



MALTA

**QORTI TA' L-APPELL**

**ONOR. IMHALLEF**

**MARK CHETCUTI**

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2014

Appell Civili Numru. 175/2012

**Frankie Tonna**

**vs**

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

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Frankie Tonna tas-26 ta' Novembru 2012 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-8 ta' Novembru 2012 li irrifjuta l-applikazzjoni PA 1266/00 'to sanction minor additions at ground floor level and construct a swimming pool';

## Kopja Informali ta' Sentenza

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'applikazzjoni tal-10 ta' Marzu 2000 – Full Development Permission – PA 01266/00 l-appellant, f' Frankit, Triq Had-Dingli, Dingli, talab:

“To sanction minor additions at ground floor level and construct a swimming pool”

B'rifjut mahrug fil-15 ta' Marzu 2004 l-Awtorita' cahdet it-talba ghall-hrug tal-permess relattiv ghar-ragunijiet segwenti:

“1. The proposed pool lies within a Level 3 Area of Ecological Importance, running counter to section 5.1 (1) of the adopted Development Control Policy: Swimming Pools Outside Development Zone.

2. The existing residential building is not covered by a planning permit. The proposal therefore runs counter to Circular PA 2/96 which states that "when existing building development on a site is wholly or partly illegal the DCC will not consider a development permit application relating to new development on that site, unless the development is regularised.”

Fl-appell tieghu l-avukat Michael Sciriha ressaq l-aggravji tal-applikant kif gej:

“Illi fl-ewwel lok jigi sottomess li l-appellant ma nghatax l-opportunita' kif tisthoqqlu bil-ligi li jressaq il-kaz tieghu quddiem il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-lzvilupp. Fil-fatt is-smiegh tal-applikazzjoni tieghu quddiem il-Kummissjoni gie appuntat ghal nhar it-2 ta' Marzu, 2004. L-appellant gie biss avzat b'dan il-meeting ftit granet qabel. Immedjatament li rcieva d-data tas-smiegh l-appellant informa lill-

## Kopja Informali ta' Sentenza

Kummissjoni għall-Kontroll ta' I-lzvilupp li huwa kien ser ikun imsiefer dak in-nhar u għalhekk talab differiment permezz ta' ittra li magħha wkoll annetta kopja tal-biljett ta' I-ajru. Izda nonostante dan kollu u wkoll nonostante li l-avukat tal-appellant talab li jingħata differiment minhabba li l-appellant ma setghax ikun prezenti għal raguni valida l-Kummissjoni għall-Kontroll ta' I-lzvilupp injorat dan kollu u tat decizjoni fuq l-applikazzjoni in kwistjoni mingħajr ma semgħet dak li kellu jgħid l-appellant (dak iż-żmien applikant). Dan kollu bi ksur tad-dritt tiegħu li jinstema. Minhabba f'hekk l-appellant gie mcaħhad mid-dritt tiegħu li jinstema quddiem il-Kummissjoni u sab ruhu mill-ewwel quddiem il-Bord ta' l-Appell. Kieku l-appellant ingħata data oħra sabiex ikun jista' jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu kien ikollu possibilta' li l-permess jinhareg fl-istadju tar-Rikonsiderazzjoni u ma kienx ikun mgieghel ihallas l-ispejjeż ta' l-appell sabiex jappella!

1. Għaldaqstant l-appellant qed jitlob li qabel ma' l-Bord jisma' dan l-appell jirrinviija l-process lura quddiem il-Kummissjoni għall-Kontroll ta' I-lzvilupp sabiex huwa jingħata l-opportunita' li jitkellem kif inhu dritt tiegħu skond il-ligi u konsegwentement l-Kummissjoni tersaq għal decizjoni;

Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost r-ragunijiet mogħtija mill-Kummissjoni għall-Kontroll ta' I-lzvilupp għar-rifjut ta' din l-applikazzjoni kienu dawn li jsegwu:

1. The proposed pool lies within a Level 3 Area of Ecological Importance, running counter to section 5.1(1) of the adopted Development Control Policy: Swimming Pools Outside Development Zone;

2. The existing residential building is not covered by a planning permit. The proposal therefore runs counter to Circular PA 2/96 which states that "when existing building development on a site is wholly or partly illegal the DCC will not consider a development permit application relating to new development on that site, unless the development is regularised."

Illi l-appellant jissottometti li huwa ma jaqbilx ma' dawn il-kummenti tal-Kummissjoni għar-ragunijiet segwenti:

a) Rigward l-ewwel raguni għar-rifjut jigi sottomess li l-MEPA approvat numru konsiderevoli ta' pools barra z-zona ta' zvilupp u dan kollu f'dawn l-aħhar snin u dan a bazi ta' policies tagħha stess kif ser jigi pruvat aktar fid-dettal fil-mori ta' l-appell;

## Kopja Informali ta' Sentenza

b) Illi in oltre jigi sottomess li fl-istess inhawi nghataw diversi permessi ghal zvilupp fosthom il-permessi bin-numri 2321/00, 2716/01 u 2073/96;

c) Illi rigward it-tieni raguni tar-rifjut l-appellant b'mod assolut ma jaqbilx li lbqija tal-bini mhux kopert b'permess anzi jigi sottomess li dawn l-istrutturi huma lkoll koperti b'permess mahrug mill-Awtoritajiet kompetenti ta' dak iz-zmien u sa minn dak iz-zmien l-istess appellant flimkien mal-familja tieghu ilu jirrisjedi fl-istess post. Ghalhekk jigi sottomess li f'dan il-kaz ic-cirkolari PA 2/96 ma tapplikax."

Fir-risposta l-Awtorita wiegbet kif gej:

"Illi fl-ewwel lok il-fatt li l-applikant kien ser ikun imsiefer meta kellu jigi deciz l-istess applikazzjoni, ma jfissirx li ma setax jattendi l-perit tieghu jew konsulent legali, biex jekk riedu izidu mas-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub;

L-istess appellanti inghataw smiegh xieraq, izda l-istess ghazlu ghal ragunijiet personali li ma jutilizzawhx;

Oltre dan, l-istess applikant kellu ECF 447/97 fuq is-swimming pool, kif ikkonfermata minn dan il-Bord fit-26/6/02 (PAB 279/97E), ghandu wkoll ECF 636/03 minhabba store minghajr permess fuq is-sit u ECF 634/03 minhabba li l-villa mibnija kollha bla permess, li minnhom hemm appell u jkun utili li l-appell odjern jimxi ma' dawn;

Ta' min wiehed josserva, li l-istess appellant qed jikkontendi fl-appelli mill-enforcements li l-enforcements hargu hazin ghax inhargu fuq Frankie Tonna, meta hu jismu Francis Tonna, waqt li fl-appell odjern applika hu stess bhala Frankie Tonna!

Illi apparti l-mertu, li l-istess zvilupp imur kontra l-policies ta' l-ippjanar, l-istess applikazzjoni kellha tigi rifjutata fuq il-policy 2/96 kif emendate bit-2/98 stante l-izvilupp illegali kollu li ghandu fuq is-sit, li magghom l-appellant f'din l-applikazzjoni qed jittenta jissanzjoni biss minor additions at ground floor u s-swimming pool;"

Fit-tieni rapport taghha l-Awtorita' ressqet il-kummenti taghha inter alia kif gej:

### "2. Comments on Appellant's Submissions

The appellant's submissions mainly state that the Authority is not presenting the whole situation relevant to the appellant's cited precedent of PA 4742/05, which concerns a permit issued on the opposite side of the road from the site subject to appeal. The appellant claims that although MEPA is contending that the permit for PA 4742/05 was justified on the account of it being an 'infill' site, the appellant states that MEPA is not revealing to the Board the fact that it is surrounded by illegal development.

In reply to the appellant's arguments, reference is made to the attached DOC LV1 & LV2. As can be noted, the pocket of development adjacent to the site subject to appeal (Site M) all consists of illegal development (Sites E-M). On some sites, direct action was also carried out by MEPA to remove the illegal development.

In the case of the precedent cited by the appellant (Site C), MEPA confirms that permission on this site was appropriately issued as it was located between valid and legally existing residential development. Although enforcement action has been initiated on sites A & B through ECF 362/06 and ECF 364/06, these illegalities consist of additional development over-and-above the original permits issued on these sites. In the case of Site A, permission was issued through PB 3126/71 for the construction of a residence, while Site B is committed with the construction of a 150sq. feet store through PB 4710/84. In the case of Site D, which adjoins the other side of Site C, the permits issued for the construction of a dwelling were approved as the development would replace an existing residential building that was also fully covered by permit.

The details listed on the attached DOC LV1 & LV2 clearly illustrate the context under which permission was issued on sites C & D, and the different context which is applicable to the site under consideration (Site M)."

L-avukat Joanne Vella Cuschieri wiegbet kif gej:

"1. Illi bir-rispett kollu lejn l-Awtorita' li qed tipprova tghatti l-izbalji taghha stess, jigi sottomess li z-zewg siti adjacents ghal dak tal-permess kkwotat mill-appellant li jgib in-numru PA 4742/05, cioe dawk indikati bl-ittra A u B, qatt ma kellhom permess bhala residenzi izda unikament bhala stores. Dan kollu huwa pruvat anki mis-sempli fatt li l-istess Awtorita' harget anki Avvizi ta' nferzar fuq dawn is-siti konsegwenza tal-bdil ta' uzu. Huwa ghalhekk li l-appellant umilment ma jistax jifhem

## Kopja Informali ta' Sentenza

ghalfejn l-Awtorita' qed tibqa tinsisti li l-permess bin-numru 4742/05 inhareg fuq il-bazi tal-precedent taz-zewg siti lohra. L-appellant umilment jistaqsi kif jistghu zewg permessi ghal stores jiggustifikaw l-hrug ta' permess ghal residenza kif gara fil-permess 4742/05. L-Awtorita' se mai kien ikollha ragun kieku approvat store izda zgur ma ghandhiex ragun la darba approvat residenza. Huwa ghal din ir-raguni li lappellant isostni li bil-permess 47421/05 ghandu jservi bhala precedent a favur l-ghoti tal-permessi hawn appellati stante li huwa evidenti li l-Awtorita' ma ghandha l-ebda raguni valida fil-ligi sabiex tiggustifika l-permess 4742/05 ghir illi la darba taghtu allura trid timxi b'mod ugwali ma kulhadd inkluz l-appellant;

2. Illi l-appellant jissorprendi ruhhu kif fl-istatement taghha l-Awtorita' zomm lura milli temfasizza li l-avvizi ta' nfunzar in kwistjoni jikkoncernaw bdil ta' uzu minn stores ghal residenzi, izda dan certament sar bi hsieb da parti ta' l-Awtorita' li huwa evidenti li qed tprova tghatti l-precedent li kkreat permezz tal-permess 4742/05;

3. Illi jigi wkoll sottomess li l-azzjonijiet ta' nfunzar 'direct action' li ttiehdu fuq iz-zona partikolari u li tant qed jigu kkwotati b'fervur mill-Awtorita', ikoll ittiehdu qabel qabel ma nhareg il-permess 4742/05. L-appellant jissottometti li l-hrug tal-permess 4742/05 jindika b'mod car u inekwivoku tibdil fid-direzzjoni ta' l-Awtorita' koncernanti dan is-sit u la darba l-Awtorita' ghogobha taghti permess ghal residenza wara l-azzjonijiet li qed tikkwota, dawn ta' l-ahhar llurn ma jistghux iservu bhala bazi ghall-argumenti ta' l-istess Awtorita';

4. Illi l-appellant ma jistax jaqbel mas-sottomissjonijiet li ghamlet l-Awtorita' fejn intqal illi dwar is-siti mmarkati C u D il-permess inhareg ghaliex kien hemm bini residenzjali gia ezistenti. Bir-rispett kollu, din is-sottomissjoni ma tirrizulta' minn ebda prova, anzi pjuttost jirrizulta bil-kontra mill-applikazzjonijiet kkwotati mill-istess awtorita' bin-numri PA 95/04 u 2321/00 fejn huwa evidenti li ezistenti kien hemm 'agricultural stores' u mhux residenzi; ”

Zamm access fuq s-sit relattiv fl-20 ta' Novembru 2008 fejn il-Bord seta' jara illi madwar 100-130 metru l' boghod hemm Villa Oriana li hija mibnija bil-permess.

L-Avukat Joanne Vella Cuschieri ressqet il-kummenti taghha kif gej:

“1. Illi fl-ewwel lok naghmel referenza ghall-fatt li dan l-appell kien qed jinstema kontestwalment ma' l-appell bin-numru 262/04 f'isem Antoine Borg u dan stante li l-appelli jikkoncernaw siti vicini ta' xulxin fl-istess zona u ghalhekk jaqghu taht l-istess kriterji u l-appellant odjern jissottometti li jaghmel tieghu is-sottomissjonijiet kollha

## Kopja Informali ta' Sentenza

kontenuti fl-appell bin-numru 262/04 bhala sottomissjonijiet ukoll fi hdan dan l-appell u ghalhekk ghandhom jittellghu ghall-konsiderazzjoni u skrutinju tat-Tribunal anki fid-decizjoni ta' l-appell odjern;

2. Illi fit-tieni lok l-appellant jaghmel referenza ghas-sottomissjonijiet kollha kontenuti fil-korrispondenza- precedenti bejn il-partijiet kemm quddiem il-Kummissjoni qabel ir-rifjut, kif ukoll quddiem il-Bord u t- Tribunal nkluz:

A) L-ittri ta' l-appell;

B) B'mod specifiku ssir referenza ghall-ittri kontenuti fl-atti tal-applikazzjonijiet appellati u ndirizzati lie-Chairman ta' l-Awtorita' datati 28 ta' Gunju, 2004 li filhom gew ikkwotati ghadd ta' permessi ta' zvilupp li jaqghu taht l-istess kriterji talapplikazzjoni tal-appellant;

C) L-ittra ta' l-appellant datata 15 ta' Marzu, 2007 fejn gew indikati permessi ohra ta' zvilupp li kienu nhargu aktar recenti fiz-zona;

D) Ir-risposta ulterjuri ta' l-appellant datata 17 ta' Ottubru, 2007;

E) L-ittra tat-28 ta' Frar, 2008;

u l-appellant jaghmel tieghu dak kollu kontenut fl-istess u jitlob li dan it-Tribunal jiehu konjizzjoni taghom fl-analizi ta' dawn l-appell kontestwalment u ddecizionijiet;

2. Illi fit-tieni lok l-appellant jaghmel ukoll referenza ghall-verbali taz-zewg accessi li saru fuq il-post minn zewg Bordijiet diversi minn fejn irrizulta li dan il-bini huwa r-residenza ordinarja tal-appellant u l-familja tieghu u dan sa mill-bidu tas-snin tmenin (80), li huwa l-uniku residenza li ghandu fejn huwa jirrisjedi flimkien mal-familja tieghu, li dan il-bini jifforma parti minn bosta blokok ohra ta' bini (parcel of properties) li ghalkemm kienu originarjament proposti sabiex jigu rikonoxxuti bhala 'small rural settlement' jew 'hamlet' ghal xi raguni dan ma sarx b'rizultat li r-residenzi li jnsabu f'din iz-zona u li ilhom ezitenti sa mill-bidu tas-snin 80 ma nghatatilhomx il-protezzjoni li kien jixiriqilhom;

## Kopja Informali ta' Sentenza

3. Illi fit-tielet lok l-appellant jaghmel referenza wkoll ghad-dokumenti prezentati li juru li sahsitra l-appellant ilu ghexieren ta' snin ihallas lill-istess Gvern ta' Malta licenzja ghall-uzu tal-'pool' imsemmija f'dawn il-procedura. Ghalhekk minn naha ghandek Dipartiment tal-Gvern li ilu li accetta il-legalita ta' din il-'pool' tant illi qed jipretendi hlas ta' licenzja fuqha, minn naha l-oħra ghandha l-istess Gvern tramite l-Awtorita' li qed tibqa insisti fuq l-illegalita' ta' din il-'pool'. Dan certament jilledi bi shih id-drittijiet ta' l-appellant u ghandu jittiehed in konsiderazzjoni minn dan it-Tribunal;

4. Illi fir-raba' lok l-appellant ifakkar ukoll anki b'referenza ghall-verbali tal-accessi li fil-vicinanze tas-sit inhargu bosta permessi ta' zvilupp lil terzi anki recenti izda ghal xi raguni l-Awtorita' b'mod diskriminatorju ghall-ahhar baqghet ma ssanzjonatx ir-residenza tal-appellant b'detriment ghad-drittijiet

tieghu u tal-familja tieghu li jigu trattati b'mod ugwali bhal applikanti oħra.

Illi apparti l-kwistjoni tad-diskriminazzjoni l-istess permessi ta' zvilupp iwasslu wkoll ghall-kwistjoni tal-'commitment' li hemm fiz-zona ghall-permessi ta' zvilupp simili u oħrajn anki diversi izda lkoll ghal skopijiet ta' residenza jew sahsitra 'stores', liema 'commitment' ghandu jimilita favur li jigu milqugha l-applikazzjonijiet tal-esponent.

Illi mill-lat ta' guriprudenza ssir referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet Joseph Gauci vs. Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar deciza mill-Qorti ta' l-Appell nhar il-25 ta' Frar, 2010 fejn fdik id-decizjoni l-Qorti ddikjarat li applikazzjonijiet simili jirrikjeddu trattament identiku u jirrikjedju li jkunu konsistenti sabiex ma tigix krea ta diskriminazzjoni u inegwaljanza ma' l-appellant altrimenti l-Awtorita' jew it-Tribunal ikunu hatja ta' diskriminazzjoni ingjustifikata fil-konfront ta' l-appellant. Fil-fatt f'dak il-kaz il-Qorti annullat id-decizjoni u baghtet lura l-atti quddiem il-Bord.

Issir ukoll referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet Joseph Muscat vs. l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar datata 15 ta' Mejju 2005 fejn ikkonfermat decizjoni ta' l-istess Bord ta' l-Appell li ddikjarat kif isegwi:

'Illi peress li l-izvilupp fis-sit adjacenti gie approvat, hu difficli ghal dan il-Bord li jasal ghall-konkluzjoni differenti.'

Sentenzi oħra fuq l-istess linja huma Anna D' Amato vs. Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp deciza nhar it-28 ta' Gunju, 2006 mill-Onorabli Qorti ta' l-Appell, Dr. Graham Busuttil vs. l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar decizja fit-28 ta' Frar, 2008 ukoll mill-Qorti ta' l-Appell, Marco Farrugia vs. Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp (10 ta' Dicembru, 2008, Appell), Christine Steege vs l-Awtorita' ta'



## Kopja Informali ta' Sentenza

Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (26 ta' Novembru, 2009, Appell), Kevin Azzopardi vs. l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (26 ta' Novembru, 2009, Appell).

Jigi sottomess li sa minn quddiem il-Kummissjoni għall-Kontroll ta' l-Izvilupp l-appellant dak iz-zmien l-applikant kien ġia qed iħossu li qed jigi diskriminat tant illi qajjem dan il-punt fl-ittri tiegħu fl-atti ta' kull applikazzjoni indirizzati lill-Kummissjoni u datati 28 ta' Gunju, 2004. Fl-istess ittri ġew elenkati mill-anqas sittin (60) permess ta' żvilupp fl-akkwati tas-sit koncernat kif ukoll f'irhula fil-vicinanzi u oħrajn le li lkoll kellhom l-istess kriterji, fosthom li kienu jinsabu barra z-zona ta' żvilupp IZDA LKOLL INHARGILHOM PERMESS MILL-AWTORITA'. Dawn il-permessi ta' żvilupp saħansitra ma kienux biss jikkoncemaw żvilupp residenzjali izda wkoll żvilupp kummerċjali.

Illli l-istess preokkupazzjoni li kienet qed tigi mwettqa diskriminazzjoni fil-konfront ta' l-appellant tressqet bhala aggravji fl-appell tiegħu u fl-ittri u sottomissjonijiet ulterjuri. Fil-mori tal-appelli regħhu ġew ikwotati permessi ta' żvilupp oħra li nonostante li kellhom l-istessi kriterji, u nonostante li l-applikazzjonijiet ta' l-applikant kienu ġew rifjutati u kienu pendenti l-appell, dawn xorta wahda ngħataw il-permess ta' żvilupp mill-Awtorita'. Jehtieg li l-Awtorita' u rappreżentanti tagħha japplikaw il-'policies' u r-regolamenti applikabbli b'mod ugwali għal kulhadd u mhux f'certu kazijiet jimxu b'mod rigidu magħhom u jirrifjutaw l-applikazzjonijiet filwaqt li f'kazijiet oħra jinjorawhom b'mod assolut u jinħargu l-permessi. Jigi emfasizzat li la darba l-Awtorita' anki f'kaz wiehed biss (għall-grazzja ta' l-argument) tinjora dawn il-'policies' u regolamenti u tagħmel eccezzjoni għall-istess, din l-eccezzjoni għandha ssir fl-applikazzjonijiet kollha oħra simili altrimenti ma jkunx hemm trattament ugwali u tkun qed tigi kkommissa diskriminazzjoni.

Illli fl-appelli odjerni tqajjmet ukoll il-kwistjoni tal-'commitment'. L-appellant jinsisti li dan il-'commitment' ma jistax jigi injorat mill-Awtorita' wisq anqas mit-Tribunal. Ma jistax ikun, kif seta jigi verifikat mill-access, li kwazi faccata tas-sit tal-appellant inħargu permessi ta' żvilupp għal residenzi filwaqt li ġew miħuda l-applikazzjonijiet tal-appellant u dan għal bini li ilu ezistenti għal aktar minn tletin sena. Dawn il-permessi ta' żvilupp huma pjuttost recenti u saret referenza għalihom, kemm fl-appelli kif ukoll f'sottomissjonijiet ulterjuri. Saħansitra ssir referenza permess ta' żvilupp iehor faccata tas-sit involut f'dan l-appell bin-numru 04742/05 f'isem certu Marco Milli nonostante li kien jaqa taht ezattament l-istess kriterji ta' skrutinju bhal applikazzjoni odjerna. Jirrizulta li f'korrispondenza ulterjuri li għaddiet bejn l-Awtorita' u l-appellant quddiem dan it-Tribunal l-Awtorita' pruvat taħbi l- izbalji tagħha billi ssottomettiet li dan il-permess partikolari ingħata fuq sit fejn ġia kien hemm residenza. Irrizulta izda li dan ma kienx minnu għaliex l-uniku permess li kien hemm kien għal 'store' (li xorta jikkostitwixxi precedent favur l-applikant stante li wahda mill-applikazzjonijiet tikkoncema s-sanzjonar ta' store) u meta saret ir-residenza l-Awtorita' l-ewwel harget Avviz ta' Nfuzzar u konsegwentement harget il-permess

## Kopja Informali ta' Sentenza

ghar-residenza. Fil-fatt jekk wiehed jara t-tieni 'statement' tal-Awtorita' datat 17 ta' Jannar, 2008 dan jikkonsisti biss fi skuza wara l-ohra ghalfejn fis-siti adjacenti nhargu l-permessi ta' zvilupp filwaqt li dawn ma nhargux lill-appellant. Attentat iddisprat biex l-Awtorita' tahbi li qieghda tagixxi b'kejl divers fuq applikazzjonijiet ugwali.

5. Illi dwar il-kwistjoni li z-zona kienet indikata sabiex tigi rikonoxxuta bhala 'small rural settlement' jigi sottomess li ghalkemm huwa minnu li finalment dan ma sehxx (ghalkemm wiehed ma jistax jifhem ghalfejn dan ma sarx in vista tan-numru kbir ta' bini, residenzi, stores fiz-zona u permessi ta' zvilupp) dan ma jfissirx li t-Tribunal ghandu jinjora ghal kollox dan il-fattur daqshekk importanti speċjalment in vista tat-trapass taz-zmien minn meta nbdew dawn l-istrutturi. Ssir f'dan l-istadju referenza ghall-artiklu 41 sub-artiklu 13 tal-Kap. 504 tal-Ligijiet ta' Malta fejn jinghad li f'kull appell minn decizjoni tal-Awtorita', it-Tribunal huwa obbligat ukoll li jhares id-disposizzjoni tal-artiklu 69 tal-istess Kap. 504. Fil-fatt is-sub-artiklu 13 tal-Artiklu 41 jaqra kif isegwi:

'u t- Tribunal ghandu jizgura li jkun konformi mad-disposizzjonijiet tal-artiklu 69 meta jirrevedi d-decizjoni tal-Awtorita' .

Illi l-artiklu 69 sub-artiklu (2) jaqra kif isegwi:

'Fid-determinazzjoni taghha fuq applikazzjoni l-Awtorita' ghandha ukoll tqis:

(a) kull haga ohra ta' sustanza komprizi konsiderazzjoni ambjentali, estetici u sanitarji li l-Awtorita tikkunsidra rilevanti;'

L-appellant isostni li dan l-aggravju u l-fatti relatati mieghu fil-fatt jikwalifikaw bhala materja ohra ta' sustanza li ghandha tinghata d-debita konsiderazzjoni minn dan it-Tribunal u ghandha timmilta favur l-ghoti ta' dawn il-permessi ta' zvilupp.

6. Illi finalment issir referenza ghal dak li l-Awtorita' qieghda tinsisti fuqu bhal raguni ta' rifjut cioe' li jekk jigi approvat dan l-izvilupp ser ikun hemm impatt vizwali u ekologiku fuq is-sit u d-dintorni. Jigi sottomess li dan assolutament mhux minnu kemm minhabba n-numru konsideravoli ta' binjiet ezistenti f'din iz-zona kif ukoll minhabba li fl-uniku kaz fejn l-Awtorita' f'din iz-zona waqqghet binja illegali is-sit partikolari thalia zdingat u ghadu hekk sal-lum. Dan seta jigi vverifikat mill-istess Bord ta' l-Appell waqt l-accessi.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Jigi wkoll emfasizzat il-punt li l-appellant ma jistax' jifhem kif fil-kaz ta' l-applikazzjonijiet tieghu l-Awtorita' qed tinsisti li z-zona hija ta' importanza vizwali u ekologika filwaqt li fil-kazijiet fejn inhargu l-permessi ta' zvilupp adjacenti u faccata s-sit ta' l-appellant dawn il-konsiderazzjoni lanqas biss issemew. Ma tridx tghid l-Awtorita' li l-valur ekologiku jieqaf mas-sit tal-appellant li fuq kollox huwa mibni u ilu hekk ghal aktar minn tletin sena! Anki minn dan il-lat johrog car id-diskriminazzjoni li qed tigi kommissa fil-konfront ta' l-appellent bir-rifjut ta' l-applikazzjoni de quo.”

Fit-tieni rapport taghha l-Awtorita' ressqet il-kummenti taghha inter alia kif gej:

### “1.0 COMMENTS ON APPELLANT'S ARGUMENTS

1.1 Following the submission of the second report by the Authority; the appellant replied in letter dated 30th May, 2012 by arguing (mainly) the following:

- The appellant has been residing in the same residence which is his only residence since 1980 and the building forms part of other clusters of dwellings which were previously recognized as a 'small rural settlement' which eventually was not established.
- The appellant has been paying his licence for the use of a 'pool'. This means that the Government has long since established the legality of the 'pool'.
- Several permits have been issued in the vicinity of the site to third parties. Hence, the appellant should have the same identical treatment.
- The nearby dwellings and stores imply that the area is committed with developments similar to the appellant's.
- Reference to examples of appeal decisions.
- The appellant had previously outlined a number of permits which were issued in the vicinity which are located outside the development zone.

## Kopja Informali ta' Sentenza

- Permission PA4742/05 was issued on a site facing the appellant's residence which was assessed against the same criteria of the appellant's case.
- The appellant is referring to reasons for refusal concerning the impact on the environment to which he is stating that the area is already committed by development and the Authority had removed an illegal development and the site was left to deteriorate.
- The discrimination is also apparent in the reason for refusals concerning the visual impact since the property adjacent to the appellant's and that in front were not assessed on their impacts on the environment.

1.2 The Authority has the following comments to make:

### 1.2.1 Repeat of Earlier Comments

At third statement most of the appellant's arguments are identical to the response to the Reconsideration report dated 9th June 2005, and to the first and second statements. Hence, the Authority retains the arguments made in para.5.2 - 5.7 of the initial report of PB 82/07.

### 1.2.2 Re: Issue of illegality

The appellant is trying to justify the construction of a new dwelling and its ancillary facilities through its long-term use as a residence. However, this fact alone does not present sound planning justification to regularize the building or entitle the proprietor to any rights on the use of his land. As long as the activity and development on site was carried out illegally, the enforcement actions taken on site are still active. This was confirmed in the Court of Appeal decision of 31st May 1996: Francis Mugliett vs. the Planning Authority, which confirmed the presence of illegal development on a site notwithstanding that the illegal development existed on site for more than 40 years, even if with the knowledge of the authorities and no action was taken by these authorities during these 40 years

## Kopja Informali ta' Sentenza

The appellant is alleging that the Authority has issued permits for residential dwellings in the vicinity of the site. As already remarked in the previous statements, the street along which the development is located is characterized by a number of illegal developments all of which have either been refused or are currently being heard at appeals. The only permit cited by the appellant as applicable to this case is PA 4742/05. The Authority has already commented on this application in the initial report" points 5.3 and 5.4 of the original report to the Tribunal in PB 82/07. The permit issued in the case mentioned by the appellant was warranted since the site was an infill site between legally existing residential development which although these sites were subject to development, (recte enforcement) the illegalities consisted of development which followed after the issuance of the original permits for the construction of dwellings.

In addition to the site's location (infill site) of PB 4742/05, the original permit issued on this site for residential development was granted prior to the enactment of the Local Plans. At the time of these permits, ODZ applications were determined on their own merits. In several instances, as in the case of the two permits cited by the appellant, residential development would be favourably considered on committed sites, sites adjacent to blank party walls, and/or on infill sites.

However the Local Plans recognized that further policy guidance was required to control development in such areas. The Local Plans recognized that some areas were more committed than others, and some merited greater environmental sensitivity. This exercise led to the designation of Rural Settlements (Category 1, 2 & 3), where only within these designated areas could a certain extent of residential development be considered as provided for in Policies NWRS 2 & NWRS 3. Within the areas falling outside the designated rural settlements, new residential development is no longer permitted, with the implementation of the Local Plan.

The site subject to appeal does not fall within a recognized rural settlement, and whether this area should have qualified as such cannot be contested in this development permission application. As already outlined in previous reports, the site falls within an earmarked Natura 2000 site within which no new dwellings are permissible. Therefore, the area cannot be termed a de facto hamlet just because the site is committed by dwellings, the majority of which have been illegally built as testified by the number of applications to sanction.

With regard to the legality of the swimming pool, this issue was raised in previous appeal applications lodged on site which are also being tackled in this report as a single appeal. The construction of the swimming pool was initially mentioned in PA 1266/00 also currently subject to appeal PB 85/04. In this application, the swimming pool was not yet constructed since it was assessed against Circular 1/100 for the

## Kopja Informali ta' Sentenza

construction of new swimming pools in ODZ. Therefore this appeal is null since the swimming pool was eventually constructed illegally and is now being sought for sanctioning through PA1847/02 which is currently subject to PB 144/09.

Nevertheless, in this appeal PB 82/07, the appellant is stating that he is in possession of a license issued by the Water Services Corporation on 22<sup>nd</sup> February 1999, to contest his entitlement for the swimming pool. The license in question concerns solely the use and operation of a fresh water swimming pool (doc.1 B in PA 1266/00) and by previous appeals the swimming pool is illegal and Circular PA 2/96 is still applicable.

### 1.2.3 Re: Issue of site sensitivity

The appellant is alleging that the scheduling of the surrounding area was not an issue in applications filed for development adjacent and facing his site. On the contrary, the planning history of these buildings indicates that the development has been carried out without a valid permit. The Buskett Roadhouse facing the appellant's site was subject to two appeals PB339/01 and PB 181/05 lodged against the refusal of PA 1098/01 both of which were eventually withdrawn by the applicant. PA 1098/01 and the preceding application PA 1408/94 were both refused solely on the incompatibility of the proposal with the area in view of its ecological value. On the same note, the building immediately adjacent to the appellant's site subject to application PA 5656/98 was also refused by the DCC since 'the construction of garages outside development zone is not considered as development essential for the need of agriculture, scenic or ecological interests.'

It is also telling to note that even had the site not been scheduled and assessed as a pre-local plan application it would have also been found to run counter to the established policy. It would have had to be assessed according to the provisions of the PLP 20 which does not permit new dwellings in the ODZ except under the most stringent criteria which the proposal does not satisfy. Nevertheless, it is established policy that applications are always decided according to policies and legislation in vigore at the time of the decision."

Permezz tal-kummenti responsivi tieghu l-perit Charles Buhagiar wiegeb kif gej:

"It is to be noted that PAB 85/04, PAB 144/09 and PAB 82/07 all relate to the same site and to the same building and therefore should be considered together.

## Kopja Informali ta' Sentenza

The main application is PA 354/04 (PAB 82/07) to construct a bungalow with a pool whilst the other two application relate to this application i.e. PA1266/00 (PAB 85/04) to carry out minor alterations at ground floor level and construct a swimming pool and PA 1847/02 (PAB 144/09) to sanction construction of a pool.

Whilst refraining from repeating the same arguments which have been made in previous correspondence I would like to point out that these works were originally applied for in April 1984 (PB 1760/84). At that time this site qualified as a building site as per BDA Act and hence these works could have been carried out. It was only the undue long period taken to process this application which hampered its approval - refusal was issued seven years later after the application was submitted on the 13th February, 1991. Had this application been processed with a reasonable time period it would have been approved.

The argument that application needs to be assessed as per current planning policies is unfair because a 28 year old application is being subject to today's policies.

I would therefore like to request that this argument be given due consideration during your adjudication.

Furthermore I have once again to reiterate that the swimming pool is covered with a permit issued by the Water Services Corporation at the time it was constructed - which was the only permit required for pools."

Ikkunsidra ulterjorment:

Il-mertu ta' dan l-appell jirrigwarda talba ghall-issanzjonar ta' addizzjonijiet minuri fil-pjan terran u l-izvilupp ta' pixxina.

Is-sit mertu ta' dan l-appell jinsab fl-indirizz ta' Frankit, Triq Had-Dingli, Dingli.

Din l-applikazzjoni giet rifjutata peress li l-pixxina proposta tinsab f' Level 3 Area of Ecological Importance li jmur kontra l-artikolu 5.1 (1) tad-Development Control Policy: Swimming Pools Outside Development Zone, u li l-bini ezistenti mhuwiex kopert b'permess u li l-proposta tmur kontra c-cirkolari PA 2/96.

## Kopja Informali ta' Sentenza

L-argumenti li tqajmu mill-partijiet fil-kors tas-smiegh ta' dan l-appell jistghu jigu migburin fil-qosor kif gej:

L-appellant jissottometti li l-MEPA approvat numru konsiderevoli ta' pixxini barra z-zona tal-izvilupp fl-ahhar snin a bazi ta' policies taghha, li fl-istess inhawi nghataw diversi permessi ghal zvilupp fosthom PA 2321/00, PA 2716/01 u PA 2073/96, li l-appellant ma jaqbilx li l-bqija tal-bini mhux kopert b'permess izda li l-istrutturi huma lkoll koperti b'permess mahrug mill-Awtoritajiet kompetenti ta' dak iz-zmien u sa minn dak iz-zmien l-istess appellant flimkien mal-familja tieghu ilu jirrisjedi fl-istess post, u li f'dan is-sens ic-cirkolari PA 2/96 ma tapplikax.

L-Awtorita' tissottometti li l-izvilupp li jmiss mas-sit mertu ta' dawn il-proceduri huwa kollhu illegali, li fis-siti riferiti mill-appellant inhargu l-permessi relattivi peress li s-siti kienu infill sites, u li f'siti ohra inhargu ordnijiet ghall-infurzar fejn kien hemm illegalitajiet fuq siti zviluppati b'permess. Il-proposta ghall-sanctioning ta' minor additions ma tistax tigi approvata billi l-bini ezistenti mhux kopert bil-permess u ghalhekk tapplika c-Cirkolari 2/96, u s-swimming pool propost, fl-Area ta' Importanza Ekologika fejn jinsab hu in kontravenzjoni tal-Policy dwar Swimming Pools, barra z-zona tal-izvilupp.

l) L-ewwel aggravvju tal-appellant hu fis-sens li l-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Izvilupp iddecidiet l-applikazzjoni fit-2 ta' Marzu 2004; li hu gie avvat b'din il-laqgha ftit granet qabel, u billi kien ser ikun msiefer dak in-nahr talab ghal differiment, biex ikun prezenti meta tittiehed id-decizjoni. Din it-talba ma gietx ikkunsidrata u ttiehdet decizjoni dwar l-applikazzjoni.

L-appellant jippretendi li ghandu d-dritt mhux biss li jkun prezenti, izda li jinstema' mill-Kummissjoni, u ghalhekk qed jitlob li l-process jigi rinvjat lill-Kummissjoni biex din tiddeciedi l-applikazzjoni fil-prezenza tieghu u wara li jinstema'.

L-appellant qed jekwipara l-ipprocessar ta' l-applikazzjoni ghall-izvilupp, ma process fil-Qorti. Dan mhux korrett, billi z-zewg 'processi' huma certament differenti.

Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, DCC, illum EPC, tiltaqa' f'certi granet specifici, b'agenda ippreparata u ppubblikata ghall-kull laqgha fejn jigi decizi numru ta' applikazzjonijiet. Id-decizjoni ttiehdet b'vot tal-membri prezenti; l-prezenza tal-applikant mhux rekwizit essenzjali; anke jekk ikun prezenti, ma jinstemghax mill-Kummissjoni. Generalment jattendu l-periti tal-applikanti. L-Laqghat tal-Kummissjoni



## Kopja Informali ta' Sentenza

huma miftuha ghall-pubbliku Art 13(5) tal-Kap.356; u hi fid-diskrezzjoni tal-istess Kummissjoni jekk l-pubbliku jinghatax d-dritt li jippartecipa. Il-vot jittiehed fil-pubbliku. L-Artikolu 35 tal-Att X ta' 2010 Kap.504, jelenka l-funzjonijiet u kompozizzjoni tal-EPC – Kummissjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar.

Il-Kummissjoni tirregola l-procedura taghha Art. 35(7) tal-Kap. 504, precedentement l-Artikolu 13(7) tal-Kap. 356.

Anke jekk l-applikant ma jkunx prezenti, qabel ma jittiehed l-vot dwar l-applikazzjoni, l-membri prezenti jikkunsidraw kemm dak propost mill-Appellant, kif ukoll dak sottomess mill-Awtorita'. L-appellant jista' jattendi, jista' jaghzel li ma jattendix u/jew jibghat rapprezentant tieghu; pero' l-prezenza tieghu mhux rekwizit essenzjali, u jekk ma jistax jattendi ma jfissirx li l-Kummissjoni ma tistax tiddeciedi l-applikazzjoni.

Il-fatt li l-applikant ma jkunx prezenti meta tittiehed d-decizjoni dwar l-applikazzjoni tieghu; dan ma jirrendix nulla d-decizjoni, kif qed jippretendi l-appellant.

II) L-ewwel raguni tar-rifjut, tirreferi ghas-swimming pool propost. Skond l-Awtorita' s-sit jinsab f'zona desinjata bhala level 3 Area of Ecological Importance; regolata bid-Development Control Policy "Swimming Pools outside Development Zone". Skond s-sezzjoni 5.1 (1) ta' din il-Policy l-area massima accettabbli barra z-zona tal-izvilupp ghandha tkun mhux aktar minn 25m<sup>2</sup>.

Is-swimming pool propost mill-appellant ghandu area 50m<sup>2</sup> u bhala tali mhux permissibbli. Pero' billi fil-kaz in ezami, is-sit hu ta' importanza ekologika skond is-sezzjoni 5.1(1) tal-Policy, swimming pools m'humiex permessi.

L-appellant dwar dan jissottometti li nghataw diversi permessi mill-Awtorita' ghall-pools barra z-zona tal-izvilupp. Ma saret l-ebda referenza ghal xi permessi partikolari dwar dan, billi l-permessi citati mill-appellant fl-appell tieghu jirreferu ghall-zviluppi residenzjali fl-istess inhawi ta' dak propost.

Il-proposta ghall-swimming pool ghalhekk f'din il-lokalita' partikolarment sensittiva, u f'daq li f'kwalunkwe kaz hu d-doppju ta' dak accettabbli l-areas mhux tant sensittivi, ma tistax tigi milqugha billi hi in kontravvenzjoni tal-Policy dwar Swimming Pools outside Development Zone.

## Kopja Informali ta' Sentenza

III) It-tieni raguni tar-rifjut hi li l-bini originali utilizzat għall-uzu residenzjali hu bla permess. Billi l-applikazzjoni prezenti hi biex tissanzjona 'minor additions at ground floor level', dawn ma jistghux jigu ssanzjonijiet jekk l-bini originali mhux kopert bil-permess.

L-appellant issottometta li "dawn l-istrutturi huma lkoll koperti b'permess mahrug mill-Awtorita' kompetenti ta' dak iz-zmien – izda dan l-allegat permess baqa' ma giex citat.

Mis-Site History kif riportata mill-Awtorita' fuq l-istess sit fl-Appell 82/2007 jirrizulta li saru diversi applikazzjonijiet, li pero kollha gew michuda.

L-applikazzjonijiet huma hawn elenkati.

PB 1760/84 To construct dwelling and garage (existing villa) L-applikazzjoni giet michuda mill-PAPB.

PA 7747/94 To construct minor additions at ground floor and construct a swimmingpool. L-applikazzjoni giet michuda mid-DCC fis-16 ta' Frar 1996.

PA 1266/00 L-applikazzjoni prezenti li giet michuda fit-8 ta' April 2002, u kkonfermata wara reconsideration fit-2 ta' Mejju 2004

PA 2289/00 To sanction store. L-applikazzjoni giet michuda fit-8 ta' April 2002, u kkonfermata wara reconsideration fis-16 ta' Settembru 2002.

PA 1847/02 To sanction swimming pool. L-applikazzjoni giet michuda fl-24 ta' Lulju 2002.

PA 0513/04 To sanction existing store Applikazzjoni michuda fl-24 ta' Awwissu 2004 u kkonfermata wara reconsideration fit-13 ta' Settembru 2005.

Fuq is-sit hargu diversi enforcement notices:

## Kopja Informali ta' Sentenza

ECF447/97 Construction of swimming pool without permit. Sar appell PAB 279/97 li gie michud fis-26 ta' Gunju 2002.

ECF 634/03 Construction of Villa without Permit. Sar appell PAB 20/04 li gie michud fl-4 ta' Frar 2005.

ECF 631/03 Construction of store without Permit. Sar appell PAB 18/04 li gie michud fl-10 ta' Marzu 2006.

Il-premess jikkonferma, mhux li l-appellant f'xi zmien kellu permess, izda li ilu ghall snin shah igawdi mill-illegalita' impunement. L-appellant kellu l-obbligu li japplika qabel jibni, u jibda jibni kemm-il darba jinghata l-permess. L-appellant applika ghall-permess fin-1984, ma nghatax permess u bena zvilupp urban estensiv f'area sensitiva daqs li kieku inghatalu l-permess.

L-appellant ghazel li jibni bla permess, u billi ilu snin jirrisjedi hemm jippretendi li l-izvilupp illegali jigi sanzjonat u l-area issir Rural Settlement. Il-process ta' ippjanar, partikolarment l-kontroll ta' l-izvilupp, issir b'mod tekniku u oggettiv biex jigi assigurat li certi areas li jimmeritaw protezzjoni jigu ppriservati a beneficju tal-komunita in generali, partikolarment ghall-generazzjonijiet futuri. Dan l-ezercizju idealment m'ghandux jigi influwenzat kondizzjonat jew addirittura dettat minn min jabbuza. B'dan il-mod dak kollu kkonidrat u ippjanat li jimmerita preservazzjoni, jigi stultifikat, u fejn kien intiz li jibqa mhux zviluppat, jigi zviluppat. In-nuqqas ta' kontroll, u l-assoggettazzjoni ghall-abbuz tannulla kull tentattiv u ezercizju intiz biex jorganizza l-izvilupp biex dan ikun dejjiemi u sostenibbli.

Stabbilit l-fatt li l-bini originali ma kienx kopert bil-permess, ghall-applikazzjoni prezenti, "to sanction minor additions" tapplika c-cirkulari PA 2/96 u PA 2/98, illum inkorporati fl-Artikolu 14 tal-Avviz Legali 514 ta' l-2010; cjoe li meta l-bini ezistenti ikun kollu jew in parti illegali, l-Awtorita' ma tilqghax l-applikazzjoni fuq is-sit qabel l-izvilupp jigi regolarizzat, billi jew jitnehhew l-illegalitajiet minn fuq is-sit, jew jigu sanzjonati.

Anke din ir-raguni tar-rifjut hi ghalhekk gustifikata.

## Kopja Informali ta' Sentenza

IV) Fin-nota, ipprezentata fit-13 ta' April 2012, l-konsulent legali tal-appellant sottomettiet li qed issir diskriminazzjoni kontra l-appellant, li nghataw diversi permessi ghar-residneza barra z-zona tal-izvilupp; li l-Awtorita' mhix konsistenti fid-decizjonijiet taghha billi applikazzjonijiet simili, barra z-zona tal-izvilupp gew approvati; li l-appellant ilu mis-snin tmenin juza l-fond ghar-residenzja; li fil-lokalita'hemm diversi binjiet ohra, u ghalhekk l-lokalita' kienet timmerita' li tigi disinjata bhala Rural Settlement fejn certu zvilupp limitat jista' jigi approvat. Inter alia fl-imsemmija nota jinghad s-segwenti:

“Jigi enfasizzat li la darba l-Awtorita' anki f'kaz wiehed biss (ghall-grazzja tal-argument) tinjora dawn l-policies u regolamenti u taghmel eccezzjoni ghall-istess, din l-eccezzjoni ghandha ssir fl-applikazzjonijiet kollha ohra simili altriment ma jkunx hemm trattament ugwali u tkun qed tigi kommissa diskriminazzjoni.”

Il-premess jimmerita approfondiment fil-kuntest ta' konsiderazzjonijiet ta' ippanar.

Dwar permessi fil-vicinanzi tas-sit de quo, irrizulta fil-kors ta' smiegh ta' dan l-appell, li prattikament l-izviluppi kollha f'din il-lokalita' nbnew bla permess. Mhux sufficjenti li wiehed jirreferi ghall-izvilupp fil-lokalita', jinhtieg li dawn ikunu legittimi cjoe nbnew bil-permess. Kif irrizulta mill-pjanta pprezentata mill-Awtorita', l-lokalita' in kwistjoni hi karatterizzata bil-bini illegali.

Hemm permess fil-vicinanzi, PA 4742/05, izda dan skond l-Awtorita' nghata billi kien infill site bejn zewg residenzi legittimi. Dan hu mmarkat 'C' fil-pjanta annessa mas-second statement tal-Awtorita' Dok LV1. Is-sit mertu ta' dan l-appell la hu infill site u l-anqas adjacenti blank party wall, li huma l-eccezzjonijiet li jiggustifikaw permess f'Rural Settlement.

Saret in fatti sottomissjonijiet fis-sens li dan il-‘parcel of properties’ kien jimmerita li jigi rikonoxxjuti bhala rural settlement. Izda jibqa' fatt, li bil-Pjan Lokali ppubblikat f'Lulju 2006, din il-lokalita' ma giet disinjata bhala Rural Settlement izda Area sensitiva ta' mportanza ekologika, u High Landscape Value of Buskett, u area ta' konservazzjoni rurali.

Is-sensivita' tas-sit gia giet ikkonfermata b'decizjoni tal-Bord tal-Appell tal-Ippanar tat-23 ta' Lulju 2003, fl-appell fl-ismijiet “Antoine Borg vs DCC PAB 323/03, PA 4975/98, li jireferi ghas-sit mmarkat H fuq l-imsemmija pjanta prattikament adjacent s-sit mertu ta' dan l-appell; fejn ntqal is-segwenti:

## Kopja Informali ta' Sentenza

"Is-sit in kwistjoni jinsab 'l barra miz-zona ghall-izvilupp u 'l barra mill-Buskett u jiffirma parti minn massa ta' garaxxijiet li l-access ghalih huwa minn driveway komuni ghall-garaxxijiet kollha li ghandu bini fuq iz-zewg nahat tieghu. Is-sit jinsab fit-tarf taz-zona skedata tal-Buskett gewwa l-"buffer zone".

Fl-appell tieghu, l-appellant jikkontendi illi s-sit in kwistjoni jiffirma parti minn "hamlet" ezistenti li nbena xi sittax-il sena ilu u li ghandu s-servizz tad-dawl u l-ilma. Huwa qal illi l-garaxx in kwistjoni gie kostruwit ferm qabel ma s-sit gie skedat bhala zona ta' importanza ekologika u ta' "high landscape value" u ma setax jifhem kif l-izvilupp kien qiegħed b'xi mod ihassar jew inaqas minn din l-importanza.

L-Awtorita qed tissottometti illi l-izvilupp illi l-appellant qiegħed jittenta jirregolarizza mhuwiex accettabbli 'l barra miz-zona ghall-izvilupp u mhuwiex inkluz bhala tip ta' zvilupp accettabbli f'paragrafu 7.6 tal-policy BEN 5. Oltre dan, s-sit mhuwiex qiegħed jigi rakkomandat sabiex jigi inkluz bhala "rural settlement". F'sottomissjoni ulterjuri, l-Awtorita pprezentat pjanta li tindika illi kien hemm numru ta' binjiet vicin is-sit illi kienu gew rifjutati.

Il-policies tal-Pjan ta' Struttura jimmilitaw kontra l-izvilupp barra miz-zona tal-bini u 'l barra minn zoni kommessi u mibnija, partikolarment meta si tratta ta' zvilupp urban bhalma huwa dak propost, u l-policies SET 11 u SET 12 huma carissimi f'dan ir-rigward. Minn ezami tal-pjanta esibita mill-Awtorita, jidher illi saru numru ta' binjiet u kien sar tentattiv biex jigu sanzjonati izda kienu gew rifjutati u bicciet minnhom gew imnehhija permezz ta' "direct action". Ghaldaqstant, ma jistax jinghad illi hemm xi "commitment" vicin is-sit li jista' b'xi mod jiggustifika l-izvilupp mertu ta' dan l-appell.

Oltre dan, il-fatt illi s-sit illum jinsab gewwa zona skedata, anke jekk semplicement gewwa l-"buffer zone" ifisser illi ghandu jsir kull tentattiv sabiex l-izvilupp f'din iz-zona ssir b'certa sensitività. Il-fatt illi dan l-iskedar sar wara illi nbena l-izvilupp bl-ebda mod jiggustifikah u dan l-izvilupp l-appellant ghamlu a riskju unikament tieghu meta bena minghajr ma ghamel id-debita applikazzjoni lill-awtoritajiet ta' dak iz-zmien vestiti bil-funzjoni tal-hrug tal-permessi u beda jopera l-attivitá ta' mechanic/sprayer. Din it-tip ta' attivita hija wahda essenzjalment ta' natura urbana u ghalkemm idealment, postha mhuwiex f'zoni residenzjali minhabba l-inkonvenjent li tista' tohloq, certament mhuwiex postha fis-sit indikat, izda f'zoni appoziti ghall-attivitá semi-industrijali.

Il-policies RCO 2 u RCO 4 li jittrattaw il-konservazzjoni ta' zoni rurali, bhalma huwa s-sit in ezami, huma cari meta jipprovdu illi l-ebda zvilupp ta' natura urbana m'ghandu jigi permess f'dawn iz-zoni u illi ghandhom jigu kkunsidrati favorevolment

## Kopja Informali ta' Sentenza

biss dawk l-istrutturi jew facilitajiet li jkunu essenzjali ghall-interessi agrikoli, ekologici jew mil-lat xeniku, u li ma jiksrux il-principji enuncjati fil-policy RCO 4.

Dan il-Bord jidhrilu illi l-izvilupp illi l-appellant qieghed jittenta jissanzjona ma jinkwadrix ruhu that ebda minn dawk il-kriterji stipulati f'dawn il-policies, peress illi l-uzu propost huwa essenzjalment urban u xejn iktar. Oltre dan jaffettwa l-integrita vizwali taz-zona peress illi jiddomina vizwalment din il-parti tal-Buskett u jhassar il-veduta ta' dan il-post li jimmerita kull mizura ta' konservazzjoni, filwaqt illi l-attivita proposta tista' tkun ta' dannu ambjentali f'post tant sensitiv.

Ghaldaqstant, dan il-Bord, wara li qies bir-reqqa l-applikazzjoni in kwistjoni, ma jsib l-ebda gustifikazzjoni sabiex l-izvilupp propost jigi permess f'zona klassifikata bhala ODZ;

Ghal dawn il-motivi, il-Bord jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-permess ghall-izvilupp."

Hi sottomissjoni tal-appellant li jekk l-Awtorita' taghti permess kontra l-Policies, u taghmel eccezzjoni, din l-eccezzjoni ghandha tigi applikata fl-applikazzjonijiet kollha simili billi fin-nuqqas ikun hemm trattament mhux ugwwali u ssir diskriminazzjoni.

Indubbjament applikazzjonijiet simili jirrikjedu trattament identiku, pero' jinhtieg li jkunu simili. L-appellant ghamel referenza ghall-permessi li nghataw barra z-zona tal-izvilupp, pero' ghad-differenza taz-zona fejn jinsab is-sit mertu ta' din l-applikazzjoni, applikazzjonijiet f'areas ODZ li huma Rural Settlement jistghu jigu accettati purché jissodisfaw certi kundizzjonijiet. L-area fejn jinsab is-sit mertu ta' dan l-appell ma jinsabx f'Rural Settlement, u ghalhekk l-paragun ma jreggix; u fic-cirkostanzi ma jistax jigi allegat trattament diskriminatorju.

Konsiderazzjoni ohra doveruza hi li mhux kull permess jista' jigi citat bhala precedent; kif jippretendi l-appellant. Jista' jkun l-kaz li jinghata permess b'zball; jew in kontravvenzjoni ta' xi plans jew policy; dan ma jfissirx li l-'izball', ghandu jigi ripetut biex ma ssir diskriminazzjoni ma' applikant susegwent. Ezempju ta' dan hu l-Housing Estate tal-Mosta li wara snin mibni b'mod simetrik, gew milqugha xi applikazzjonijiet ghall-garages f'dak li originarjament gie approvat bhala front garden. Dawn huma permessi li ma kellhomx jinghataw, u l-fatt li inghataw ma jaghtu l-ebda dritt lill-haddiehor li jippretendi li jinghata l-permess semplicement ghax dan nghata lill-haddiehor. Ara Appell Numru 294/11 fl-ismijiet Jesmond Farrugia vs. MEPA deciz fis-7 ta' Frar 2012.

## Kopja Informali ta' Sentenza

Finalment l-perit tal-appellant ilmenta mill-fatt li d-dewmien kien ta' pregudizzju ghad-drittijiet tal-appellant, billi l-applikazzjoni giet deciza skond l-Policies attwali li huma aktar rigoruzi.

Il-perit isemmi 'a 28 year old application'. Dan mhux korrett. Dan mhux kaz ta' applikazzjoni li damet 28 sena biex tigi determinata; izda kwistjoni pprokurata mill-istess agir tal-appellant li applika l-ewwel darba fin-1984; u bena nonostante li l-applikazzjoni giet michuda.

Dwar liema Policies huma pplikabbi, cjoe jekk humiex dawk fis-sehh f'zmien meta saret l-applikazzjoni, jew dawk fis-sehh meta tigi determinata l-applikazzjoni; dan hu illum stabbilit minn sentenza tal-Onorabli Qorti ta' l-Appell fosthom "Angelo Farrugia vs Chairman tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar deciza fl-24 ta' April 1996, u "Emanuel Mifsud vs il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp", deciza fil-31 ta' Mejju 1996.

Ezaminata l-applikazzjoni fil-kuntest tal-Policies ta' l-ppjanar rilevanti, l-appell ma jimmeritax konsiderazzjoni favorevoli.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-Appell billi jichad l-istess u jikkonferma r-rifjut tal-15 ta' Marzu 2004, ghall-applikazzjoni PA 1266/00.

### Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li jikkonsidra s-sottomissjonijiet u provi tal-appellant u dan jikkostitwixxi ingustizzja manifesta fil-konfront tieghu bil-ksur tad-dritt audi alteram partem. L-appellant jirreferi ghas-sottomissjonijiet li ghamel fil-15 ta' Marzu 2007 u permessi hemm ikkwotati;
2. It-Tribunal zbalja fil-ligi meta qal li l-appellant ma kellux dritt fil-ligi li jkun prezenti ghas-smigh tal-applikazzjoni quddiem il-Kummissjoni ghal Kontroll tal-Izvilupp u dan meta l-istess talab differiment peress li kien ser ikun imsiefer. La darba l-ligi taghtih id-dritt li jkun prezenti, mhux lecitu ghat-Tribunal li jaghti d-decizjoni fin-nuqqas tal-appellant;

## Kopja Informali ta' Sentenza

3. It-Tribunal ma applikax il-commitment li hemm fiz-zona ghal kaz u b'hekk iddeskrimina mal-appellant u kkommetta zball ta' ligi. Issir referenza specifika ghal permess PA 4742/05 ghal zvilupp li inghata permess faccata tas-sit tal-appellant fl-istess triq u fejn kienu japplikaw l-istess policies. Ebda wahda mill-izviluppi ma huma f'rural settlement kif issottometta t-Tribunal, pero irrifjuta l-applikazzjoni mertu tal-appell fuq il-bazi li l-izvilupp mhux gustifikat ghax mhix qeghda f'rural settlement. Il-paragun ma jreggix. In oltre t-Tribunal inkorra zball ta' ligi meta qal li l-permess PA 4742/05 kien gustifikat nonostante illi l-bini biswit is-sit in kwistjoni kienu illegali mentri invece l-izvilupp mertu tal-appell ma kienx gustifikat ezattament ghall-istess raguni;

4. It-Tribunal interpreta hazin il-kuncett ta' commitment meta qal illi mhux kull permess jista' jigi citat bhala precedent meta dan jinghata bi zball jew in kontravvenzjoni ta' pjan jew policy, dan igib fix-xejn il-principju li applikant ma ghandux jigi diskriminat fil-konfront ta' ohrajn, ghax bl-argument tat-Tribunal jista' jigi injorat il-commitment bhala principju.

## L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju hu bla bazi peress illi t-Tribunal ikkonsidra l-aggravji mressqa mill-appellant u l-argumenti mressqa u wara li ghamel il-kostatazzjonijiet tieghu wasal ghal konkluzzjonijiet li wasal. Il-fatt illi t-Tribunal ma jkunx semma' kull dokument jew argument jew sottomissjonijiet li tressqu mill-partijiet sa l-ahhar dettall ma jfissirx li jkun sar xi ingustizzja mal-partijiet. Jirrizulta minn qari tad-decizjoni illi l-aggravji tal-appellant kienu tnejn u t-tnejn gew trattati mit-Tribunal u d-decizjoni dwarhom kienet wahda kunsidrata u ittiehed konjizzjoni tal-argumenti fis-sustanza dwarhom. Apparti dan kollu l-appellant jaghmel referenza specifika ghall-ittra tal-15 ta' Marzu 2007 li skond hu, it-Tribunal ma semmiex fid-decizjoni tieghu. Din l-ittra b'din id-data ma tinsabx f'dan il-process u anqas fit-tlett processi ohra konnessi cioe appelli 174/2012, 176/2012 u 177/2012. Anki kieku kienet tezisti, in-nuqqas li t-Tribunal isemmiha ma jirrendix perikoluz jew dubjuz il-gudikat peress li kif inghad, it-Tribunal ikkonsidra u iddelibera fuq l-aggravji mressqa cioe d-decizjoni li ittiehdet fin-nuqqas tal-prezenza tal-applikant u l-aggravju dwar il-commitment taz-zona, permessi simili li nhargu fl-istess inhawi u li partijiet mill-binja huma gia koperti b'permess. Dan kollu gie ezaminat mit-Tribunal.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.



### **It-tieni aggravju**

L-appellant isostni li l-assenza tieghu quddiem il-Kummissjoni u t-talba biex id-decizjoni tigi differita ghal data ohra meta jkun prezenti ipprekludiet lil Kummissjoni milli tiddeciedi. Il-fatt li ma ghamlitx hekk kisritlu d-dritt li jkun prezenti u irrendiet id-decizjoni nulla. Dan l-argument ma jsegwix ghax il-ligi stess ma tipprevedihx u anqas l-appellant ma jikkwota xi artikolu li josta l-gudizzju tal-Kummissjoni f'cirkostanzi simili. Fl-ewwel lok l-ghoti ta' differiment hu diskrezjonali ghal Kummissjoni u l-fatt li t-talba ghal differiment ma intlaqatx ghax is-seduta saret xorta ma jfissirx li inkiser xi dritt tal-applikant. L-applikant kien notifikat bid-data tas-smigh u ghalhekk kellu l-ghazla u d-dritt li jattendi kif jistghu jattendu membri tal-pubbliku. Jekk ma setax jattendi ghal ragunijiet tieghu, f'dan il-kaz ta' safar, ghalkemm mhux spjegat b'mod car meta sar l-arrangement ghas-safar u r-raguni tas-safar meta kellu appuntament ghal smigh quddiem il-Kummissjoni, hu seta' baghat il-perit tieghu kif jigri solitament, jew rapprezentant tieghu. Jekk naqas f'dan kollu, ma jistax jippretendi li l-Kummissjoni takkorda bil-fors talba ghal differiment u fin-nuqqas id-decizjoni tkun nulla. L-appellant ma kellu ebda raguni jassumi li t-talba ghal differiment ser tintlaqa' u ghalhekk kellu l-obligu li jassigura l-prezenza tieghu jekk xtaq jattendi jew xi hadd li jirraprezentah. Maghdud dan jinghad illi fit-tlett applikazzjonijiet l-ohra, kollha konnessi mal-istess zvilupp ma jidhirx li l-applikant kellu diffikultajiet simili u ebda pregudizzju ma gie rekat meta l-applikazzjonijiet l-ohra instemghu u gew decizi fuq konsiderazzjonijiet kwazi identici ghal mertu odjern. In oltre anki fil-vertenza mertu ta' dan l-appell, l-appellant kellu r-rimedji kollha disponibbli li taghtih il-ligi ghal rikonsiderazzjoni quddiem il-Kummissjoni, u eventwali appell quddiem it-Tribunal.

Ghalhekk dan l-aggravju ma jistax jigi milqugh.

### **It-tielet aggravju**

L-ewwel parti tal-aggravju jirrigwarda d-diskriminazzjoni li saret mill-appellant peress illi fil-konfront tieghu ma ittehidx kont tal-commitment fiz-zona u b'referenza partikolari ghal permess 4742/05 li hu allegat hu simili ghall-izvilupp in kwistjoni u jinsab faccata tas-sit in kwistjoni. Din il-kwistjoni giet ventilata mit-Tribunal b'mod dettaljat fejn it-Tribunal fl-ewwel lok

## Kopja Informali ta' Sentenza

sab illi l-izvilupp bil-permess 4742/05 mhux faccata tas-sit in kwistjoni izda f'certu distanza boghod. In oltre ma hemm ebda similitudni bejn iz-zewg fattispecie li jikkarakterizaw l-izviluppi. Fil-kaz tal-permess 4742/05, dan gie meqjus bhala infill site bejn zewg proprjetajiet legali u adjacenti blank party wall. L-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell ma ghandhiex l-istess karatteristici anzi hi wahda minn sensiela ta' binjiet fl-istess zona mibnija illegalment u kolpiti b'enforcement notice. Il-Qorti in oltre tqis zbaljata s-sottomissjoni tal-appellant li z-zewg permessi kienu kolpiti bl-istess policies peress illi sottomissjoni tal-Awtorita, mhix ribadita mill-appellant, gie relevant illi s-sit fil-permess 4742/05 kellu gia permess ghal residenza qabel ma sar il-local plan fejn kien jinghata permess ghal zviluppi fuq il-mertu ta' kull kaz bhal kaz 4742/05 bil-fattispecie tieghu. Mid-dhul tal-pjan lokali eccezzjonijiet isiru biss f'rural settlements. Is-sit in kwistjoni ma jaqax f'din il-kategorija anzi hu desinjat bhala Area of Ecological Importance.

Kwinda hi l-fehma tal-Qorti li l-argument tad-diskriminazzjoni ibbazat fuq nuqqas ta' applikazzjoni ta' commitment hi errata fil-fatt.

In oltre kif gia intqal mhix korretta l-allegazzjoni fit-tieni parti tal-aggravju illi t-Tribunal ghamel xi evalwazzjoni hazina ghax irrifjuta din l-applikazzjoni ghax mhix f'rural settlement. It-Tribunal anzi qal li ebda eccezzjoni ma setghet issir ghal dan l-izvilupp precizament ghax mhix f'rural settlement izda f'conservation area mertu ta' protezzjoni. L-istess jinghad ghall-argument zbaljat li z-zewg siti cioe dik in kwistjoni u dik bin-numru 4742/05 jinsabu biswit zviluppi illegali. Anzi inghad preciz bil-kontra mit-Tribunal u din kienet wahda mir-ragunijiet ghaliex iz-zewg siti ma setghux jigu paragonati bl-istess mod. Dan kollu apparti l-konsiderazzjoni tat-Tribunal illi ma jistax jigi sanzjonat zvilupp meta tali zvilupp hu ancillari ghal zvilupp primarju cioe residenza li hi illegali qabel din tal-ahhar tigi sanzjonata kif inkorporat fir-regolament 14 tal-Avviz Legali 514/2010 precedentement ic-cirkolari PA 2/96.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi kompletament michud.

## **Ir-raba aggravju**

## Kopja Informali ta' Sentenza

Hi l-fehma tal-Qorti illi t-Tribunal ma ghamel ebda apprezzament hazin tal-kuncett ta' commitment. It-Tribunal mhux marbut bil-precedent ghalkemm ghandu jkun konsistenti fid-decizjonijiet tieghu biex jaghti certezza lil gudikati u sens ta' direzzjoni lil min irid jaghmel zvilupp. Apparti dan pero, it-Tribunal hu marbut primarjament li japplika l-ligijiet, pjanijiet u policies fil-mument tad-decizjoni bla ebda diskrezzjoni afdana lilu li jiddeciedi mod iehor. Ghandu l-obbligu li jqis kwistjonijiet ta' sustanza bhal ma huma permessi simili fiz-zona fejn qed jintalab il-permess, pero approvazzjoni ta' zvilupp ibbazat semplicement fuq permess simili minghajr kont li l-izviluppi huma identici u li jitqies li fil-fatt l-applikazzjoni in kwistjoni tkun konformi mal-ligijiet, pjanijiet u policies in vigore fil-mument tad-decizjoni ma jikkostitwix bazi ghal gustifikazzjoni tal-aggravju kif qed jippretendi b'mod akkamediku l-appellant. Dan jinghad ghaliex kif irrelevant il-Qorti, fuq bazi fattwali ma hemmx is-similitudni allegata mill-appellant li jpoggi fix-xejn kull argument dwar nuqqas ta' apprezzament korrett jew aplikazzjoni tal-kuncett ta' commitment fil-kaz in ezami.

Ghalhekk anki dan l-aggravju qed jigi michud u din il-Qorti taqbel mal-kunsiderazzjonijiet li ghamel it-Tribunal fuq il-materja.

### **Decide**

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Frankie Tonna u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-ppjanar tat-8 ta' Novembru 2012. Bl-ispejjez kontra l-appellant.

## **< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----