MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tal-11 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 93/2012

Joe Lautier

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joe Lautier tad-29 ta' Mejju 2012 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta' Mejju 2012 li cahdet applikazzjoni PA 6870/03 'demolition and reconstruction of dwelling';

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 prezentata fl-20 ta' Novembru 2003, Outline Development Permission, PA 6870/03, l-appellant talab f'Turjun Farmhouse, Triq Sant Antnin, Marsascala – "demolition and reconstruction of dwelling'' Red 1 fil-file PA 6870/03. Il-bini ezistenti in parti antic u in parti ricenti, jidher fir-ritratti Red 1B.

L-applikazzjoni giet michuda b'rifjut tat-22 ta' Lulju 2004 (Red 23) saret talba ghal reconsideration (Red 24) izda r-rifjut gie kkonfermat (Red 42) fil-21 ta' Frar 2006 ghar-ragunijiet 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 construction of franka stone structures for animal breeding.

2. The proposal runs counter to the adopted policy Development Control Guidance - Developments Outside Built up Areas in that it involves the demolition and reconstruction of the building. It would lead to urbanisation outside those areas specifically designated for urban uses in the Structure Plan - i.e. : existing and committed built up areas and primary development areas, and so also runs counter to the Structure Plan strategy to channel development into existing and committed urban areas to constrain further inroads into undeveloped land.";

Fl-appell tieghu, il-Perit Dr. Edwin Mintoff ghall-appellant ddikjara li r-raguni principali tar-rifjut kienet l-izvilupp illegali mibni bil-gebel tal-franka ghat-trobbija tal-annimali, li skond il-proposta stess kellhom jigu demoliti. Ghalhekk talab li jinghata l-permess.

Fir-risposta tal-Planning Officer, Lorinda Vella ghall-Awtorita', gie rilevat li s-sit fejn qed jigi propost l-izvilupp jifforma parti minn area akbar u li fuq din l-art hareg enforcement notice, ECF 230/01 billi nbnew kmamar bla permess bil-gebel tal-franka ghat-trobbija tal-annimali u ghalhekk l-applikazzjoni ma tistax tigi kkunsidrata

kemm-il darba ma jitnehhewx l-illegalitajiet minn fuq is-sit (dawn l-istrutturi jidhru fir-ritratti Red 31 fil-file).

In oltre gie rilevat fl-istess risposta li ghalkemm l-proposta hi “demolition and reconstruction” il-pjanti sottomessi jindikaw biss zvilupp fuq l-farmhouse ezistenti. Fin-nuqqas li jitnehhew l-illegalitajiet jidhol fis-sehh dak li jipprovdu c-Circulars PA 2/96 u PA 2/98 cioe’ li l-applikazzjoni tigi michuda.

Fis-seduta tas-26 ta’ Jannar 2007, il-konsulenti tal-appellant iddikjaraw li kien hemm applikazzjoni pendent PA 2186/06, u fis-seduta tal-14 ta’ Settembru 2007, il-konsulenti tal-Awtorita’ ddikjaraw li l-applikazzjoni giet michuda u ma sarx appell minnha.

B’nota tad-19 ta’ Awwissu 2008, il-perit Dr. Edwin Mintoff ghall-appellant ikkonferma li giet prezentata applikazzjoni ohra, PA 3267/08 – ‘demolition of parts of existing building and construction of farmouse’.

Din l-applikazzjoni giet michuda fit-23 ta’ Mejju 2011, sar appell minnha – appell numru 477/11.

Ikkunsidra ulterjorament :-

L-appell qed jipproponi biex iwaqqa’ u jerga’ jibni dak li fl-antik kien razzett fi Triq Sant’Antnin, Marsascala.

L-applikazzjoni giet michuda ghal zewg ragunijiet :-

1. Li l-proposta ma setghetx tigi kkunsidrata ulterjorment billi kien hemm illegalitajiet fuq is-sit – cirkolari 2/96 u 2/98, u

2. Billi f’areas barra z-zona tal-izvilupp mhux permess d-demolizzjoni totali ta’ bini ezistenti li jigi sostitwit bi zvilupp gdid billi skond il-Pjan ta’ Struttura, bini gdid ghandu jsir biss f’areas indikati bhala zoni ta’ zvilupp.

L-appellant issottometta li fil-proposta tieghu – demolition and reconstruction – kien ser jitnehha l-bini ezistenti u ghalhekk anke dak illegali; pero’ skond l-Awtorita’ dan

mhux rifless fil-pjanti prezentati li jindikaw biss zvilupp fuq ir-razzett ezistenti. Bhala fatt, ma saret l-ebda prova li l-illegalitajiet tnehhew minn fuq is-sit.

Dwar it-tieni raguni tar-rifjut, l-appellant ghazel li jipprezenta applikazzjoni gdida, PA 3267/08 – pero' f'din l-applikazzjoni mhux qed jitlob demolition totali izda partijiet specifici biss.

Ic-Circulars PA 2/96 u PA 2/98 jistipulaw li l-applikazzjoni ghall-izvilupp ma tigix ikkunsidrata meta jirrizulta li hemm illegalitajiet fuq is-sit, sakemm dawn ma jitnehhewx.

Fil-kas in ezami, ghalkemm irrizulta li saret applikazzjoni gdida, ma rrizultax li tnehhew l-illegalitajiet minn fuq is-sit.

Dan jikkonferma li l-motivazzjonijiet tar-rifjut kienu korretti u jixraq li jigu kkonfermati.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-istess u jikkonferma r-rifjut tal-21 ta' Frar 2006 ghall-applikazzjoni, PA 6870/03.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal ibbaza d-decizjoni tieghu fuq il-fatt illi hemm illegalitajiet fuq is-sit li ma tnehhewx meta l-istess applikazzjoni saret biex jigu demoliti l-illegalitajiet flimkien ma' partijiet ohra perikoluzi tas-sit u issir rikostruzzjoni.

L aggravju tal-appellant hu minsug madwar kostatazzjoni ta' fatt cioe jekk l-applikazzjoni kinitx qed tinkludi s-sanzjonar tal-illegalitajiet fuq is-sit fis-sens li dawn ser jitnehhew.

L-Awtorita tikkontendi li skond enforcement notice 230/01 hemm kmamar tal-gebel ghat-trobbija tal-annimali bla permess u l-applikazzjoni ma tistax tigi kunsidrata jekk ma

jitnehhewx. In oltre l-pjanti ghal demoliltion and reconstruction jinkludu biss zvilupp fuq il-farmhouse ezistenti.

It-Tribunal ikkonsidra l-fatt mertu tal-aggravju u wasal ghal konkluzjoni illi l-applikant ma ghamel ebda prova li l-illegalitajiet tnehhew u f'applikazzjoni gdida 3267/08 mhux qed jintalab demolizzjoni totali izda wiehed parzjali. Kwindi t-Tribunal wasal ghal konkluzjoni illi dment li l-illegalitajiet ma jitnehhewx ma tistax tigi kunsidrata applikazzjoni ghal zvilupp.

Il-Qorti hi prekluza milli tintrometti ruhha fuq kwistjoni ta' fatt meta dan il-fatt ikun gie debitament rilevat u kunsidrat u deciz mit-Tribunal. F'dan il-kaz it-Tribunal wasal ghal decizjoni li bhala fatt l-illegalitajiet ma giex pruvat li kienu qed jigu sanati jew milquta mod iehor bl-applikazzjoni, u ghalhekk konsegwentement kienu japplikaw ic-cirkolari 2/96 u 2/98. Il-Qorti tissindika biss kwistjoni ta' fatt meta jkun sar zball li jidher mill-atti u li kien wiehed sostanzjali li wassal ghad-decizjoni. Dan mhux il-kaz u ghalhekk l-aggravju tal-appellant ma jistax jigi milqugh.

L-appellant fin-nota ta' sottomisjonijiet tieghu talab li l-appell jintlaqa' ghax fil-mori tal-appell quddiem il-Qorti l-policies rilevanti inbidlu. Il-Qorti tqis din is-sottomissjoni bhala infondata fid-dritt fil-parametru ta' dan l-appell peress illi din il-Qorti tista' tirrevedi biss id-decizjoni tat-Tribunal ibbazata fuq dak li kien jezisti bhala stat ta' fatt u ligi f'dak iz-zmien. Altrimenti l-iskop ta' appell ibbazat fuq punt ta' ligi deciz mit-Tribunal fil-parametri tal-ligi, pjanijiet u policies ezistenti fiz-zmien tad-decizjoni jsir inutili.

Decide

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

< Sentenza Finali >

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