QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

(TRIBUNAL TA' REVIZJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum Il-Hamis, 5 ta' Novembru, 2015

Numru 22

Appell Nru. 20/2015

Carmela Muscat

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Carmela Muscat tat-12 ta' Gunju 2015 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Mejju 2015 li ikkonfermat avviz ta' twaqqif u twettiq li jikkonsisti minn bini ta' garage (li qed jintuza bhala mechanic workshop), tqeghid ta' saqaf tal-konkos (il-passagg komuni); bini ta' hitan bil-kantun u bricks; xatba tal-metall; kif ukoll depozitu ta' materjal ta' kostruzzjoni u scrap iehor minghajr il-permess mehtieg;

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:

It-Tribunal Ikkunsidra.

L-aggravju tal-Appellanti huwa illi gjaladarba l-parti tas-sit li jifforma l-avviz jidher fl-aerial photographs tal-1978 dan ifisser li huma legally-established u ghalhekk l-Avviz relattiv ma seta qatt jinhareg.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma li l-Rural Policy and Design guidance tal-2014 tistabilixxi dak li huwa accettabli fis-sens ta' dicitura u interpretazzjoni ta' dak li jista jkun legally-established u dak li mhuwhiex. Dan pero fl-ambitu ta' applikazzjonijiet li jistghu jew ma jistghux isiru fi zoni kolpiti b'din il-Policy. Ma jidhirx mid-dicitura tal-istess policy li l-intenzjoni tal-Legislatur kienet illi dak li jidher fir-ritratti tal-1978 huwa munit bil-permess. Il-ligi hija tacita dwar dan il-punt, anzi, taghmel uzu tal-kliem legally established u mhux presumed to be with a permit – haga li l-legislatur seta facilment jaghmel. L-uzu ta' dawn il-kliem saret bi skop li fi hdan dak kolpit b'din il-Policy, applikant ikun jista jargumenta li ghandu l-izvilupp, jew parti minnu, li ma ghandux bzonn li jghaddi minn process shih tal-MEPA billi huwa legally established.

Izda t-Tribunal huwa tal-fehma li tali frazi mhix intenzjonata sabiex tkopri dak li ma ghandux permess ai finijiet tal-estremi li jistghu jwasslu ghall-hrug ta' Avviz bhal dak mertu ta' dan l-Appell. Apparti l-fatt li , l-operat mertu tal-Avviz irid ikun tali li jkun munit bi permess.

Irrizulta mill-fatti esibiti li l-appellanta ma pprezentat ebda forma ta' permess jew licenzja sabiex topera fuq is-sit. Lanqas ma gie provdut xi permess li jkopri l-bini li hemm fuq is-sit.

Ghalhekk l-Appell huwa michud u l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettiq ECF 2/15 konfermat, b'dana illi l-avviz m'ghandux jibda jsehh qabel sittax-il gurnata mill-lum.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja fil-ligi meta qies li dak provdut fir-Rural Policy and Design Guidance 2014, zvilupp li jidher fl-aerial photos tal-1978 ma kellux jigi kunsidrat bhala zvilupp legittimu u s-sid xorta kellu jissottometti applikazzjoni ta' sanzjonar anki jekk ma kienx ser jaghmel zidiet jew tidbil ta' uzu. Il-kliem 'legally established' fil-policy jinkludi mhux biss kull 'intervention, land use change and land reclamation' li fuqu hemm permess izda wkoll dak li jidher fl-aerial photos tal-1978. L-artikolu 86(12)(a) jaghti difiza kontra ordni ta' enforzar jekk l-izvilupp ma jehtiegx permess.

Dan hu l-kaz prezenti fuq il-garage, il-hitan u s-saqaf li jidhru fl-aerial photos tal-1978. F'dan il-kaz l-appellanti hi proprjetarja ta' parti mill-garage biss, u la qed isir zvilupp addizjonali u anqas uzu divers, pero xorta hu legali kif inhu la darba jidher li kien jezisti fl-aerial photos tal-1978. Hu biss f'kaz ta' redevelopment jew change of use li wiehed irid iqis jekk il-binja hix gia koperta b'permess jew kinitx pre ezistenti l-1978. Altrimenti l-policy trid tinqara holistikament mal-Kap. 504 li bis-sahha tieghu saret, u jitqies li zvilupp ezistenti fl-1978 hu wiehed 'legally established' ossia legali.

Il-Qorti tqis bhala dibatttibli legalment l-argument li gab l-appellant u kwindi punt ta' ligi jekk it-Tribunal applikax sew il-policy in kwistjoni. Il-Qorti pero hi tal-fehma illi l-kondizzjonijiet necessarji ghal applikazzjoni taht il-policy ma jistghux jigu applikati f'kaz ta' enforcement notice li mhix marbuta ma applikazzjoni fis-sens li trid il-policy in kwistjoni. Il-Qorti tqis il-Rural Policy and Design Guidance 2014 bhala ligi specifika li tolqot biss applikazzjonijet ta' natura specifikati u elenkati fl-istess policy. Din il-policy saret biex siti rurali jigu utilizzati jew riabilitati b'mod sostenibbli u ghal skopijiet li trid l-istess policy. Meta l-Awtorita tigi biex tikkonsidra applikazzjoni a bazi ta' dik il-policy, ghandha tqis certi kriterji bhala elementi esenzjali ghal konsiderazzjoni u eventwali hrug ta' permess. Fost dawn l-elementi hemm l-element tal-legalita tal-binja ghal fini tal-applikazzjoni li qed tigi kunsidrata li issib is-sors taghha mill-policy in kwistjoni.

Il-legalita tal-izvilupp ghal finijiet tal-policy tigi stabbilita jew minn permess pre ezistenti jew mill-fatt li l-binja jew sit li fuqha qed jintalab il-permess kien gia jezisti qabel l-1978. Dan ma jfissirx pero li tali element jikkostitwixxi principju generali tal-ippjanar li jista' jigi uzat meta hemm zvilupp jew uzu ta' sit li mhux munit b'permess kif irid l-artikolu 86 tal-Kap. 504 li hu l-uniku artikolu rilevanti ghal finijiet tal-avviz ta' waqfien u twettiq kif inhu dan il-kaz fejn avviz ta' enforzar ma japplikax mhux biss jekk hemm permess izda jekk permess mhux mehtieg fis-sens li l-izvilupp kien pre ezistenti l-1967.

L-aggravju fl-appell qudiem it-Tribunal, li hu dak li jikkoncerna din il-Qorti, ghax hu l-uniku aggravju li gie sottomess quddiem l-istess Tribunal, hu mibni fuq l-argument li l-policy tapplika bhala principju ghal legalita tal-binja li fuqha sar l-enforcement notice

ghax jidher fl-aerial photos tal-1978. Dan l-argument ma jreggix ghax il-policy tapplika li kieku hemm applikazzjoni marbuta ma' dik il-policy li mhux il-kaz. L-avviz inhareg a bazi tal-fatt li l-appellanti ma kellhiex permess ghall-izvilupp fl-avviz. L-appellanti rabtet id-dritt taghha mal-policy tal-2014 liema policy pero mhix rilevanti ghal skopijiet ta' avviz ta' waqfien jew twettiq b'mod generali jekk mhux marbut mal-kaz fejn qed jintalab permess a bazi tal-istess policy. Il-Qorti ma tqis li ghandha twessa principji generali tal-ligi tal-ippjanar ma elementi ta' prova marbuta ma' policies specifici mahsuba ghal skopijiet specifici, u li ghalihom japplikaw regoli ad hoc.

Ghalhekk il-Qorti tqis li t-Tribunal applika tajjeb is-sens u spirtu tar-Rural Policy and Design Guidance 2014 u ma estendix ir-regoli hemm mahsuba ghal avviz ta' waqfien u twettiq li hu minsug u marbut mar-regoli tieghu fil-ligi principali, cioe l-Kap. 504 u senjatament l-artikolu 86.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Carmela Muscat u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Mejju 2015, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur