QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 1 ta' Lulju, 2020

Numru 3

Appell Nru. 38/2019

Godwin Gatt
vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Godwin Gatt tat-22 ta' Ottubru 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Ottubru 2019 li cahad l-applikazzjoni PA3286/14 'demolition of dilapidated structure, restoration of exisitng pre 1967 room and Kalkara tal-Gir, excavation of basement in connection with construction of residential unit, and refurbishment/landscaping of area';

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:
Illi dan l-appell jirrigwarda proposta li tinkludi bini ta' residenza ġdida, kif ukoll, twaqqiegħ ta' xi partijiet minn bini eżistenti u ħajt tas-sejjieħ, u restawr ta' xi strutturi antiki sabiex jiġu integrati mar-residenza li tinkludi wkoll pixxina esterna, hitan madwar il-konfini u landscaping, flimkien mal-bini ta' pjan fil- livell tal-basement [Referenza ghall-pjanti a fol 128B, 128C, 153B, 153C]. L-izvilupp huwa propost fuq sit barra miz-zona tal-izvilupp tal-lokalita' tar-Rabat, fi Triq Ghajn Qajjet, f'żona mgħarufa bħala Għajn Klieb.

L-izvilupp propost gie rifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' ħames ragunijiet ta' rifjut, ossia illi:
1. L-izvilupp mhux konformi ma' Policy 6.2A tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014, u dan minhabba li l-proposta m'hijiex limitata biss bix tirrestawra strutturi ezistenti iżda tinvolvi il-bini ta residenza ġdida, bl-istrutturi preżenti iservu biss bħala użu anċillari għar-residenza. Jirriżulta li m'hemmx evidenza adegwata fuq l-użu leġittimu tal-post għall-abitazzjoni u għalekk ilproposta tmur kontra l-Objettiv Rurali 3 ta' l-iSPED
2. Il-pixxina mhix aċċettabbli skont Policy 6.4 tal-linja gwida rurali tal-2014, minħabba li l-użu tal-binja ezistenti bhala post ta' abitazzjoni mhux jigi rikonoxxut.
3. Fid-dawl li l-użu ta' abitazzjoni ma ġiex stabbilit, Ix-xogħolijiet tal-landscaping u l-ftuħ ta' żewġ aċċessi ġodda m'humiex ġustifikati u meqjusin li joħolqu disturbazzjoni rurali eċċessiv li jikkonfliġġi ma l-Objettivi Rurali 1.7 u 3 tal-iSPED.
4. Il-proposta tinkludi twaqqieħ ta' strutturi u ħitan tas-sejjieħ eżistenti li huma protetti minħabba fl-importanza storika u arkitettonika tagħhom u dan immure kontra l'avviż legali 160/1997 u –Objettiv Rurali 4.5 ta' l-iSPED.
5. Il-pjan tal-basement mhux konformi mal-liġijiet tas-Sanita'.

Is-sit jikkonsisti minn struttri li kienu eżistenti sit fl-1978 u li għandhom valur arkitettoniku u għal-dawn il-motiv, l-Awtorita' applikat il-Policy 6.2A, fejn din tikkoncerna 'Rehabilitation and change of use of existing buildings of architectural, historical (not scheduled), vernacular, or other significance ODZ', u tipprovdi illi f'ċirkustanzi simili ta' dak propost, suġġett illi l-kriterji imniżżlin f'din il-policy kollha jigu sodisfatti.

L-ewwel raġuni ta' rifjut tikkontsisti f'żewġ punti. Fl-ewwel punt, l-Awtorita' tispjega l-fatt li l-Policy 6.2A tirrigwarda riabilitazzjoni jew bidla fl-użu ta' bini eżistenti li huwa leġittimu ossia, fil kas odjern, l-strutturi li kienu eżistenti fl-1978. Iżda l- proposta tinkludi bini ta' residenza ġdida li tokkupa parti mis-sit li qatt ma kinet mibnija. Għaldaqstant din ir-residenza hija indipendenti mill-istrutturi eżistenti u li uħud minnhom qed jitużaw biss bħala użu anċillari għar residenza. L-appellant baqa' ma kkontestax din il-parti ta' lewwel raġuni ta' rifjut iżda irribatta it-tieni punt biss ossia l-fatt illi fil-fehema tiegħu ġie ppreżentat biżżejjed evidenza li jikkonferma l-użu tal-binja bħala post ta' abitazzjoni

It-Tribunal jieħu konjizzjoni ta' l-ewwel punt fl-ewwel raġuni ta' rifjut bħala r-raġuni prinċipali li din il-proposta ma tistax tiġi kkonsidrata faverevolment għaliex il-Policy 6.2A tal-linja gwida tirreferi biss għal-bini ezistenti li huwa munit b'permess talizvilupp, jew li tali bini kien gja jezisti qabel is-sena 1978 kif inhu l-kaz odjern. Madankollu, l-istess policy tikkunsidra konverzjoni u estensjoni tal-istess bini u mhux bini addizzjonali ġdid kif inuwha propost fil permess in eżami.

It-tieni punt ta' l-ewwel raġuni ta' rifjut kif ukoll it-tieni u t-tielet raġunijiet ta' rifjut jittrattaw fuq in-nuqqas ta'-evidenza li ppreżenta l-appellant fir-rigward tal-użu tal-post għall-abitazzjoni. It-Tribunal ħa konjizzjoni tad-diversi inkartamenti li ġew preżentati waqt il-kors tal-applikazzjoni odjerna u kif ukoll ma' dan l-appell biex jigi indirizzat il-kwistjoni tal-uzu legittimu tal-post, u partikolarment:
1. Affidavit tas-Sinjuri Paul u Carmela Aguis fejn jiddikjaraw li kienu jgħixu f'dar fi Triq Ghajn Klieb (mgħarufa bħala Nigret Road għal madwar 4 snin mill-1962 (dok 125a anness f'PA3286/14).
2. Kopja tal-kuntratt li jinkludi it-trasferiment tal-propjeta' lil applikant Godwin Gatt fejn jindikaw li Carmela Agius, bint Michael Camilleri, u r-raġel taghħa Paul Aguis kienu fost il-bejjiegħa, (dok 125b anness f'PA3286/14).
3. Erbgħa Kontijiet tad-dawl u l-ilma maħruġin fis-sena 1976, 1979, 1981, 1982 rispettivament illkoll maħruġin għan nom tas-sur Michael Camilleri fuq indirizz "Farmhouse ta' Portos, Nigret" (Sottomissjoni ta' l-appellant 21/03/16).
4. Kopja tar-registru elettorali tas-sena 1981 fejn hemm indikat li s-Sur Camilleri Michael u s-Sinjura Camilleri Carmela kienu rreġistrati fuq Farmhouse fi Triq in-Nigret (Sottomissjoni ta' l-appellant 21/03/16).
5. Kopja tar-registru elettorali tas-snin 1950, 1955, 1960,1970, 1980, 1981, 1990 fejn hemm indikat li ċertu Marija Dimech kienet irreġistrata fuq Farmhouse fi Triq in-Nigret
6. Nota min-nutar Sandra Valentino fejn teżibixxi kuntratt ta' bejgħ li bih il-propjetá in kwistjoni ġiet itrasferita lil aplikant Godwin Gatt kif ukoll dikjarazzjoni li tgħid li Marija Dimech nee' Camilleri kif immarkata fir-registru elettorali sottomess f' punt 5 supra, tiġi z-zija tal-venditur aħwa Camilleri lil-farmhouse li kinet toqgħod fiha hija l-istess sit muri fl-applikazzjoni PA 3286/14 li llum iġġib l-isem ta' Kristu Rebbieħ (Sottomissjoni ta' l-appellant 9/03/17).
7. Affidavit ta' l-objector Mary Helen sive Mariella Strout residenti f' Hacienda del Principio, Tas-Salvatur Limiti tar-Rabat li hija r-residenza biswiet is-sit in eżami, fejn tixhed li meta kinet qed tixtri il-propjeta' li toqgħod fiha llum, kienet ltaqgħet massur Vincent Camilleri li kin in neputi tal-mejtin Guiseppe u Carmela Camilleri u aġixxa bħala agent għal familja Camilleri. Is-sur Camilleri kin spjega li l-farmhouse in kwistjoni u l-ġnien adjaċenti kinet ir-residenza tal-konjugi Camilleri. Is-sinjura Strout tkompli bix tindika li apparti din il-farmhouse hemm propjeta' oħra biss fil-viċinanzi li hija residenza, u din il-propjeta' hija mgħarufa bħala 'it-Tuta' u tappartjeni lil-familja Debono. Dan filwaqt illi l-isrutturi l-oħra, ossia dawk li huma parti mis-sit talapplikazjoni odjerna, kinu jintużaw biss bħala store rooms u m'huwiex minnu li dawn l-istrutturi kinu xi darba jintużaw bħala residenza. Is-Sinjura Strout tiddikjara wkoll li s-sur Michael Camilleri kin fattwalment jirrisjedi fil-propjeta' li llum tappartjeni lil -familja Debono mgħarufa bħala it-Tuta, u mhux fl-istrutturi mertu ta' dan l-appell (Sottomissjoni ta' l-objector 15/03/18).

It-Tribunal ha konjizzjoni tar-raguni principali ghaliex l-Awtorita' m'aċċettatx il-provi sottomessi fl-inkartament ta' l-applikazzjoni in eżami. Jirrizulta li l-forma ta' l-istrutturi

eżistenti m'humiex tali li jindikaw li xi darba kienu residenza. Jirriżulta wkoll illi l-istess prova ta' residenza tas-sur Michael Camilleri (missier Carmela Aguis) kienet diġa intużat fil-permess approvat PA 890/07 li jikkonċerna l-propjeta' "Dar It-Tuta, Tas-Salvatur, Ghajn Klieb, Rabat" fejn l-applikant kin is-Sur John Debono. Dan il-fatt jikkorrobora mal-kontenut ta' l-affidavit tas-Sinjura Stroud li ġie sottomess fil-mori ta' dan l-appell.

Qed jiġi innutat kif tul l-mori ta' dan l-appell insibu li kin hemm bidla fl-individwu li kien allegatament jirrisjedi fil-propjeta' mertu għal dan l-appell hekk kif is-sottomissjonijiet 1 – 4 indikat supra jirreferu għas-sur Michael Camilleri filwaqt li s-sottomissjoniji 6 indikat supra jirreferu għas-sinjura Marija Dimech.

L-estratti mir-reġistru elettorali li ġew ippreżentati jelenkaw numru konsiderevoli ta' residenzi farmhouses preżenti f'Nigret Road. Fl-istess waqt qed jiġi nnutat ukoll li hemm triq oħra mgħarufa bħala Nigret Road fir-Rabat u għaldaqstant dan joħloq dubju fuq jekk il-farmhouses kola imniżżlin fir-registru elettorali jirreferux għal-istess triq mertu għall-permess odjern.

Meta t-Tribunal aċċeda fuq is-sit ra li kien hemm strutturi kemm antiki kif ukoll moderni li flimkien kinu qed jintużaw għal skop ta' abitazzjoni żgħira. Dan joħloq dubbju serju fir-rigward ta' kemm l-istrutturi oriġinali setgħu jikkonstataw farmhouse.

Ghalhekk, minn eżami tal-provi dan it-Tribunal m'huwiex lanqas konvint illi l-evidenza ppreżentata hija verament ndikazzjoni li lfond mertu ta' dan l-appell kien residenza fis-sena 1978.

Ghal dawn il-motivi it-Tribunal qieghed jiċħad dan l-appell u jikkonferma ir-rifjut tal-permess PA3286/14.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant jirrigwarda dik il-parti tad-decizjoni fejn it-Tribunal ma kinex konvint li l-provi mressqa kienu indikazzjoni li l-proprjeta mertu tal-kaz kien residenza qabel l-1978. L-appellant isostni li d-decizjoni hi unikament bazata fuq din il-kunsiderazzjoni u ma ta ebda kont li fl-2016 inhareg enforcement notice mill-Awtorita tal-Ippjanar rigward xoghlijiet li saru fil-fond u ma issemma xejn dwar il-kwistjoni tal-abitazzjoni fl-istess enforcement, ghax l-appellant kien fil-frattemp qed jabita fil-fond waqt li kien qed isir l-izvilupp. Dan kien a konoxxenza tal-Awtorita. Anki t-Tribunal fl-access li ghamel qies is-sit bhala abitazzjoni zghira. It-Tribunal kellu jirrikonoxxi li l-appellant kellu dritt stabbilit ta' residenza u tali fatt sostanzjali gie injorat mit-Tribunal u jrendi d-decizjoni hazina.

Il-Qorti ma taqbel xejn ma' dan l-aggravju. Il-kwistjoni jekk l-appellant mar jew ma marx jirrisjedi fil-fond qabel l-enforcement notice tal-2016 hi irrelevanti ghal

soluzzjoni fuq il-mertu proprju tal-vertenza. It-Tribunal qies li l-ispirtu tal-policy 6.2A tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014 tikkonsidra mhux biss li l-binja kienet ezistenti qabel l-1978 izda li l-konverzjoni u estensjoni huma tal-istess binja mhux bini addizjonali gdid kif inhu propost u l-binja ezistenti issir biss struttura ancillari. L-appellant ma ressaqx aggravju fuq din ir-raguni ta' cahda tal-permess. Din il-Qorti taqbel mat-Tribunal li l-policy 6.2A tirrigwarda r-riabilitazzjoni u semmai estensjoni tal-binja inifisha u mhux li tali binja tintuza bhala l-pretest biex issir residenza totalment gdida. Dan l-argument hu assodat minn qari shih tal-imsemmija policy u partikolarment policy 6.2(3) fejn jinghad 'The proposal does not involve substantial lateral or vertical extensions and/or substantial rebuilding'. In kwantu ghall-evidenza dwar l-uzu residenzjali per se din hi kostatazzjoni u evalwazzjoni ta' fatti u provi prodotti u mhux kwistjoni ta' ligi. It-Tribunal qies sew il-fatti quddiemu u wasal ghal konkluzjoni li l-prova tal-uzu tas-sit bhala residenza ma saritx b'mod sodisfacenti. Is-sottomissjoni tal-appellant dwar l-enforcement notice fejn ma jissemmiex bhala raguni tal-infurzar l-uzu tas-sit bhala residenza, ma jaghlaqx il-bieb tal-Awtorita jew it-Tribunal li jqis din il-kwistjoni semplicement ghax fl-enforcement notice ma tissemmix. Hadd ma gie ippregudikat b'daqshekk u l-Awtorita ma irrunzjat ghal ebda pretensjoni jew dritt skont il-ligi tal-ippjanar. Il-kwistjoni fil-mertu proprju taghha giet ventilata fid-decizjoni tal-Awtorita kif konfermata mit-Tribunal.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Godwin Gatt u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Ottubru 2019. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur