MALTA

QORTI TA' L-APPELL
ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2014

Appell Civili Numru. 80/2013

Joseph **Aquilina**

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Aquilina tat-18 ta' Dicembru 2013 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Novembru 2013 rigward enforcement notice 539/03 li kien ighid li sar zvilupp li jikkonsisti minn bini barra mill-linja ta' zvilupp, u dan b'referenza ghal Digaw Flats, Triq Guze Miceli, Gzira, liema avviz inhareg fit-3 ta' Ottubru 2003;

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:
>
> B'Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq tat-3 t'Ottubru 2003, l-appellant gie formalmentavzat mill-Awtorita' li f'Digaw Flats, Triq Guze' Miceli, Gzira, kellu ksur ta'kontroll ta' ippjanar konsistenti f'bini barra mill-linja ufficjali;

L-Avukat Dottor Simon Tortell ghall-appellant issottometta li l-bini sar skondil-permess 130/92/4037/90 mahrug mill-PAPB fl-20 ta' Jannar 2002;

Il-Perit Hector Zammit ghall-appellant ukoll issottometta li:

1. Il-Bini sar fin-1992 skond l-alignment moghti mill-ufficjali tat-Town Planning Division skond l-file AL 4037/90, u l-marki gew indikati fuq is-sit fid-19 ta' Marzu 1992.
2. Li wara l-ewwel permess, PB 4037/90, hareg permess iehor PA 3479/00 ghal sular addizzjonali fuq il-bini ezistenti. Dan iffisser li l-Awtorita' kienet ghall-kurrent tal-alignment prezenti tal-izvilupp.

L-Avukat Dottor Anthony De Gaetano ghall-Awtorita' irrileva li l-permess citat mill-appellant 130/4037/90, kien soggett ghal 'road alignment' kif kienet approvata fin-1990; u li parti mill-bini hu 'l barra mill-linja tal-bini, u parti mill-front garden 'l barra mill-linja tat-triq;

Fil-kors tas-smiegh ta' dan l-appell, saru diversi seduti, sar access fuq is-sit in kwistjoni, gew esebiti diversi pjanti u ritratti tas-sit. Xehedu fost ohrajn, Mario Scicluna, li kien l-Enforcement Officer f'dak iz-zmien; il-Perit Censu Galea, perit ta' l-appellant, Mario Attard, Senior Land Surveyor;

Partikolarment rilevanti ghall-kwistjoni hi x-xhieda ta' l-istess Mario Attard – ara affidavit tieghu ipprezentat fis-seduta tas-6 ta' Gunju 2008. Inter alia xehed hekk:

"Inghid li minn qabel ma nbniet is-site sal-lum, l-alignment tal-front garden, ta' l-isplay u tat-triq qatt ma nbiddlu u li qatt ma kien hemm emendi ghalihom fis-sit in kwistjoni. Milli rajt illum kif inbena l-post jirrizulta li apparti li ma saritx splay skond l-ischeme, ma thalliex it-3 metres front garden, izda thalla ferm inqas u dan kif indikat fis-survey blue 14 kopja hawn annessa mmarkata dok. MAA4, li diga' rreferejt ghaliha. Dan iffisser li l-building line enkrowcja fuq il-front garden fejn indikat hemm bl-ahdar u fit-triq enkrowcja fejn jidher l-isplay (kulur isfar) kif ukoll fit-triq Guze Miceli.";

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' decizjoni tat-8 ta' Marzu 2011 dan it-Tribunal, diversament ippresedut, ikkonferma l-avviz biex tieqaf u ta' twettieq tat-3 t'Ottubru 2003 hawn fuq imsemmi;

Illi permezz ta' sentenza tad-29 ta' Marzu 2012 fl-ismijiet Joseph Aquilina vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar per Onor Imhallef Raymond C Pace (appell civili 3/2011), il-Qorti tal-Appell hassret id-decizjoni tat-Tribunal hawn fuq imsemmija u rrinvinjat l-atti lura lil dan it-Tribunal, sabiex l-appell jerga' jinstema mill-gdid;

Illi t-Tribunal kif kompost rega' sema' dan l-appell mill-gdid;

Illi fl-avviz biex tieqaf u ta' twettiq gie allegat li sar zvilupp fis-sit mertu ta' dan l-appell konsistenti f'bini barra mil-linja ufficjali. B'hekk dak li huwa tenut li jistharreg dan it-Tribunal huwa jekk effettivament sarx bini barra mil-linja ufficjali kif indikat fis-site plan li turi l-binja Digaw Flats, Triq Guze' Miceli, Gzira;

Mill-provi prodotti quddiem dan it-Tribunal kif diversament kompost jirrizulta s-segwenti:

(a) Illi waqt l-access li nzamm fl-1 ta' Ottubru 2004, is-surveyor Mario Attard wera lill-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar il-marka F.G. ghal front garden li tidher biz-zebgha fuq il-koxxa ta' kolonna tas-sit adjacenti. Gie nnotat mit-Tribunal li minn dan il-punt sal-kantuniera il-linja tidhol 'il gewwa anke minhabba li fil-kantuniera hemm splay b'mod li parti mill-bini jinsab barra minn din il-linja;

(b) fis-seduta tal-11 ta' Frar 2005 l-Awtorita' pprezentat bhala dok MA1 scheme 3, dok MA2 scheme li minnha hargu t-Temporary Provisions Schemes u zewg aerial photos, dok MA 3 u MA4 li juru l-izvilupp kif inhu llum u cjoe', kif konstatat mit-Tribunal waqt l-access;

(c) fis-seduta tas-7 ta' April 2006 xehed il-perit tal-appellant, il-Perit Censu Galea fejn stqarr illi huwa ma kienx issorvelja x-xgholijiet peress li wara l-elezzjoni tal-1992 huwa kien lahaq Segretarju Parlamentari u ma kienx kompla jippratika u minflok ix-xoghol tieghu ghaddieh lill-perit Saviour Micallef. Huwa qal ukoll li qabel ma twaqqfet l-Awtorita' tal-Ippjanar u fiz-zmien tal-Planning Area Permits Board (P.A.P.B.), 'il-prattika f'dak iz-zmien kienet illi jekk ikun necessarju xi tibdil minimu dan kien jigi senjalat bil-biro minn xi hadd mill-PAPB. Din il-pjanta tkun dik annessa mal-permess originali.' Jirrizulta izda minn ezami tal-permess u tal-pjanta annessa mieghu fi PB 4037/1990 li ma hemm l-ebda tibdil fejn jidhol l-allinjament – ara red 19 ghall-permess; red 11a ghall-pjanta u red 14a ghall-elevation. Fil-fatt, minn pjanta 14a jirrizulta li l-Bord tal-Estetika kien ghamel xi tibdil bl-ahmar fuq l-elevation fejn cekken il-kobor ta' zewg aperturi. Jinghad ukoll li dan il-permess inhareg suggett ghall-kundizzjonijiet specifikati fil-formola DC1/88. Kif inhu maghruf, il-formola DC1/88 tikkontjeni l-kundizzjoni generali A5 li kienet tipprovdi illi:

All building works are to be erected in accordance with the official alignment and proposed/existing finished road levels as set out by the land surveyor of the Works Department.

Fix-xhieda tieghu l-Perit Censu Galea jsostni li 'fil-pjanta li kelli fil-permess' (jigifieri l-pjanta li huwa stess ipprezenta f'isem l-applikant lill-PAPB) 'ma kien hemm l-ebda splay u jiena mxejt maghha.' Madankollu, irid jigi konstatat illi l-isplay tirrizulta mhux mill-pjanta tal-perit imma mill-ischeme li jkollha fiha indikat il-linja ufficjali – l-official alignments. Il-Perit Galea jkompli jixhed li huwa "ma kienx prezenti meta nghataw l-linji fuq il-post pero' huwa qal li kien mexa skrupolozament fuq il-marki li sab fuq il-pjanta." Izda aktar 'l isfel fix-xhieda tieghu, ix-xhud jikkontradici lilu nnifsu meta jghid li l-alignment irid jigi

stabbilit fuq il-post. Il-Perit madankollu jkompli jinsisti li ‘l-alignment isir wara li l-perit ikun ra l-permess u l-pjanti.’ Il-Perit Galea jkompli jixhed illi ‘naturalment min johrog il-permess kien ikun ghal kurrent jekk ikun hemm xi splay. Fil-pjanta li ghalija gia ghamilt referenza m’hemm l-ebda splay indikat u li kieku kien hekk, dan kien ikun indikat b’mod car fil-pjanta u naturalment jien kont nikkonferma ma’ l-istess.’ Madankollu, l-isplay tirrizulta mit-Temporary Provisions Scheme Numru 33 u ghalhekk l-isplay tezisti fl-imsemmija scheme.

(d) Ezami tal-PB file 4037/1990 juri li t-Temporary Provisions Scheme hija scheme no. 33, u li l-izvilupp propost jinsab within boundary u li z-zoning huwa ‘TH with FG’, jigifieri ‘Terrace Housing with Front Garden’ – ara minuta 3 datata 3 ta’ Jannar 1991 fil-PB file imsemmi. Jigifieri li l-applikazzjoni ghall-permess tal-bini dejjem giet ipprocessata bhala tali. Meta l-PAPB ikkunsidra l-applikazzjoni l-PAPB ddecida li ‘The 3m front garden is to be all along the site’. Il-Perit kien gie mitlub li jikkoregi l-pjanta kif fil-fatt ghamel (ara red 11a) u wara ntalab li jirranga l-elevation skond il-pjanta, kif fil-fatt ghamel ukoll (ara red 14a);

(e) Fis-seduta tal-14 ta’ Lulju 2006 xehed is-Surveyor Mario Attard li qal li huwa ra minuta numru 16 fil-file A4037/90/AL miktuba minnu stess u ndirizzata lill-Enforcement Officer Mario Scicluna li tghid li ‘l-marki are being set on site u ghamilthom jiena stess fid-29 ta’ Settembru 2002 u minn minuta numru 12 fl-istess file indirizzata lil Contribution Section, gie registrat li jiena kont ghamilt l-istess marki fl-istess post fid-19 ta’ Marzu 1992.’ Ix-xhud kompla jixhed illi “meta sar l-bini, il-marki ma baqghux jidhru billi intradmu u ghalhekk jiena gejt mitlub nerga’ naghmilhom fl-2003”. Dan ifisser li l-marki tal-linja kienu saru originarjament fid-19 ta’ Marzu 1992 u dan jirrizulta mix-xhiedha tal-istess Land Surveyor li kien ghamilhom huwa stess u li anke ghamel notament dwar dan fl-alignment file. Kien ghalhekk facli ghalih li jerga’ jindika fid-29 ta’ Settembru 2002 fejn kien ta l-marki tal-linja fid-19 ta’ Marzu 1992. B’hekk hemm zewg provi – ix-xhieda tal-Land Surveyor u d-dokument ufficjali li minnu jirrizulta fl-alignment file meta u fejn inghataw il-linji originarjament fid-19 ta’ Marzu 1992. L-appellant ghalhekk, skond il-kundizzjoni generali tal-Formola DC 1/88 kellu jimxi ma’ dawn il-marki. Kif qal l-istess surveyor fix-xhiedha tieghu quddiem il-Bord tal-Appell dwar l-Ippjanar fl-14 ta’ Lulju 2006 illi “dan jiena kont f’pozizzjoni li naghmlu billi fl-imsemmi file ghandi kemm il-pjanta tal-1992 li tidher wara Blue 5, kif ukoll il-pjanta tal-2003 li tidher bhala black 14”;

(f) Ra x-xhiedha tal-Perit Hector Zammit moghtija fit-8 ta’ Jannar 2007 izda fiha ma hemm xejn ta’ riljiev stante li huwa ma kienx il-perit responsabbli mill-bini u li l-appellant avvicinah biss wara li kien ircieva l-enforcement notice u l-Perit Zammit intavola l-appell mertu ta’ dawn il-proceduri. Huwa rrefera wkoll ghas-survey li pprezenta man-nota tieghu tad-19 ta’ Novembru 2004 li jindika l-linja tal-bini kif inhi llum u li d-dokument mmarkat B mal-istess nota huwa superimposition tal-pjanta li l-MEPA qed tinsisti li mxiet fuqha meta tat l-linja mis-survey taghha. Huwa kompla jsostni li l-pjanta mmarkata C man-nota tad-19 ta’ Novembru 2004 hija l-istess haga bhal ta’ qabilha izda ghamilha iktar cara;

(g) fit-8 ta’ Frar 2008 xehed Mark Bugeja li qal li d-dokument immarkat X1 ma’ l-ittra datata 19 ta’ Novembru 2004 mibghuta mill-Perit Hector Zammit saret minnu u cjoe’ survey li kien ghamel fis-16 ta’ Ottubru 2004. Huwa qal illi ‘fit-triq ma hemmx splay pero’ sibt marki tal-MEPA li jindikaw l-alignment tat-triq bl-isplay. Nghid illi meta mort fuq is-site fl-2004 jiena rajt il-marki hemmhekk. Il-marki sibthom biz-zebgha.’ Huwa kompla jixhed illi mill-pjanta li kienet qed tigi murija lilu li kienet annessa mal-permess tal-bini illi hareg fuq dik il-kantuniera li giet immarkata bhala dok X2 u mistoqsi fejn kienet tinsab l-isplay, huwa qal li l-isplay qieghda fejn hemm immarkat bl-ittra ‘Y’ fuq dik X2. Ix-xhud kompla jzid li ‘ma jirrizultalix mill-permess illi kien hemm splay imma kantuniera normali. Nghid illi Y fejn riferibbli ghal kantuniera in kwistjoni qieghda tigi mmarkata b’cirku bil-linka blu’. Fil-kontro-ezami huwa xehed kif gej:

"Jiena qed jigi moqri lili l-paragrafu tan-nofs ta' dok X u jiena nghid li naqbel mal-istatement hemmekk maghmul. Fejn qed issir referenza ghal clients property qed nigi mistoqsi jekk kemm il-darba hux korrett jinghad, li m'hemmx tlett metri front garden illi l-front garden ivarja bejn 3 u 2.5 metres. Mistoqsi jekk jiena rajtx il-kundizzjonijiet tal-permess li approvat il-pjanta li saritli referenza ghaliha fl-ezami, jiena nghid li ma rajtx il-kundizzjonijiet. Mistoqsi jekk nafx li wahda mill-kundizzjonijiet kienet illi l-permess jinhareg subject to street alignment, jiena nghid illi ma nafx. Mistoqsi allura kif ikkonkludejt illi dan jaqbel mal-permess, jiena nghid li s-survey tieghi jindika x'hemm ezistenti mal-alignment indikat mill-MEPA. Nghid ukoll l-isplay ma saritx.

Fl-ahhar ri-ezami maghmul minn Dr. Simon Tortell, ix-xhud xehed hekk:-

"Meta saru il-marki li jiena sibt fuq il-post biz-zebgha, ma nafx meta saru. Ma niftakarx jekk iz-zebgha kienitx ricenti jew le. Mistoqsi dwar il-wisa' tat-triq quddiem il-post u nghid illi il-wisa' tat-triq tvarja bejn 10 u 11-il metru. Nikkonferma wkoll li l-parti l-aktar wiesa tinsab quddiem il-post ta' l-appellant.";

Sar ri-ezami minn Dr. T. De Gaetano ghall-Awtorita’ fejn l-istess xhud qal hekk:-

"Mistoqsi jekk fuq dok X1 jirrizultax illi hemm front garden ta' 3 metri quddiem il-propjeta' tal-appellant, jiena nghid illi hemm bejn wiehed u iehor 2.4 metri ta' front garden.

Fl-ahhar ri-ezami ta' Dr. Simon Tortell, ix-xhud qal hekk:

"Jiena ma' nistax nghid fuq il-pjanta dok X1 minn fejn tasal il-propjeta' ta' l-appellant sa fejn tasal.";

It-Tribunal ra wkoll ix-xhieda moghtija bil-gurament mill-appellant li taqra kif gej:

"Irrid nghid illi l-marki biz-zebgha illi sab is-Sur Bugeja meta gie fuq il-post saru xi gimghatejn qabel ma acceda fuq il-post u kienet is-sena 2004. Il-post tieghi inbena' fl-1992. Qieghed nigi muri l-pjanta X1 u qieghed nimmarka minn fejn sa fejn tasal il-propjeta' tieghi. Qed jigi mmarkat bil-kulur blu id-delineazzjoni tal-propjeta' ta' l-appellant fuq il-pjanta dok X1."

Rega' xehed Mark Bugeja riprodott mill-appellant bil-gurament:

"Jiena nista' nikkonferma li hemm parapetti ta' fondi ohrajn illi huma inqas minn tlett metri u dan huwa fi-dritta tat-triq fuq iz-zewg nahat u fiz-zewg toroq.";

(h) Ra l-affidavit ta' Mario Attard, Senior Land Surveyor, li jaqra kif gej:-

"Jiena, Mario Attard, Senior Land Surveyor u ili nahdem bhala surveyor ma' l-Awtorita' dan l-ahhar 37 sena, l-ewwel mal-Public Works Dept. u min-1992 gejt detailed mal-MEPA;

Fin-1992 jien kont is-surveyor responsabbli ghas-survey works w allinjamenti ufficjali tal-MEPA fil-lokalita' mertu ta' l-appell u cjoe' tal-Gzira (fost lokalitajiet ohra) u qatt ma nbidel is-surveyor ta' din il-lokalita' sal-lum, ghax ghadni jien is-surveyor responsabbli;

Bhala procedura w skond kif ikun hemm f'kull permess, inkluz il-permess li hareg fil-kaz tas-sit in kwistjoni (u cjoe' PA 4037/90), il-permess jinhareg in accordance with the official alignment and proposed/existing finished road levels as set out by the land surveyor of the Works Department. Fil-fatt dan, qabel kien jinstab fil-permess innifsu bhal f'dan il-kaz u dok MAA1 – Building Permit – fejn hemm imnizzel li hu suggett ghal general conditions A tad-DC 1/88 u skond condition A5 dan kien suggett ghall-alginment. Anzi nghid li l-condition tad-DC 1/88 (kopja hawn annessa mmarkata dok MAA2 – li ttiehdet mill-file PA 4037/90), tghid li f'kaz li jkun hemm diskrepanza bejn il-pjanti approvati u l-kundizzjonijiet (fosthom A5), "the provision of these conditions shall take precedence on and prevail over the approved drawings";

Dan qed nghidu ghax mill-esperjenza twila tieghi f'dan ix-xoghol, qabel meta kien isir progett u perit iqabbad id-draughtsman tieghu, kienu jmorru l-contribution section (dak iz-zmien Block C Beltissebh) u hemm jaraw l-ischeme (l-istess bhal splay fis-sit u kien hemm 3 metri impost ta' front garden tul iz-zewg faccati (ghax f'dan il-kaz hu corner site) – ara fil-fatt l-ischeme ufficjali (mhux dik zghira li ma kienitx for interpretation purposes li kienet tkun annessa mat-TPS) li section minnha qed tigi hawn ezebita bhala dok MAA3 li ngiebet mill-alignment file u li din kienet for interpretation purposes (stante li qabel l-alignment file kien ikun iehor u mhux parti mill-PB file kif inhu illum) A4037/90/AL, li hi annessa mal-fees and reimbursement bill fl-istess file blue 5, li l-applikant u l-perit kienu jkollhom access w obbligati li jsegwu;

Fil-fatt jekk wiehed jara s-survey privat li saret f'dan l-appell minn certu Mark Bugeja fejn qed juri 'recent markings made by MEPA surveyor' u fejn suppost hemm splay, din turi kif fil-kantuniera faccata hemm splay u min bena irrispetta dak l-isplay. Din pero' ma gietx rispettata fuq in-naha ta' l-appellant;

Fil-kaz li ghandna jien kont personalment li ghamilt is-setting out tal-front garden alignment ta' din is-site kantuniera u dan skond il-file A4037/90/AL fuq imsemmi. L-alignment, wara li ntbaghat il-file ghandi, ghamiltu (kif jirrizulta mill-minute 12). Jien zgur li qabel ma ghamilt il-minuta 12 fejn hemm 'attended to', kont mort man-nies tieghi fuq il-post w immarkajt l-alignment u hemm kont nieqaf minn xogholi. Jien xogholi hu ta' surveyor u mhux li nkompli nsegwi l-kas tal-bini – dan kien jaqa' taht il-building inspectors, illum enforcement officers;

Iktar recenti minhabba kaz li nvestigaw l-enforcement, kont intlabt li nerga' mmur is-sit u nimarka fejn kont fin-1992 issettjat l-alignment. Dan meta rcevejt il-minuta 15 fid-9 ta' Settembru, 2003 u jiena ergajt immarkajt il-linja fid-29 ta' Settembru ta' l-istess sena. Dan ghamiltu fil-prezenza ta' enforcement officer Mario Scilcuna. Dan hu indikat ukoll fuq is-survey 1/500 (parti ta' survey ufficjali GZR 149-96), kif jidher fil-minuta blue 14 tal-file. Nixtieq nghid li fuq din is-survey tidher l-istess splay, li tidher fi scale 1:2500 li kont imxejt fuqha jiena fin-1992;

Nghid illi minn qabel ma nbniet is-sit sal-lum, l-alignment tal-front garden, ta' l-isplay u tat-triq qatt ma nbidlu u li qatt ma kien hemm emendi ghalihom fis-sit in kwistjoni. Milli rajt illum kif inbena l-post jirrizulta li apparti li ma saritx splay skond l-ischeme, ma thalliex it-3 metres front garden, izda thalla ferm inqas u dan kif indikat fis-survey blue 14 kopja hawn annessa mmarkata dok MAA4, li diga rreferejt ghaliha. Dan ifisser li l-building line enkrowcja fuq il-front garden fejn indikat hemm bl-ahdar u fit-triq enkrowcja fejn jidher l-isplay (kulur isfar) ki ukoll fit-triq fejn hemm linja bl-isfar fit-triq Guze Miceli;

Jien ma ccekkjajtx is-survey ta' Mark Bugeja stante li dan mhux ufficjali for official alignment purposes, u jien kont mitlub li nqabbel ix-xoghol tieghi mal-bini tas-sit ta' l-appellant odjern biss u mhux ta' haddiehor, presumibilment minhabba li hemm evidenti in-nuqqas ta' splay. F'dan il-kaz ukoll gie fid-dawl stante li kien hemm permess iehor ghal bini "third floor flat' fuq is-sit – u cjoe' PA 3479/00.

Nosserva wkoll li kemm is-site plan tal-PA 3479/00 turi l-isplay, w is-site plan tal-permess PA 4037/90 maghmula fuq il-pjanta (approvata) tal-perit Censu Galea, turi wkoll splay, - vide dok. MAA5 tan-1990 ta' l-istess perit Galea, li kienet l-applikazzjoni ta' l-appellant odjern ukoll!".

(i) Ra x-xhieda tal-Enforcement Officer Mario Scicluna moghtija waqt is-seduta tal-10 ta' Ottubru 2008 li taqra kif gej:
"Kont jiena illi hrigt l-enforcement notice appellat. Nispjega li kellna internal query minghand il-Planning Control Section u dan peress illi waqt survey li kienu qed jaghmlu irrizultalhom li parti mill-front garden kienet fit-triq.

Naturalment qed nitkellem fuq l-isplay mertu ta' dan l-appell. Jiena tellajt il-files kollha relatati u mort on site flimkien mas-surveyor li kien jismu Mario Attard u irrizultalna li parti mill-front garden kien fil-fatt sporgut fuq it-triq u dik il-parti suppost kellha tigi l-isplay. Fil-fatt meta kkostatajna l-affarijiet anke mal-permessi approvati fuq dik is-sit irrizultalna li l-building line tal-faccata ma inzammx skond il-pjanti approvati u dan fis-sens li l-front garden distance ma inzammitx. Fil-fatt qatt ma kien hemm ilmenti fuq is-siti adjacenti."

(j) Ra x-xhieda tas-Senior Land Surveyor Mario Attard moghtija waqt is-seduta tat-30 ta' Ottubru 2009 li taqra kif gej:-
"Qed issirli referenza ghal dak verbalizzat fis-seduta tal-14 ta' Lulju 2006 fejn jinghad illi jiena kelli nibghat kopja ta' zewg pjanti lill-perit Hector Zammit, jekk effetivament jiena baghatx dawn iz-zewg pjanti, jiena nghid illi, jiena personalment ma niftakarx jekk bghatthomx pero', niftakar li kellna seduta sussegwenti quddiem dan il-Bord fejn fil-prezenza tal-perit Hector Zammit, sar dibattitu fuq l-istess pjanti.";

F'dan l-istadju, Dr. Simon Tortell irrileva illi, kien ghadu kemm tkellem waqt is-seduta tat-30 ta' Ottubru 2009 illum stess mal-perit Hector Zammit li indakalu illi dawk il-pjanti kien ghadu ma ircevihomx u b'referenza ghal dan id-dibatittu, kellu jivverifika jekk kemm-il-darba kienx qed isir referenza ghall-istess pjanti imsemmija f'dik ix-xhieda.

Dr. De Gaetano ghall-Awtorita' iddikjara illi, fil-fatt kienet saret seduta fejn inghataw dawn il-pjanti lill-perit Hector Zammit, hu kien ghamel pjanti u kien anke gab overlays biex iqabbilhom mas-surveyor tieghu u kien sar ezami u kontro-ezami ta' dan kollu.

Mistoqsi ghaliex l-affidavit is-Sur Mario Attard qal fejn ghamel bit-tmien marki fl-1992, huwa qal "illi meta ahna nissottomettu il-pjanta fil-file, ahna nimmarkaw il-marki fil-pjanti sa fejn konna immarkajna u allura il-pjanta hija l-evidenza tal-marki li nkunu tajna. Infatti fuq il-pjanta hemm MA3. L-FG huma il-marki li ahna ghamilna fuq il-post. Nghid illi l-area kienet il-front garden u ghalhekk hemm FG. Is-surveyor fil-fatt qed jindika fuq Dok MA3 l-isplays in kwistjoni. Fuq il-pjanta esebita in atti, qed jigi mmarkat b'cirku blu li tinstab ukoll fuq Dok M, indikata bl-isfar. ";

(k) Ra d-dokument ST esebit fis-seduta ta' Ottubru 2010 li huwa print out mill-website tal-MEPA li jitratta dwar PA 3479/00 li minnu jirrizulta li l-applikazzjoni giet approvata fis-7 ta' Settembru 2001 mill-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp;

(l) Jirrizulta minn PA 3479/00 li nhareg permess lill-C. Raymond Micallef "to erect third floor" fi Digaw Flats, Flat 1, Triq Dr. Guze' Miceli, Gzira. Mis-site plan u mill-pjanti approvati jirrizulta illi minn pjanta 8A l-isplay ma jirrizultax fil-kantuniera, fl-existing ground floor;

(m) Peress li l-file A 4037/90/AL ma giex esebit mill-Awtorita' fl-atti ta' dan l-appell u peress illi jirrizulta lit-Tribunal illi dan il-file ma jistax jinsab, it-Tribunal mhux qed jiehu konjizzjoni ta' dan il-file u dan in vista tal-principju

tad-dritt procedurali quod non est in actis non est in mundo (ara sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell, Carmelo Zammit vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta’ l-Izvilupp deciz fl-10 ta’ April 1995 (Appell Nru. 1/94);

(n) Illi wara li t-Tribunal iddiferixxa l-appell ghad-decizjoni ha konjizzjoni tal-Avviz Legali 52 tal-2013 u ghalhekk hass li kellu jerga’ jappunta l-appell ghas-smiegh halli jaghti l-beneficcju lill-partijiet biex jitrattaw ukoll dwar l-Avviz Legali izda waqt is-seduta kien hemm qbil bejn il-partijiet li dan l-Avviz Legali ma kienx japplika kompletament ghal dan l-appell. It-Tribunal ghalhekk iddiferixxa dan l-appell ghad-decizjoni;

Ikkunsidra ulterjorment:
Fiz-zewg seduti li nzammu minn dan it-Tribunal kif kompost il-partijiet la gabu u wisq anqas talbu lit-Tribunal biex igibu provi ohra u ghalhekk it-Tribunal qed jistrieh fuq il-provi kollha prodotti quddiemu hawn fuq imsemmija;

Illi meta wiehed jistudja sew il-provi prodotti u l-file tal-permess jirrizulta ben car lil dan it-Tribunal illi l-appellant ma mexiex mal-kundizzjonijiet tal-permess peress li meta bena l-binja tieghu ma mexiex mal-linja moghtija tieghu. Din il-linja nghatat lill-appellant mil-Land Surveyor Mario Attard;

Meta t-Tribunal jara l-ischeme, l-linja kif moghtija mis-Surveyor Mario Attard, ix-xhiedha moghtija quddiem dan it-Tribunal mill-istess Senior Land Surveyor Mario Attard kif ukoll il-bini kif inbena, jirrizulta bl-aktar mod ampju u car li l-bini ma nbenix skond il-linja ufficjali. Ghalhekk, it-Tribunal, bhala stat ta’ fatt, wasal ghall-konkluzzjoni li l-avviz biex tieqaf u ta’ twettieq huwa korrett u jimmerita li jigi kkonfermat;

Irrizulta ghalhekk li l-bini ma sarx skond l-alignment, kemm l-istruttura per se; kif ukoll l-front garden; ma nzammitx l-isplay – u inoltre ma thalliex 3 metri ghall-front garden;

Din l-ahhar cirkostanza ghandha certa’ relevanza, billi anke jekk wiehed jargumenta li kien hemm xi malintiz dwar il-linja tal-bini - dan zgur ma kienx jezisti ghall-front garden li kellu jkun ta’ tlett (3) metri;

Billi irrizulta li l-izvilupp ma sarx skond l-alignment ufficjali, t-Tribunal qed jiddisponi minn dan l-Appell, billi jichad l-istess u jikkonferma l-Avviz biex Tieqaf u ta’ Twettieq tat-3 t’Ottubru 2003 u qed jordna li dan ghandu jigi fis-sehh fi zmien sittax-il gurnata mil-lum.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant huwa s-segwenti:

1. Nonostante sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet premessi decizia fid-29 ta’ Marzu 2012 li rrinvjat lura l-atti wara li revokat id-decizjoni tat-Tribunal tat- 8 ta’ Marzu

2011 ghaliex it-Tribunal naqas li jikkunisdra l-aggravji cioe li l-Awtorita ma rnexxiliex tipprova kif kienu gew originarjament moghtija l-linji lil appellant qabel beda x-xoghol u illi l-perit tal-appellant kien mexa skrupolozament mal-pjanti, it-Tribunal fid-decizjoni li qed tigi impunjata issa rega' naqas li jindirizza dawn il-kwistjonijiet. In oltre t-Tribunal rega' semma' l-kwistjoni tal-front garden li qatt ma kienet parti mill-mertu.

Il-Qorti tqis illi s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-29 ta' Marzu 2012 reghet poggiet lil partijiet fl-istess pozizzjoni li kienu qabel instema l-appell quddiem it-Tribunal. Harsa lejn is-sentenza tal-Qorti tal-Appell riprodotta fl-atti turi bic-car illi d-decizjoni tat-Tribunal giet revokata ghax id-dmir ewlieni tat-Tribunal kien li jitratta l-aggravji mressqa quddiemu u mhux jiddeciedi fuq kwistjonijiet mhux imhaddla fl-appell jew jinjora dak li hu mdahhal fl-appell.

Ghalhekk din il-Qorti biex tara jekk l-appellant illum ghandux ragun jerga' jtenni li t-Tribunal injora jew harab milli jindirizza l-aggravji tal-appell jew tratta kwistjonijiet li mhux il-mertu tal-appell, irid isir ezami tal-aggravji mressqa quddiem it-Tribunal u jekk d-decizjoni tat-Tribunal indirizzatx il-lanjanzi.

L-aggravji mressqa quddiem it-Tribunal fis-17 ta' Frar 2004 donnu kienu jikkolpixxu zewg premessi cioe PB 4037/90, l-ewwel permess ghal blokka bini u PA 3479/00 li kien jinkluxi li bini ta' sular fuq dak gia ezistenti.

L-aggravji quddiem it-Tribunal kienu tnejn li qed jigu riprodotti verbatim.

> 1. The original building which was built in 1992 has been built according to the alighment given to him by ofifcials of the Town Planning Division as per alignment file A 4037/90 and marks made on site on 19-03-92
> 2. Since the original permit PB 4037/90, another permit for change of use and a more recent permit PA 3479/00 for an additional floor had ben issued on the exisitng builing. This means that prior to issuing the permits the MEPA was well aware about the present alignment of the builidng.

Harsa lejn id-decizjoni ferm dettaljata tat-Tribunal li dahal fix-xiehda u dokumenti kollha prodotti u rriportahom fil-qosor fl-imsemmija decizjoni turi illi l-ewwel aggravju gie kunsidrat fid-dettall mit-Tribunal. It-Tribunal fela x-xiehda tal-perit tal-appellant fejn ghamel il-kostatazzjonijiet tieghu dwar il-piz li seta' jaghti lil din il-prova (ara l-ahhar paragrafu a fol. 3 tad-decizjoni tat-Tribunal) u

kkuntrastaha ma' dik tas-surveyor Mario Attard li kien is-surveyor li ta l-linja fl-1992 u rega' mar fl-2003 u t-Tribunal ta aktar piz, attendibilita u certezza lil din ix-xiehda (ara fol. 4 tad-decizjoni paragrafu markat (e) u fol. 6 paragrafu (h) fejn it-Tribunal ikkonkluda illi din ix-xiehda tipprova bhala stat ta' fatt illi l-linji moghtija mill-land surveyor Mario Attard ma gewx segwiti. It-Tribunal mexa fuq l-iskema rilevanti ghas-sit in kwistjoni li kellha tipprevali fuq kull pjanta fl-ghoti tal-linji ta' zvilupp kif del resto kienet kondizzjoni esplicita tal-permess.

Jista' wiehed jaqbel u ma jaqbilx mal-konkluzjonijiet tat-Tribunal izda kwistjonijiet ta' fatt, la darba riportati u kunsidrati sew mit-Tribunal ma jistghux u ma ghandhomx jigu sindakati mill-Qorti biex il-Qorti tohrog b'apprezzament differenti minn dak tat-Tribunal. Lanqas fi kwistjonijiet civili, din il-Qorti ma ghandha bhala regola hlief f'eccezzjonijiet limitati tissindaka l-konkluzzjonijiet ta' Qorti Inferjuri raggunit minn fatti li jirrizultaw mill-provi. Il-piz u apprezzament tal-provi huma fdati f'idejn it-Tribunal u ghajr ghal zball grossolan jew nuqqas ta' apprezzament tal-istess provi, din il-Qorti mhix ser tkun Qorti revizjoni ta' kwistjonijiet ta' fatt kunsidrati u decizi mit-Tribunal fil-parametri tal-poteri tal-istess Tribunal moghti mill-ligi.

Il-konkluzzjoni tat-Tribunal, mill-provi prodotti, turi illi l-istess Tribunal wasal ghal konkluzzjoni illi l-provi u senjatament b'mod partikolari dak tal-land surveyor Mario Attard iwassluh ghal konvinzjoni illi l-appellant ma zammx mil-linja moghtija mill-istess land surveyor originarjament u illi x-xiehda tal-perit Censu Galea ma kinitx tali li twaqqa l-konkluzjoni.

Il-kwistjoni tal-front garden li l-appellant jishaq ma kinitx parti mill-aggravju ma kinitx punt li wassal lit-Tribunal li jiddeciedi kif iddecieda minhabba d-diskrepanza fit-tul tal-istess front garden izda ssemmiet biss bhala prova illi mhux biss il-binja ma zammitx mal-linja moghtija izda per konsegwenza l-fatti urew li dan gie rifless fil-mizura u konfigurazzjoni tal-front garden li zgur qatt ma seta' jigi argumentat, kif ipprova jargumenta l-appellant illi kien hemm xi malintiz dwar il-linja tal-bini billi l-kejl tal-front garden komparat mal-linja tat-triq li qatt ma nbidlet irrizulta inqas minn dak li kellu jkun u kwindi kien car li la darba l-front garden kellu mizuri hziena minn dak li kien cert li kellu jkun, jirrizulta li anki l-bini tregga l-quddiem. Din kienet kunsiderazzjoni argumentata fuq l-aggravju tal-

linja tal-bini u mhux mertu ta' aggravju per se kif ipprova jissottometti l-appellant.

Il-Qorti hi konvinta illi t-Tribunal mexa in linea mad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell u kkonsidra l-mertu fattwali tal-kaz in linea mal-aggravju mressaq.

Ghalkemm hu minnu illi t-tieni aggravju quddiem it-Tribunal li tat id-decizjoni li giet revokata mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu 2012 ma jidhirx li gie trattat mat-Tribunal fid-decizjoni mertu ta' dan l-appell pero din il-Qorti mhix ser taghmel ebda konsiderazzjoni u rigward billi l-appell quddiem din il-Qorti jikkoncerna biss aggravju wiehed principali cioe li t-Tribunal naqas li jikkonsidra li l-Awtorita naqset li tipprova fejn inghatat l-linja originali tal-bini qabel beda jibni u n-nuqqas ta' apprezzament tat-Tribunal ghax-xiehda tal-perit Censu Galea, kif ukoll li skond l-appellant it-Tribunal qies il-kwistjoni tal-front garden li qatt ma kien aggravju quddiem it-Tribunal.

Dan kien l-aggravju tal-appellant sic et sempliciter u kif inghad dan l-aggravju gie trattat mit-Tribunal u deciz minnu u kwindi f'dan l-istadju mhux sindakabbli billi t-Tribunal ma abbuzax jew abdika mid-dover tieghu li jikkonsidra l-fatti mertu tal-aggravju u jiddiciedi dwaru.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Joseph Aquilina u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Novembru 2013.

Bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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