-ebda informazzjoni jekk fil-fatt din il-laqgha saret u x'kien l-ezitu.

Ikkunsidra ulterjorament :-

Appelli minn Avvizi simili huma regolati b'dak li jiddisponi l-Artiklu 86 (12) tal-Att X tal-2010 Kap. 504, precedentement bl-Artiklu 51 et. seq. tal-Kap. 356.

Skond dan l-Artikolu, l-appell jigi milqugh kemm-il darba jirrizulta li l-izvilupp ikun kopert bil-permess jew li ma kien jirrikjedi permess; jew li kien hemm permess u ma saret l-ebda kontravenzjoni ta' xi kundizzjoni imposta fil-permess.

Skond is-subincis (b) tal-istess Artikolu "f'kull kas iehor, l-appell jigi michud''.

Fil-kas in ezami, irrizulta li fit-18 ta' Gunju 1991 hareg il-permess 2208/91/1949/90 biex tinbena villa fi Triq il-Jonju/Triq il-Bahar (l-iswed), Mensija.

Bl-applikazzjoni 1805/2000 tas-6 ta' April 2000, l-appellant ippropona "change of use from dwelling to an Adult Language School and minor alterations to basement''. L-applikazzjoni giet milqugha bil-permess tad-29 ta' Jannar 2002 – Red 31 fil-file PA 1805/00.

B'Development Notification Order – permitted development tat-22 ta' Jannar 2004 giet milqugha t-talba – to extend area of washroom / store covered by permit PA 1805/00.

Irrizulta li bil-permessi tal-PAPB fuq citati nghatat l-linja fuq Triq il-Bahar l-Iswed – izda ma nghatatx fuq Triq il-Jonju.

Il-fatt li l-appellant applika permezz ta' Planning Control Application, jammonta ghall-ammissjoni li l-izvilupp kontestat fl-Avviz kien jirrikjedi permess u sanzjoni, applikazzjoni li giet michuda u ma rrizultax li saret ohra bl-adesjoni tal-partijiet kollha interessati.

Billi ghalhekk l-izvilupp kontestat fl-Avviz ma jirrizultax kopert bil-permess l-appell ma jistax jigi kkunsidrat favorevolment.

It-Tribunal qed ghalhekk jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-istess u jikkonferma l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq, ECF 510/03 tat-18 ta' Settembru 2003.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:
1. Li l-appellant bena skond il-pjanti approvati fejn fuq in-naha ta' wara t-triq progettata cioe Triq Jonju ma kinitx ghadha tezisti. Irrizulta 12-il sena wara illi parti zghira mill-gnien kienet il-barra mill-linja tat-triq li saret u ghamel control application ghal realignment ta' Triq Jonju, li gie rifjutata. Hu sostna illi la darba bena mal-alignment fuq it-triq ezistenti dak iz-zmien cioe Triq il-Bahar l-Iswed u dan billi l-proprjeta taffaccja zewg toroq, u bena skond il-pjanti u hajt approvat, hu akkwista dritt kwezit u kien l-obligu tal-Awtorita li ma japprovawx il-pjanti jekk kien ser jirrizulta diskrepanza meta saret Triq Jonju;
2. Kien jispetta lil Awtorita li tispecifika liema pjan jew policy gie vjolat la darba l-enforcement sar taht l-artikolu 51(2) tal-Kap. 356 kif kien fi zmien l-enforcement.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju lanqas jimmeritah jigi kkunsidrat billi qatt ma tqajjem aggravju simili quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni. L-appellant qed jissottometti li ghandu dritt kwezit naxxenti mill-hrug tal-premessi fuq is-sit in kwistjoni. Jirrizulta mill-ftit provi fl-atti tal-appell illi l-linja tal-bini inghatat fuq Triq il-Bahar l-Iswed izda ma sar ebda linja ma' Triq Jonju li ma kinitx tezisti. Kwindi l-appellant ma jistax jallega, kif fil-fatt ma allegax quddiem it-Tribunal illi hu kellu xi dritt kwezit. Il-kwistjoni dwar jekk mexiex mal-pjanti o meno hi kwistjoni ta' fatt li din il-Qorti mhix ser tissindaka. It-Tribunal gustament irrikonoxxa illi l-appellant ipprezenta planning control application biex jirregolarizza l-fatt illi kellu parti mill-bini barra mill-linja ta' Triq Jonju u dan kien jimplika li ma kellux permess ghal bini jew parti minnu kif kien gie mibni u ghalhekk japplika l-artikolu 51(2) tal-Kap. 356 illi artikolu 86(12) tal-Kap. 504 cioe li appell jigi michud jekk ma jigix pruvat li ma kienx hemm kontravvenzjoni ta' permess.

L-appellant qed jipprova f'dan l-appell jistieden lil Qorti tikkunsidra l-pjanti tal-permess biex tara il-binja hix konformi mal-pjanti u l-obligu tal-Awtorita u pretiz dritt kwezit tal-applikant kemm-il darba jinstab li l-binja tirrispekkja l-pjanti nonostante li ma kienx hemm linja ta' bini fuq il-parti tas-sit li jaffaccja Triq Jonju. Dan messu sar quddiem it-Tribunal mhux quddiem din il-Qorti li ma tistax tikkunsidra kwistjonijiet legali li ma tqajmux quddiem it-Tribunal.

Kwindi dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma fihx mertu billi l-vjolazzjoni skond l-enforcement notice hi cara u tispecifika bini kontra dak permess. Din ma kinitx kwistjoni ta' vjolazzjoni ta' pjan jew policy izda vjolazzjoni ta' permess billi l-binja ma kinitx konformi mal-permess, kif del resto jammetti l-istess appellant fl-appell meta jghid li parti mill-gnien ta' wara hareg barra mill-alignment ta' Triq Jonju, ghalkemm izid li din it-triq ma kinitx furmata meta saret il-binja.

Dan l-aggravju wkoll qed jigi michud.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Carmelo sive Charles Sammut u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta' Mejju 2012. Bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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