



**QORTI TA' L-APPELL
ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI**

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2014
Appell Civili Numru. 47/2013

Rebecca **Darmanin Kissaun**

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Rebecca Darmanin Kissaun tat-2 ta' Lulju 2013 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta' Gunju 2013 kontra l-applikazzjoni PA 8240/06 proposed construction of pool and underground basement and additions and alterations to existing building;

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:-

Dan huwa appell minn rifjut tal-Awtorita' tal-applikazzjoni, tat-tip Full Development Application, PA 8240/06 'Proposed construction of pool and underground basement and additions and alterations to existing building', b' decizjoni tas-16 ta' Mejju, 2011.

Ir-ragunijiet li ghalihom l-Awtorita' irrifjutat l-applikazzjoni PA 5776/08 kienu s-segwenti:

"1. The proposal cannot be considered further unless the following illegal development is first sanctioned or removed and this in terms of policy Circulars 2/96 and 2/98. The illegal development consists of the removal of trees and excavation of garden area.

2. The proposed development runs counter to Part B Section 1 of the Design Guidance for development Control within Urban Conservation Area since it would remove the existing open space and would adversely affect these environmental consideration which are vital to Urban Conservation Area's."

Fl-appell taghha tat-2 ta' Gunju, 2011, l-appellant, permezz tal-Perit Mintoff, jirribatti r-rifjut tal-applikazzjoni billi jghid:

"I write on behalf of my client, Ms. Rebecca Darmanin Kisaun, in relation to the above mentioned application which was refused by MEPA, and which I am submitting an appeal against this decision.

Reference is made to the DPA report dated 21st January 2009.

The main reason for refusal is the following:

The proposal cannot be considered unless the following illegal development is first sanctioned or removed and this in terms of Policy Circulars 2/96 and 2/98. The illegal development consists of the removal of trees and excavation of garden.

Whilst deliberating this application please be informed of another application on the same site which was approved. This bears reference PA 4071/03.

The works which were implemented were therefore covered by a building permit, contrary to what is being stated by the directorate.

In the circumstances we request the Appeals Board to approve the application accordingly and reverse the decision of the MEPA Board."

Fir-rapport taghha l-Awtorita' tirrileva, inter alia, kif gej:

"5.2 The Directorate has the following comments to make:

5.2.1 Preliminary Plea

On a preliminary point, the Authority respectfully asserts that the Tribunal cannot hear and decide on the merits of this appeal, as this application does not seek to sanction illegal developments on site in the form of removal of trees and excavation of garden area. Article 14 (1) of LN 514/10 clearly states that where illegal development is present on a site, new development on that same site cannot be considered unless it is regularized. The

appellant should rectify this situation prior to further consideration of the proposed development.

5.2.2 Illegal Development

Following a site inspection by the Enforcement Section in September 2008 it transpired that extensive works were in progress on site, with the garden area excavated, and an Enforcement Notice ECF 608/08 was issued. In addition, aerial photos of the site (1988 and 1994) clearly show that a number of trees were present within the garden area which were eliminated (as per photos submitted with letter dated 29th August, 2008).

According to Article 14 of L.N. 514/10 when existing development is wholly or partly illegal on site, the EPC Board will not consider a development permit application relating to new development on the site unless all illegal works are removed or regularised. The illegal development had not been regularised since the garden area on site including plantation within, has been removed and excavated; and thus a green open space within the UCA has been lost.

5.2.3 Development Control for Open Spaces within UCAs

Part B: Section 1 of the Design guidance for Development Control within Urban Conservation Areas outlines the functions of open spaces (public and private) which are fundamental to the character of the UCA; in particular they represent the only way through which the surrounding residential dwellings can obtain their fresh air and light. Furthermore, such spaces protect the amenity and privacy of the area whilst reducing noise. Hence, the proposal cannot be favourably considered in such an area since it would remove the existing open area and would adversely affect these environmental considerations which are vital to the UCA. Rather than being developed, such open spaces are to serve as the 'green lungs' which are essential to retain their open character and provide better quality of living in such areas.

5.2.4 Other Comments by Appellant

The appellant is arguing that the Authority cannot make sufficient claims against the proposal on the basis of illegal construction since MEPA approved development application PA 4071/03 on the same site. This permit application is to be further scrutinized in the following section to establish the validity of the appellant's arguments.

PA 4071/03: Application for the construction of a dwelling with a large garden – site is identical to that in concern although applicant Ms Catherine Galea. During the assessment stages of this application the Planning Directorate argued that the development ran counter to Part B of the Development Control Guidelines for UCAs since the existing open spaces was to be removed. DCC Board deliberated the case and after requesting amended plans it was agreed that the development may be favourably considered (February 2005) since the Local Plan was still being drafted and since part of the garden is being retained. Nonetheless, a Bank Guarantee of Lm2000 was imposed on permit to safeguard that the road will not be blocked by any construction vehicles at any point during the construction

phase, and that all construction vehicles are to work from within the site boundaries.

In spite of approval, the architect of the case submitted a letter dated 17th January, 2006 (doc 41 in PA 4071/03) obo the applicant requesting that the permit be withdrawn and that the subsequent Bank Guarantee be released. This request was complied with by the Authority where the permit approval was revoked and the case was closed.

5.2.4.1 Counter Arguments by Authority

The appellant is making reference to PA 4071/03 to justify that the development on site is not illegal since a permit approval for works had been issued by the Authority. Notwithstanding this, upon request by the applicant, the previous permit was withdrawn in early 2006 and was no longer valid. Upon inspection in September 2008 by Enforcement Officer it transpired that works were undergoing in the garden area and subsequent illegality was registered as ECF 608/08. Therefore it is clear that the works were not carried out under a valid planning permit. Since no attempts have been made to regularise this development the arguments of infringement to Article 14 of L.N. 514/10 are still valid.

In addition, the previous permit approval PA 4071/03 was determined during the draft stages of the Local Plan where such subsequent policies were yet to be activated. Should the appellant wish to regularize the illegalities present on site through a fresh development permit application; the current planning policies including regulations provided by the Central Malta Local Plan (2006) will be taken into consideration and must also be abided by."

Fl-ewwel nota tieghu l-Avv. Dr Cedric Mifsud, ghall appellant, jghid is-segwenti:

"1. Illi l-appellanta sejra umilment tghadi sabiex tipprezenta s-sottomisjonijiet taghha fil-forma skritta, permezz tal-prezenti nota ta' sottomisjonijiet;

2. Illi din in-nota tirrigwarda zewg permessi (PA 4071/03 u PA 4070/03) mahruqa mill-Bord tal-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp fuq il-propjeta 68, Triq il-Kuncizzjoni, Lija;

3. Illi Catherine Galea kienet il-persuna li applikat ghal dawn il-permessi flimkien ma zewga il-Perit Mannie Galea;

4. Illi meta Catherine Galea kienet applikat kellha konvejnu fuq listess propjeta izda, dan il-konvenju waqa u ghalhekk l-appellanta xtrat din il-propjeta li taghha illum hija l-propjetarja;

5. Illi meta l-appellanta xtrat il-propjeta hawn fuq imsemmija flimkien ma zewgha Mark Darmanin Kissaun applikaw ghal-permess iehor (PA 8240/06) a bazi tal-permess diga mahrug bin-numru PA 4071/03;

6. Illi fis-17 ta' Jannar tas-sena elfejn u seba' (2007), jigifieri inqas minn xahar wara li l-appellanta kienet applikat ghal permess gdid, Catherine u Mannie Galea kkancellaw il- permessi PA 4071/03 u PA 4070/03;

7. Illi fl-umli fehma tal-appellanta l-mezz li bih gie kancellat il-permess minn Catherine u Mannie Galea huwa wiehed illecitu. Dan qiegħed jingħad fid-dawl tal-fat it-talba ta' kancellament sar fuq 'Letterhead' tal-MEPA u dan kif jidher mid-dokument hawnhekk anness. Id-dikjarazzjoni magħula mill-konjugi Galea tgħid is-segħwenti:

"I, Catherine Galea residing at 24 Triq F. Busuttil, B'Kara, as applicant (194962 M) hereby declare that I shall not, whether directly or indirectly, utilize or allow or permit to be utilized in any manner whatsoever the above-captioned permit and hereby further declare that for all intents and purposes the said permit is to be construed as null and void. I, Catherine Galea, further declare that the new owner of the property to which this application relates is Mark Darmanin Kissaun and Rebecca Darmanin Kissaun."

8. Illi l-appellanta u il-Bord tal-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvilupp qatt ma gew infurmati li dawn il-permessi gew kancellati permezz tad-dikjarazzjoni hawn fuq imsemmija. Tant hu hekk illi l-istess Bord kien għadu qiegħed jikkonsidra l-applikazzjoni ta' l-appellanta (PA 8240/06) sat-12 ta' Jannar tas-sena elfejn u għaxra (2010) meta il-Bord staqa lirrapprezentant ta' l-Awtorita sabiex jikkjarifika x'gara mill-permess PA 4071/03;

9. Il-Bord fil-laqgħa datata 12 ta' Jannar tas-sena elfejn u għaxra (2010) kiteb lis-sezzjoni legali ta' l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) is-segħwenti:

"The main issue of this application seems to be on the issue of whether a permit exists/existed or not. Please refer to PA 4071/03 and PA 4070/03. It seems that the permit was issued then cancelled. The board requires your direction in view that since there was a permit and the permit relates to the site not the applicant, can it be withdrawn? Could we have your comments please."

Din id-dikjarazzjoni turi li hadd ma kien formalment notifikat dwar il-fatt li l-permessi PA 4071/03 u PA 4070/03 kienu kancellati min Catherine u Mannie Galea;

10. Illi fis-seba' ta' Frar tas-sena elfejn u hdax (2011) l-Avukat Dottor Ian Stafrace li baġħat email lill-appellanta fejn ikkonferma li Mannie u Catherine Galea kienu kkancellaw il-permessi PA 4070/03 u PA 4071/03.

11. Illi dan ma kienx ikkunsidrat bħala accettabbli mill-appellanta fuq il-bazi li meta il-MEPA toħrog permess dak il-permess ikun fuq il-propjeta u mhux fuq id-detentur tal-permess. Dan il-fatt gie ukoll rikonoxxut mil-Bord tal-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Iżvilupp meta kien qiegħed jiddelibera fuq l-applikazzjoni PA 8240/06 fejn fil-minuti tal-bord hekk dikjarat li: "the permit relates to the site and not the applicant";

12. Illi meta permess ikun accettat u mahrug mill-Bord tal-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Izvilupp jista' jigi ikancellat biss mill-istess Bord;

13. Illi f'Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta Artiklu 69(4) jghid:

"Licenzja jew permess għall-izvilupp jista' jinghata għal zmien limitat jew għal dejjem, izda għandu f'kull kaz jispicca milli jkun operattiv jekk l-attività jew l-izvilupp ma jkunx tlesta fi zmien names snin mid-data tal-hrug tiegħu, izda l-Awtorità tista', wara li ssir applikazzjoni mill-persuna li tkun detentur tal-licenzja jew permess għall-izvilupp, ittawwal il-licenzja jew il-permess għall-izvilupp għal dak il-perijodu jew perijodi ulterjuri hekk kif tista' tqis li jkun ragonevoli."

Jekk wiehed janalizza dan l-artikolu wiehed jara li permess jista' biss jispicca milli jkun operattiv wara hames snin;

14. Illi ma hemm l-ebda provediment fil-ligi li jistipula li permess jista' jigi kancellat mid-detentur ta' dawk il-permess peress li il-permess jippartjeni li sit li fuq hareġ il-permess u mhux lid- detentur ta' tali permess;

15. Illi f'Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta Artiklu 69(6) jghid:

"ftliet kif ikun provdut xort'ohra fil-permess, permess għal l-izvilupp ikollu effett favur l-art u favur il-persuni kollha li f' 'xi zmien ikollhom interess fiha, izda minghajr pregudizzju għad disposizzjonijiet l-ohra ta' dan l-Att li jolqtu l-validità jew is-sehh tiegħu, il-permess għandu awtomatikament [għaddi għal għand is-sidien godda."

Min dan l-artikolu johrog car li permess mhux legat mal-persuna izda mal-propjeta.

16. Illi permess jista' biss jigi kancellat mill-MEPA u ma jista' qatt jigi kancellat unilateralment mid-detenturi għaliex li kieku jista' jsir hekk tinholq disordni kbira;

17. Illi peress li l-permess PA 4071/03 gie kancellat l-applikazzjoni tal-permess PA 8240/06 giet irrifjutat;

18. Illi l-MEPA damet erbgħa snin biex tgharraf lill-appellanta li permess PA 4071/03 giet kancellata. Din hija evidenza ta' negligenza da parti tal-MEPA;

19. Illi l-appellanta għada sa' ilium ma tafx fuq liema bazi legali jew provediment tal-ligi Catherine u Mannie Galea kkancellaw il-permess fuq il-propjeta tagħha. Kien biss permezz ta' email informali ta' l-avukat lan Stafrace li l-attrici flimkien ma zewga gew notifikati dwar l-irtirar tal-permess PA 4071/03, pero dan ma kienx akkumpanjat minn spjegazzjoni valida skond il-ligi;

20 Illi jidher b'mod car li Catherine u Mannie Galea ma kellhom qatt id-dritt li jikkancellaw il-permessi mahruga fuq il-propjeta 68, Triq il-Kuncizzjoni, Lija ghaliex l-ewwel nett l-unika mod li dan jista jsir huwa billi jigi kancellat mill-Awtorita u mhux mid-detenturi u t-tieni li permess m'huwiex legat mad-detentur izda mal-propjeta.

Ghaldaqstant fuq dawn is-sottomissjonijiet l-attrici qeda titlob lill-Mepa ta' l-Appell sabiex tilqa' l-appell ta' Rebecca Darmanin Kissaun u tapprova l-applikazzjoni hawn fuq imsemmija.”

Fin-nota tal-Avv. Dr Anthony DeGaetano, ghall-Awtorita', huwa jghid is-segwenti:

“Illi ghar-rigward tan-nota tas-sottomissjonijiet tal-appellanta datata 17 ta' Jannar 2012, fl-ewwel lok qed jigi sottomess illi kif applikant (u biex issir applikazzjoni irid ikun hemm applicant) jista' japplika ghall-permess, l-istess applikant jista' jirrinunzja ghal tali permess;

L-argumentazzjoni illi l-permess jinghata fuq is-sit u hu validu irrISPettivament ta' min ikun is-sid hi planning consideration li m'ghandha x'taqsam xejn mal-mezz procedurali;

Illi pero' minghajr pregudizzju ghas-suespost stante li qed jissemmew il-perit Mannie Galea u Catherine Galea, qed jintalab li ghas-seduta li jmiss jitharrek l-istess perit Mannie Galea biex jaghti certu spjegazzjonijiet u ragunijiet ghal tali rikjesta ta' kancellament;

Ta' min jinghad il-fatt illi l-istess document esebit jinsab fuq letterhead tala-MEPA hi prassi normali li kienet ittihaded mill-outside legal consultants tal-Awtorita' meta applicant jiltob li ma jixtieqx li jitulizzah u kienet ghal daqshekk tigi iddradjajta ittra mill-istess konsulenti fuq letterhead tal-Awtorita' u din tigi sussegwentement mibghuta minghajr firem lid-DCC li kienu jsejhu lill-applikanti biex jigu jiffirmaw quddiem is-segretarjat tal-istess DCC.”

Fix-xhieda tal-Perit Mannie Galea li nghatat fis-seduta tal-5 ta' Frar, 2013, huwa jixhed kif gej:

“Xehed bil-gurament il-perit Mannie Galea :-

Domanda ta' Dr. De Gaetano:

Qed nurik dokument D li gie pprezentat lit-Tribunal mill-appellant, tista' tispjegali x'kienu c-cirkostanzi tal-kaz?

Risposta:

Dak kien hemm konvenju fuq din il-propjeta' u saret applikazzjoni skond il-ftehim li kien hemm fil-konvenju mas-sidien originali biex issir dik l-applikazzjoni. Sussegwentement, dan il-konvenju ma rrealizax dan il-kuntratt u xtrawha sidien ohra li huma l-appellanti. Ma kienx hemm ghad interess fil-

permess u il-permess gie rtirat. Meta avvicinjha lill-MEPA tghajnihom ittra li m'ghadniex interessati fil-permess u Dr. Ian Stafrace qalli le, is-sistema hija li tridu tiktbu dan id-diskors u fil-fatt huma kitbuha u ahna kull ma ghamilna iffirminha. Ahna ghamilna ittra fuq letter head taghna imma mill-MEPA dik ma gietx accettata. Ahna hawnhekk ghamilna dikjarazzjoni li l-permess ma giex utilzzat u ma sar l-ebda xoghol, u jiena nerga' niddikjara li sakemm il-permess li jiena kont hragt bhala perit, dak il-permess qatt ma gie utilzzat u ma sar l-ebda xoghol f'dak il-permess taht is-supervizjoni tieghi bhala perit.

Domanda:

Semmejti li sibtu li ma kien hemm ebda interess fl-applikazzjoni.

Risposta:

Wara ma kellniex interess.

Kontro-ezami:

Domanda:

Il-permess fuq liema propjeta' inhareg?

Risposta:

Ghal dik il-propjeta'.

Domanda:

Min qata' dan il-kliem "I am not aware who" u zdiedu il-kliem li Mark Darmanin Kissaun and Rebecca Darmanin Kissaun.

Risposta:

Jiena ma stajt niffirma "that I am not aware who the owner is". Dik kif ghamluha l-MEPA, huma ittapjawha, irrangjaniha biex id-dikjarazzjoni tkun wahda valida, ghax ahna konna nafu min huma s-sidien u fil-fatt ktibniha. Dik fil-fatt hija l-hand writing tieghi.

Domanda:

Teknikament is-sidien setghu bdew ix-xoghol?

Risposta:

Le, ghax jiena responabbli kriminalment ghax-xogholijiet u jiena ma kontx responsabbli tax-xogholijiet u ma setghux bdew jekk mhux that is-supervizjoni tieghi ta' dak il-progett.

Domanda:

Kont taf jekk ma bdewx jew qed tassumi?

Risposta:

Le ma kontx naf jiena."

Fit-tieni nota tieghu l-Avv. Dr Cedric Mifsud, għall appellant, jgħid is-seqwenti:

"Illi fl-ahhar seduta, fil-hamsa (5) ta' Frar 2013, il-Bord ta' l-Appell semgħet lil Perit Mannie Galea jixhed dwar kif irtira l-permess 4071/03 li a bazi tieghu l-appellanta applikat għal applikazzjoni ohra 8240/06 sabiex isir zvilupp ta' gnien bi pool. L-applikazzjoni 8240/06 gie rifjutat minhabba l-fatt li l-bord ikkonkluda ma setghux isiru xogħolijiet a bazi ta' 4071/03 peress li dan il-permess gie irtirat mill-Perit Mannie Galea. Peress il-Bord ikkonkluda li l-permess gie rtirat ix-xogħolijiet gew meqjusin bħala illegali u għalhekk inhareg 'enforcement order';

Illi huwa fatt magħruf li l-permess jappartjeni lis-sit li fuqha kienet saret applikazzjoni u mhux lis-sid tal-propjeta'. Dan huwa fatt li m'huwiex ikkontestat u għalhekk il-Perit Mannie Galea ma segħtax jirtira l-permess numru 4071/03.

Illi kif ikkonferma d-difensur ta' l-Awtorita, Dr. Tony De Gaetano, l-Awtorita tawtorizza l-irtirar ta' applikazzjoni u mhux ta' permess kif sar f'din is-sitwazzjoni partikolari. Illi apparti minn hekk meta tigi rtirata applikazzjoni din għandha tigi ffirmata minn dak li qiegħed jirtira l-applikazzjoni u s-sid tal-propjeta';

Illi għalhekk l-ittra datata 15 ta' Lulju 2007 iffirmata minn Mannie Galea fuq 'letterhead' tal-MEPA, li fiha qiegħed jgħid li huwa qiegħed jirtira l-permess hija nulla u bla effett minhabba l-fatt li wiehed ma jistax jirtira permess għax dan jappartjeni lis-sit u apparti minn hekk is-sid ma kienx infurmat;

Illi dan iwassal għal konkluzjoni wahda u cioe li l-permess 4071/03 kien wiehed validu peress li dan ma setghax jigi rtirat. Għalhekk ma kien hemm l-ebda bazi sabiex l-applikazzjoni 8240/2006 huwa jigi rifjutat pe re ss li x-xogħolijiet kienu qedghin ssiru a bazi ta' permess validu;

Illi dawn il-fatti gew ikkonfermati minn Or. Ian Stafrace, (EO tal-MEPA waqt laqgħa li huwa kellhu ma rapprezentanti tal-appellanta fit-28 ta' Frar 2013.

Illi l-kaz gie differit għas-16 ta' Lulju 2013 għas-sentenza. Illi l-prolungament tad-decizjoni qiegħed jikkaguna danni kbar fil-konfront tal-appellanta peress li ilha snin twal b'hofra go l-art, fis-sit in kwistjoni. Apparti minn hekk l-appellanta għandha applikazzjonijiet ohra fuq dan is-sit partikolari u bħalissa jinsabu imwahnin minhabba l-'enforcement notice' u għalhekk l-ezitu ta' dan l-appell huwa krucjali sabiex dan is-sit jista jkun fabbrikabli;

Illli l-appellanta ilha sitt snin tistenna sabiex tkun tista' tizviluppa dan is-sit u izjed ma jghaddi z-zmien izjed mhux tjun f'posizzjoni li tisfrutta din il-propjeta'. Apparti minn hekk l-istat li qiegħed fih qiegħed ikun ta' periklu għalihom."

Ikkunsidra ulterjorment:

Il-mertu ta' dan l-appell jirrigwarda talba biex isiru alterazzjonijiet interni u jinbnew addizzjonijiet f' residenza ezistenti li jikkonsistu fi:

- Xogħol ta' skavar u l-kreazzjoni ta' basement parking, play area/games room, ecc.;
- Alterazzjonijiet fil-livell tat-triq għall-kreazzjoni ta' rampa għall-basement, il-kostruzzjoni ta' swimming pool, paving, extension għall-living room, ecc; u
- Il-ftuh ta' bieb ta' garage fil-faccata.

Il bini jiffaccia fuq Triq il-Kuncizzjoni u jiffirma parti mill-UCA ta' Hal-Lija. L-area tal-gnin li fih qed jigi propost li jsiru il-maggor parti tax-xogħolijiet proposti fl-applikazzjoni in ezami hija ta' madwar 435 m.k.

Skond l-Awtorita' dan is-sit huwa kopert minn enforcement notice (ECF 608/08) li harget fil-25 ta' Settembru, 2008, kontra l-appellanti minhabba xogħol ta' demolizzjoni u skavar estensiv li sar fil-gnin.

Din l-applikazzjoni giet rifjutata peress li:

- Skond PA Circulars 2/96 u 2/98 din il-proposta ma' tistax tkun konsiderata u dan peress li ma' saritx talba biex ix-xogħol illegali li huwa kopert minn ECF 608/08 jigi sanzjonat;
- Il-proposta tikser Part B, Section 1, tal-policy 'Design Guidance for development control within UCA's' peress li qed telimina open space ezistenti li huwa vitali mill-lat ambjentali għall-UCA's.

L-appellanti qed targumenta li:

- Tezisti applikazzjoni ohra fuq is-sit (PA 4071/03) li giet approvata u għalhekk ix-xogħolijiet huma koperti bill-permess;
- Dan il permess (PA 4071/03) kien gie annullat mill-Awtorita' fuq talba tal-applikanti, Catherine Galea. L-Awtorita' ma' kellha ebda dritt tagħmel dan speċjalment peress li permess għall-izvilupp johrog fuq is-sit u mhux fuq l-applikant.

L-Awtorita' tirribatti dawn l-argumenti billi terga tirrepeti r-reasons for refusal u tidhol izjed fid-dettal. Fuq l-argument tal-appellanti li jezisti permess validu fuq is-sit l-Awtorita' tghid is-segwenti:

- L-applikazzjoni PA 4071/03 hija għal zvilupp li huwa identiku għal dak kopert fl-applikazzjoni in ezami li pero hareg f' isem Catherine Galea;
- Waqt l-ipprocessar ta' l-applikazzjoni PA 4071/03, d-Direttorat kien irrikkomanda li din l-applikazzjoni mghandhiex tigi approvata precizament għar-raguni koperta f' reason for refusal 2 tal-applikazzjoni in ezami. Id-DCC kien argumenta li peress f' dak iz-zmien (Frar, 2005) il-pjan lokali kien għadu ma' dahalx fis-sehh u peress li parti mill-gnien kienet ser tigi mizmuma l-

permess seta' jinghata bil-hlas ta' bank guarantee biex jigi zgurat li t-triq ma' tkunx imblokkata waqt ix-xogholijiet;

- Nonostante li l-applikazzjoni PA 4071/03 giet approvata, fiz-17 ta' Jannar 2006, il-perit f' isem l-applikanti kien talab biex il-permess jigi rtirat u biex il-bank guarantee tigi mhallsa lura lill-applikanti;
- Meta l-enforcement officer ghamel inspection f' Settembru, 2008 huwa sab li kien qed isir xoghol illegali u hareg l-enforcement notice ECF 608/08;
- Peress li fl-2006 dahal fis-sehh il-pjan lokali, illum fuq dan is-sit japplikaw policies godda u ghalhekk jekk l-appellanti tiddeciedi li taghmel applikazzjoni gdida biex tissanzjona ix-xogholijiet irregolari, din tkun trid tigi pprocessata skond il-policies vigenti.

Fl-opinjoni kunsidrata ta' dan it-Tribunal, il-punti li jridu jigu decizi f' dan il-kas huma s-segwenti:

- Jekk fl-isfond ta' dak li gara, x-xoghol li lahaq sar fuq is-sit in ezami hux illegali jew le;
- Jekk l-Awtorita' settghetx tannulla l-permess PA 4071/03;
- Jekk it-tieni reason for refusal huwiex gustifikat.

Dwar l-applikazzjoni PA 4071/03, mill-premess jirrizultaw il-fatti u l-konkluzjonijiet segwenti:

- Il-permess, PA 4071/03, gie approvat fi Frar, 2005 mid-DCC (kontra l-parir tad-Direttorat) peress li l-pjan lokali kien ghadu mhux fis-sehh pero bl-impozizzjoni ta' garanzija bankarja li kellha tithallas mill applikanti, Catherine Galea. Jidher li l-garanzija bankarja fil-fatt thallset;
- Fis-16 ta' Jannar, 2006 saret talba mill-applikanti, Catherine Galea, biex dan il-permess jigi rtirat u biex il-bank guarantee tigi rilaxxata;
- Skond l-Awtorita' il-bank guarantee fil-fatt giet rilaxxata u dan ifisser li ghall-Awtorita' il-permess kien gie effettivamente iccancellat;
- Fid-29 ta' Dicembru, 2006, saret applikazzjoni fuq l-istess sit u bi progett identiku pero din id-darba dan sar taht isem l' appellanti, Rebecca Darmanin Kissaun. Ma' kienx jaghmel sens li jsir dan kieku l-appellanti ma' kienitx taf li ghall-Awtorita' il-permess originali kien thassar;
- F' Settembru, 2008 l-enforcement officer tal-Awtorita' hareg enforcement notice fuq is-sit in ezami ghaliex kien qed isir xoghol ta' kostruzzjoni fil-gnien;
- Fix-xhieda li ta l-perit Mannie Galea, li kien il-perit li ssottometta l-applikazzjoni PA 4071/03 f' isem Catherine Galea, fis-seduta tal-5 ta' Frar, 2013, huwa qal li anke kieku il-permess PA 4071/03 kien baqa' fis-sehh xorta ma' setax isir ix-xoghol minghajr l-involvement professjonali tieghu u dan peress li ma' kienx sar il-process ta' change of Architect. Huwa ikkonferma li ma' kienx gie involut f' dan ix-xoghol.

Fil-fehma kunsidrata ta' dan it-Tribunal, dawn il-fatti ma' jistghu jhallu ebda dubju li l-permess PA4071/03 kien effettivamente gie irtitat qabel ma' beda x-xoghol ta' kostruzzjoni fuq is-sit li hu kopert bl-enforcement notice u ghalhekk ix-xoghol li sar fuq dan is-sit kien illegali u ghalhekk hemm bzonni issir applikazzjoni biex dan jigi sanzjonat.

Dwar jekk l-Awtorita' kienitx korretta li rrevokat il-permess fuq talba tal-applikanti Catherine Galea, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-Awtorita' tista

taghmel dan meta permess ikun ghadu ma' ssarrafx anzi f' certi sitwazzjonijiet bil-fors ikollha taghmel hekk. Per ezempju, fil-kas in ezami l-applikanti halset bank guarantee biex inhareg il-permess. Meta irrizulta li l-bejgh tad-dar ma' kienx ser isir hija ddecidiet li trid tiehu lura l-flus tal-garanzija bankarja ghax ma' kienitx interessata izjed fil-permess. Iffaccjata b'din is-sitwazzjoni l-Awtorita' setghet biss tirrevoka l-permess.

It-Tribunal jaqbel li permess johrog fuq is-sit u mhux fuq l-applikant u ghalhekk meta propjeta li jkollha permess tal-ippjanar validu tibdel il-propjetarju, l-permess xorta jibqa validu. Minn naha l-ohra, permess validu li jkun ghadu ma' ssarrafx jibqa r-responsabbilta' tal-applikant u l-perit li jkun applika f' isem l-applikant sakemm ma' jissarrafx. Ghalhekk meta, bhal fil-kas in ezami, l-applikant ikollu certi obbligi jew kundizzjonijiet fil-permess li ma' jkunx lest li jonora, l-Awtorita' m'ghandhiex xelta ohra hlief li tirtira l-permess.

Dwar il-mertu tal-progett li qed jigi propost fl-applikazzjoni in ezami li huwa identiku ghall-progett approvat bil-permess PA 4071/03, it-Tribunal huwa tal-fehma li dan l-izvilupp huwa goff u invasiv z-zejjed u assolutament ma' jaqbilx mal-kuntest ta' din it-triq pittoreska fil-qalba ta' wiehed mill-isbah villaggi li baqa' f' pajjizna u dan kontra numru konsiderevoli ta' policies importanti fil-pjan ta' struttura u specifikament kontra l-policy Part B, Section 1, tal-policy 'Design Guidance for development control within UCA's. Li kieku d-DCC qabel ma approva l-applikazzjoni PA 4071/03 ghamel access fuq is-sit zgur li ma kienx johrog da nil-permess. Is-sit illum huwa qiesu bomb site. Apparti l-iskavar massiv u ezagerat li sar a skapitu ta' gnien tipiku ta' dan il-villag, is-sit illum huwa perikoluz hafna u facilment jistghu jweggu t-tfal fih jew taqa' xi karozza fil-crator li nholoq mill-gaffef. Ghalhekk huwa krucjali li din is-sitwazzjoni ta' status quo tigi rizolta minnufih. L-Awtorita' ghandha taghmel dak kollu possibbli biex flimkien ma' l-appellanti jsir qbil dwar ix-xogholijiet necessarji li ghandhom isiru b'mod urgenti biex jigi eliminat kull periklu.

In konkluzjoni, kif jirrizulta mill-fatti li hargu fil-kors tas-smiegh ta' dan l-appell, billi jirrizulta li l-permess PA 4071/03 kien gie irtirat mill-Awtorita' fuq talba tal-applikanta, Catherine Galea, li ddikjarat li ma' kienitx interessata izjed fil-permess u li talbet li tigi rilaxxata l-bank guarantee li kienet intalbet mill-Awtorita' bhala kondizzjoni ghall-hrug ta' dan il-permess u billi sar skavar u xoghlijiet ohra bla permess, u billi ghalhekk f' dan il-kas japplika l-Artiklu 14 tal-L.N 514, u kif ukoll peress li llum dahal fis-sehh il-pjan lokali u ghalhekk jirrizulta li l-proposta illum hija suggetta ghall-policies ta' dan il-pjan, dan l-appell ma jirrizultax fondat u ma jimmeritax kunsiderazzjoni favorevoli.

It-Tribunal, ghalhekk, qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma ir-rifjut tal-applikazzjoni PA 8240/06 'Proposed construction of pool and underground basement and additions and alterations to existing building', tas-16 ta' Mejju, 2011

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni tat-Tribunal kienet imsejsa fuq fatti zbaljati u minghajr bazi legali;
2. Id-dikjarazzjoni tad-detentur original ital-permess 4071/03 hi nulla ghax saret fuq letterhead tal-MEPA.

L-ewwel aggravju

Dan hu appell fuq kwistjoni legali interessanti cioe jekk applikant li nghata permess ta' zvilupp jistax jitlob li l-permess jigi rtirat mill-Awtorita. Fil-qosor inhareg permess favur Catherine Galea PA 4071/03 sabiex isir 'construction of a dwelling with a large garden'. Dan il-permess gie approvat fl-2005 b'impozizzjoni ta' garanzija bankarja. Jidher li Catherine Galea kellha biss konvenju fuq is-sit in kwistjoni. Fis-17 ta' Jannar 2006 talbet li l-permess jigi rtirat u tiehu lura l-garanzija peress illi ma kinitx akkwistat is-sit. Is-sit kien gie akkwistat mill-appellanti li ghamlet applikazzjoni PA 8240/06 (din in kwistjoni) biex fl-istess sit isir is-segwenti zvilupp 'proposed construction of pool and underground basement'. Sadattant kien gie irtirat il-permess PA 4071/03 kif mitlub. Fl-2008 hareg enforcement notice fuq skavar mhux kopert b'permess u l-appellant qed tikkontendi li kien jezisti permess PA 4071/03 li ma kinitx taf li gie irtirat u in ogni kaz ma setghax jigi rtirat unilateralment ghax il-ligi ma tipprovdix ghal din l-eventwalita essendo permess jimxi mas-sit u jkopri s-sit mhux l-applikant.

Hu car illi l-applikazzjonijet jirreferu ghal sit uniku pero jirrigwarda zvilupp differenti fuq zewg applikazzjonijet kif rilevat supra. It-Tribunal zbalja dan il-fatt ta' importanza ghax jirrigwarda l-mertu meta ripetutament jirreferi ghall-izvilupp bhala identiku kemm meta irriporta erronjament l-argumenti tal-Awtorita u anki fil-kunsiderazzjonijet a fol. 12 tad-decizjoni meta jghid:

- Fid-29 ta' Dicembru, 2006, saret applikazzjoni fuq l-istess sit u bi progett identiku pero din id-darba dan sar taht isem l' appellanti, Rebecca Darmanin Kissaun. Ma' kienx jaghmel sens li jsir dan kieku l-appellanti ma' kienitx taf li ghall-Awtorita' il-permess originali kien thassar;

Dan l-izball fattwali fih konsiderazzjoni legali li ma ssegwix minhabba l-fatt erronjament mifhum, meta t-Tribunal qal li ma kienx jaghmel sens li ssir applikazzjoni (ghal progett identiku skond it-Tribunal) li kieku l-appellanti ma kinitx taf li l-permess originali kien thassar.

Dan l-izball fattwali seta' induca lit-Tribunal li jiehu linja ta' hsieb li fil-fatt ha u tali zball li kien jeffettwa l-mertu proprju tal-vertenza wassal lil Qorti biex tiddubita kemm it-Tribunal seta kellu hsieb fokat fuq fatti certi meta wasal ghal konkluzzjoni li wasal fuq bazi legali dwar l-effett tal-permess li kien gie irtirat.

Maghdud ma' dan it-Tribunal ma kkunsidrax l-aggravju tal-appellant mill-punto di vista legali kif maghmul cioe jekk il-ligi tipprovdix ghal irtirar ta' permess fuq talba tal-applikant wara li jkun inhareg fejn hu car illi mkien fil-ligi ma hemm provvediment ghal dan. It-Tribunal invece mexa bil-maqlub u cioe iddetermina li l-permess kien irtirat u ghalhekk kull xoghol li sar mill-appellant sar bla permess. Ghamel ukoll distinzjoni bejn permess li ma ssarrafx u wiehed li ssarraf b'xogholijiet inizjati, u li l-Awtorita bil-fors kellha tirtira l-permess la darba l-applikant tal-permess irtirat ma kinitx xtrat il-fond u ghalhekk riedet rimbors tal-garanzija imposta fil-permess. Dawn huma, bir-rispett kollu, aspetti civili li kienu l-kompitu tal-applikant originali li jirrisolvihom u mhux tal-Awtorita jew it-Tribunal. Jekk Catherine Galea ottjeniet permess bla ma kienet sid, hi problema li trid issolvi hi ma' terzi u mhux f'idejn it-Tribunal li jiggustifika l-agir tal-Awtorita li jista' ma jkun konformi mal-ligi.

It-Tribunal irrikonoxxa li permess jinhareg fuq is-sit u anki jekk jitbiddel il-proprjetarju l-permess jibqa' validu. Dan hu dak li tghid il-ligi kemm fil-Kap. 356 u anki illum fil-Kap. 504. Pero l-ligi ma taghmilx distinzjoni bejn permess imsarraf u iehor li ma ssarrafx kif iddistingwa artifizjalment it-Tribunal u fejn allura skond it-Tribunal tinsorgi xi responsabilita tal-applikant. Dik ir-responsabilita qieghda hemm ghax il-ligi timponiha fl-ghoti tal-permess fuq is-sit. Il-kwistjonijiet dwar titolu, nuqqasijiet jew ripensamenti bazati fuq kwistjonijiet civili ma jbiddlu xejn mill-effett ta' permess li hu validu sakemm ma hemmx lok ta' revoka skond il-ligi, jew nuqqas ta' zvilupp fit-terminu preskritt jew nuqqas ta' proroga wara li jiskadi t-terminu ta' validita tal-permess. It-Tribunal ma gab ebda argument legali kif necessarjament kellha tkun trattata din in kwistjoni cioe fejn jinstab id-dritt tal-Awtorita li tirtira permess fuq talba ta' applikant li ma kienx u mhux is-sid tal-fond u kwindi ma kellux ebda drittijiet fuq is-sit u permessi mahruga favur tieghu fil-mument li l-Awtorita accettat it-talba li tirtira l-permess.

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-Qorti ghalhekk tqis l-aggravju gustifikat billi t-Tribunal zbalja fatti sinifikanti u ma kkunsidrax sew l-aspett legali tal-kwistjoni sollevata.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju ma fih ebda mertu billi l-uzu ta' dokument ufficjali biex fuqu issir dikjarazzjoni mill-applikant li saret volontarjament u bi qbil ma tistax twassal ghal ebda nullita kif allegat.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellanta ai termini kunsidrati mill-Qorti, u kwindi tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta' Gunju 2013, u tirrinviya l-atti quddiem it-Tribunal biex jerga' jisma' u jiddeciedi l-appell. Spejjez ghall-Awtorita.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----