QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum Il-Hamis, 29 ta' Novembru 2018

Numru 1

Appell Nru. 61/2018

Noel Camilleri

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Noel Camilleri tad-19 ta' Ottubru 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Ottubru 2018 li biha cahdet l-applikazzjoni PA 7061/16 'to sanction reconstruction of pre existing agricultural room' fil-Gharghur;

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 l-appell jirrigwarda proposta ghas-sanzjonar ta' bini mill-gdid ta' kamra agrarja b'daqs ta' madwar 57 metru kwadru [Referenza ghall-pjanti 12B fl-inkartament tal-PA7061/16]. Skont ir-ritratti mill-ajru jidher li kien hemm struttura imsaqqfa fl-1957 fuq l-istess sit. L-izvilupp huwa propost fuq sit li jinsab barra mizzona tal-izvilupp tal-Gharghur, f'zona maghrufa bhala tax-Xwieki fil-Wied ta' Santa Katarina.

L-izvilupp propost gie rifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' tlett raguni tar-rifjut, ossia illi:
1. Il-binja gdida hija ferm akbar mill-kamra li kien hemm fuq is-sit fl-1957, u ghalhekk kontra kriterju 3 tal-Policy 6.2C tallinja gwida ghal zvilupp rurali tal-2014.
2. Hemm illegalitajiet fuq is-sit li jikkonsistu fil-formazzjoni ta' rampa tal-konkrit, it-tqeghid ta' tank tal-ilma fuq il-bejt talkamra u kif ukoll il-bini ta' hitan tas-sejjiegh bil-konkrit, u b'hekk zvilupp gdid ma jistax jigi kunsidrat fuq is-sit skont Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016.
3. Id-disinn, forma u l-materjal li ntuza ghall-bini tal-kamra ma jirrispettax il-kuntest rurali tas-sit, u ghalhekk il-proposta hija kunsidrata li tmur kontra Rural Objective 3 u 4 tal-iSPED.

Fir-rigward tat-tieni raguni tar-rifjut, it-Tribunal ezamina r-ritratti mill-ajru u jidher illi r-rampa tal-konkrit li ghalijha taghmel referenza l-Awtorita' tinsab barra mill-konfini tas-sit tal-applikazzjoni odjerna. Din ir-rampa fil-fatt tidher li tikkonsisti minn access li jintuza mid-diversi sidien tal-artijiet fl-inhawi. L-appellant ukoll prezenta konfermazzjoni mill-Kunsill Lokali li jghid li kien ilKunsill stess li depozita dan il-konkrit fuq l-access, u ghalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-appellant la kien huwa li wettaq ixxoghol relatat ma' din ir-rampa, u l-anqas m'ghandu kontrol fuq din ir-rampa minhabba li din ma tinsabx fil-konfini tas-sit tieghu.

Fir-rigward taz-zewg punti l-ohra imsemmijin fit-tieni raguni tar-rifjut, jidher li l-Awtorita' tassumi illi struttura li jidher fuq il-bejt u mghotti b'caruta hadra huwa tank tal-ilma [Referenza ghar-ritratti anness bhala Viewpoint 1 fuq dok 1H fil-PA70611/16]. L-appellant jghid illi m'hemm l-ebda tank tal-ilma fuq il-bejt tal-binja, u fl-istess waqt ma jidher xejn fuq il-pjanti prezentati. Xorta jibqa' l-fatt illi hemm struttura fuq il-bejt, liema stuttura ma tistax titqies bhala wahda ta' daqs zghir. Ghalhekk fil-kaz tal-hrug ta' kwalsiasi permess fuq dan is-sit, m'hemm xejn li jxekkel illi jitnehhew sewwa listruttura ta' fuq il-bejt u kif ukoll il-konkrit fuq il-hitan tas-sejjiegh, minhabba li dawn l-elemeni jidhru li huma ta' natura riversibli. Ghalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma illi t-tieni raguni tar-rifjut m'ghandux japplika.

Fir-rigward tat-tielet raguni tar-rifjut l-Awtorita' tikkontendi li d-disinn u forma tal-binja mhijiex sinonima ma' dak normalment maghmul ghall-uzu ta' mahzen agrikolu. It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita' ma tistax taghmel suppozizzjoni fuq l-uzu talkamra, izda li hija obligata li tiehu konjizzjoni tal-proposta skont l-uzu propost, sewwa dak li hu indikat fuq l-applikazzjoni u kif ukoll fuq il-pjanti. Fir-rigward tal-materjal li intuza ghall-binja, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-uzu ta' gebel tal-kantun u hadid ghalapperturi m'ghandhomx ikunu kunsidrati bhala materjali aljeni f'zoni rurali.

Ghalhekk, it-tielet raguni tar-rifjut huwa wkoll ikkunsidrat bhala wiehed li m'ghandux japplika ghall-kaz de quo.

Jibqa' ghalhekk l-ewwel raguni tar-rifjut, li jikkoncerna d-daqs tal-binja. L-appellant jikkontendi illi l-binja li kien hemm fuq is-sit skont ir-ritratti mill-ajru tal-1957 kien b'daqs ta' madwar 57 metru kwadru, u li dan huwa bejn wiehed u iehor l-istess daqs ta' dak prezenti. L-Awtorita' minn-naha taghha taghmel referenza ghall-komparagun bejn ir-ritratti mill-ajru tal-1957 ma' dak tassena 2012 [B'referenza ghar-ritratti mill-ajru annessi f'dok 39 u 40 fil-PA7061/16] li juru bic-car illi l-binja li hemm fuq is-sit huwa ta' daqs ferm akbar minn dak li kien hemm fuq is-sit originarjament.

It-Tribunal ha konjizzjoni ta' din l-evidenza u huwa minnu illi l-binja li kien hemm fuq is-sit fl-1957 jidher li kien jokkupa footprint ferm izghar mill-binja ta' madwar 60 metru kwadru li hemm fuq is-sit fil-prezent. Ghalkemm l-appellant jghid li l-kamra originali kellha daqs ta' 57 metru kwadru, l-appellant jonqos milli jipprovdi xi forma ta' evidenza ta' dan minhabba li qatt ma prezenta scaled drawing jew survey dettaljat tal-kamra originali biex jikkonferma dak li qieghed jghid.

Policy 6.2C tal-linja gwida ghal zvilupp rurali tal-2014 huwa car fir-rigward tad-daqs ta' redevelopment ta' bini li kien gja jezisti fuq sit, fejn f'kriterju (3) jghid illi 'the replacement building does not exceed the total floor area of the previous buildings/s.' Galadarba m'hemmx bizzejjed evidenza biex jikkonferma illi l-binja originali kien tal-istess daqs ghal dak li inbena mill-gdid, itTribunal m'ghandux ghazla ohra hlief li jikkonsidra din it-talba bhala wahda li tmur kontra dak li jipprovdi Policy 6.2C.

Ghal dawn il-mottivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma ir-rifjut tal-applikazzjoni PA7061/16, limitament ghalewwel raguni tar-rifjut.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal sejjes id-decizjoni tieghu fuq ritratti mill-ajru li skont l-Awtorita juru diskrepanza fid-daqs tal-binja prezenti ma' dak li kien hemm originarjament meta l-Awtorita qatt ma indikat fhiex kienet tikkonsisti din id-diskrepanza u li kieku dan gie indikat l-appellant ma kienx ikollu problema jaderixxi ruhu. L-appellant ghalhekk qatt ma nghata raguni ghar-rifjut marbuta mal-kejl tal-kamra;

2. It-Tribunal irrefera ghal nuqqas ta' sottomissjoni da parti tal-appellant ta' 'scaled drawing jew survey' tal-kamra originali. Dan ma setghax isir ghax il-kamra kienet iggarfet meta l-appellant ma kienx jiehu hsiebha hu u in oltre l-fdalijiet tal-kamra kienu gew inkapsolati fil-binja gdida. Hu talab direzzjoni mill-Awtorita li ghandha l-ghodod necessarji biex tiehu kejl izda l-Awtorita ma iggwidatux.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma ghandux mis-sewwa. Fl-ewwel lok l-appellant qed jitlob sanzjonar cioe korrezzjoni ta' zvilupp mhux regolari. Jinkombi fuqu li juri li dak li qed jikkoregi hu skont il-ligijiet, pjanijiet u policies u mbaghad l-Awtorita taghmel il-konsiderazzjonijiet taggha u tasal ghal konkluzzjoni jekk l-izvilupp jew is-sanzjonar tieghu jaqax fil-parametri tal-ligijiet, pjanijiet u policies. Il-Qorti ma tqis li hu l-kompitu tal-Awtorita li taghti pariri lil applikant kif ghandu jifformula applikazzjoni jew jikkoregiha kif donnu qed jissottometti l-appellant.

B'referenza ghal kaz specifiku, mhux korrett l-applikant li jghid li ma kellux direzzjoni tal-kobor tal-kamra li giet demolita flok dik mibnija mill-gdid. It-Tribunal qies li l-applikant issottometta li l-kamra kienet kbira daqs dik demolita cioe circa 57 metri kwadru hekk kif tidher fir-ritratti tal-1957. It-Tribunal, bhall-Awtorita qablu, ikkompara r-ritratti mill-ajru u qies li fattwalment ir-ritratt tal-kamra hekk kif jidher mill-ajru mehud fl-2012 hu ferm ikbar minn dak li jidher fir-ritratt tal-1957. Dan hu punt ta' fatt li l-Qorti ma ghandhiex il-jedd tissindaka sakemm ma jirrizultax zball grosslan li nawwar id-decizjoni. Pero bhala punt ta' ligi, ma jistax jinghad li ma hemmx certezza tal-gudikat kif qed jallega l-appellant semplicement ghax ma hemmx indikazzjoni ta' kejl li fuqu seta' jikkumenta l-appellant. Il-kliem tat-Tribunal hu car u intuza l-kliem 'ferm ikbar' mhix 'ftit' jew 'x'aktarx' ikbar. Dan il-fatt kien jimmilita kontra l-policy cara li fuqha gie michud il-permess liema policy ma tippermetti ebda flessibilita fil-qies. L-appellant kellu l-fakolta li jipprova mod iehor pero ma ghamlux u ma jistax igib bhala skuza li ma ghandux l-ghodda biex jistabilixxi kejl jew li ma hemmx indikazzjoni tad-differenza fil-kejl. Il-fatt wahdu li hemm differenza kbira fil-kobor tal-kamra anki a colpo d'occhio kien imur kontra policy 6.2C tal-linji gwida ghal zvilupp rurali tal-2014.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju jkompli mal-ewwel aggravju. L-appellant jilmenta li t-Tribunal ippenalizzah ghax ma gabx prova li l-kamra kienet tal-istess kobor tal-kamra li tidher fir-ritratti mill-ajru tal-1957 permezz ta' survey jew scaled drawing. Hu jsostni li dan ma setghax jaghmlu ghax il-fdalijiet tal-binja antika gew inkorporati fil-gdida. Il-Qorti

tqis li ghal dan il-fatt ma tistax tahti l-Awtorita u n-nuqqas tal-appellant li jipprovdi prova li ixxejjen dak li jidher mir-ritratti mill-ajru ma jistax jissarraf f'xi zbilanc li ghalih tahti l-Awtorita. Kif inghad, il-prova li s-sanzjoni hi skont il-ligi tispetta lil appellant mhux bil-kontra. Jekk din il-prova ma issirx u hemm provi ohra li juru l-kuntrarju l-appellant irid jissokkombi ghar-rizultanzi fattwali.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Noel Camilleri u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Ottubru 2018, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur