QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 15 ta' Ottubru, 2020

Numru 11

Appell Nru. 36/2019

Alexandra Fenech
vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Alexandra Fenech tal-21 ta’ Ottubru 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta’ Ottubru 2019 li biha cahdet il-PA4458/07 ’to sanction works subject to enforcement notice EC 843/09 including additional rooms at ground and first floor, temporary timber structure and canopy at roof level, construction of new staircase, flooring works in garden, erection of soft stone wall to reinforce existing rubble wall, and formation of opening in existing wall to permit vehicular access into the premises’ fis-Siggiewi;

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 ghas-sanzjonar ta' alterazzjonijiet u estensjonijiet ma' bini antik li jintuza ghal uzu residenzjali, inkluz l-installazzjoni ta' tined, pavimentar u l-formazzjoni ta' access ghall-vetturi gewwa s-sit [Skont il-pjanti a fol 25A sa 25G fl-inkartament tal-PA4458/07]. Is-sit tal-izvilupp propost jinsab fuq Triq ta' Bur it-Tokk, fil-limiti tas-Siggiewi.

L-izvilupp propost gie rifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar, izda fil-mori ta' dan l-appell, l-applikazzjoni giet riferuta lura lil Awtorita' sabiex il-proposta terga tigi kunsidrata mill-gdid fid-dawl tal-policies godda tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014. L-Awtorita' regghet rifjutat l-applikazzjoni fuq il-bazi tas-segwenti raguni:
1. L-istruttura originali ghandha erja ta' inqas minn mitt (100) metru kwadru, filwaqt li m'hemmx evidenza adegwata li jikkonferma l-uzu tal-bini bhala residenza, u ghalhekk l-izvilupp huwa kontra Policy 6.2A tal-linja gwida rurali tal-2014.
2. Hemm illegalitajiet ohra fuq is-sit li ma intalabx sanzjonar ghalihom, u ghalhekk skont Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal2016, zvilupp iehor fuq l-istess sit ma jistax jigi kunsidrat.
3. L-alterazzjonijiet u estensjonijiet ma jirrispettawx il-valur vernakolari tal-binja originali u l-anqas il-kuntest rurali tas-sit, u b'hekk l-izvilupp huwa kontra Rural Objective 4.5 u Thematic Objective 8.7 tal-iSPED.

Fir-rigward tal-ewwel raguni tar-rifjut, l-Awtorita' tirrikonnoxxi li l-bini originali ta' fuq is-sit ghandu valur arkittetoniku, u ghalhekk il-konverzzjoni u l-uzu ta' dan il-bini huwa mixtieq. Izda dan jista' jsehh in konformita' mal-provedimenti ta' Policy 6.2A tal-linja gwida rurali tal-2014. Fil-kaz ta' uzu residenzjali, Policy 6.2A huwa permess fil-kaz li jigi pruvat li l-uzu residenzjali huwa gja wiehed ezistenti u legittimu. Mill-banda l-ohra huwa ukoll permess li bini ezistenti jigi konvertit f'uzu residenzjali, izda fejn il-bini gja ghandu erja ta' madwar 100 metru kwadru.

Jidher li waqt il-process ta' dan l-appell, l-appellant ma jikkontestax il-fatt li l-bini originali huwa b'daqs ta' inqas minn mitt metru kwadru, u b'hekk il-konverzjoni tal-binja originali f'uzu residenzjali ma jistax jitqies taht il-provedimenti ta' kriterju (d) ta' Policy 6.2A. L-appellant izda jishaq li l-uzu tal-bini bhala wiehed residenzjali huwa legittimu, u jipprezenta evidenza f'dan ir-rigward. Ilfatt li l-bini kien gja prezenti fuq is-sit skont l-aerial photos tas-sena 1967 mhuwiex jigi kontestat, izda dan il-fattur wahdu ma jikkonfermax li l-uzu tal-bini minn dejjem kien wiehed residenzjali.

L-appellant jipprezenta kontijiet tad-dawl u ilma bhala evidenza tal-uzu residenzjali. It-Tribunal ha konjizzjoni ta' dawn u innota li l-inkartamenti prezentati fir-rigward ta' dan huma bid-data tas-sena 2009 u 2011. Meta wiehed iqis li l-applikazzjoni odjerna,

li hija wahda sanatorja, saret fis-sena 2007, u cioe' qabel dawn il-kontijiet, it-Tribunal ma jqisx li dawn il-kontijiet huma evidenza legittima tal-uzu residenzjali adegwat.

L-appellant ukoll jaghmel referenza ghall-affidavit tas-Sur Nicholas Aquilina fejn jinghad li dan jikkonferma l-uzu residenzjali tassit mis-snin 1944 u 1945. It-Tribunal ha konjizzjoni tal-kontenut ta' dan u ma jaqbilx li, jekk kif jinghad, is-Servizzi Inglizi kienu juzaw il-bini bhala outpost, kcina u dormitorju, b'xi mod ghandu jitqies li l-bini kien wiehed residenzjali.

L-appellant ikompli jispjega li l-ghamla tal-bini ukoll jixhed li l-uzu tieghu kien wiehed residenzjali, u dan jinghad minhabba li hemm ghorfa gewwa l-bini, armadju u harriega. It-Tribunal izda jirrikonoxxi li ghalkemm huwa minnu li r-razzett tradizzjonali malti kien jinkludi dawn il-karatteristici, ma kienux jinsabu biss gewwa djar residenzjali izda ukoll gewwa bini li kien jintuza ghat-trobbija ta' animali. Barra minn hekk, kif tindika tajjeb l-Awtorita', il-kmamar originali ma kienux jinfdu flimkien, u ghalhekk wiehed ma jistax jasal ghall-konkluzzjoni, minghajr ebda dubju, li l-bini kien fil-fatt jintuza bhala residenza u post ta' abitazzjoni.

Fir-rigward tat-tieni raguni tar-rifjut, l-appellant jargumenta li din ma treggiex minhabba li l-applikazzjoni hija wahda b'talba sanitorja. Nonnostante dan, kif tindika tajjeb l-Awtorita', minn meta l-applikazzjoni odjerna giet prezentata lill-Awtorita' fl-2007, jidher li tkomplew xi xogholijiet ohra fuq is-sit, kif jixhdu l-aerial photos aktar ricenti tas-sena 2016 [Annessa bhala dok 112A fl-inkartament tal-PA4458/07]. L-Awtorita' indikat li dawn jikkonsistu fil-bini ta' kamra ohra, pavimentar bil-konkrit u struttura ohra fin-nofs tas-sit. Dawn l-izviluppi ma jiffurmawx parti minn din l-applikazzjoni, u ma giet prezentata ebda evidenza li tnehhew, u ghalhekk l-Awtorita' kienet korretta li tapplika Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016.

Fir-rigward tat-tielet raguni ta' rifjut, it-Tribunal innota u jaqbel ukoll li z-zidiet bidlu l-forma tal-binja originali, li kienet wahda ta' valur arkitettoniku. Dan japplika sewwa ghad-disinn ta' dawn iz-zidiet u kif ukoll minhabba l-materjali li intuzaw, li mhumiex jirrispettaw l-ghamla u l-karattru tal-binja originali. Barra minn hekk, it-Tribunal huwa tal-fehema li z-zidiet huma massivi filkuntest tal-erja u l-proporzjonijiet tal-binja originali.

Ghall-motivi diskussi f'din id-decizjoni, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma ir-rifjut tal-Awtorita' tal-Ippjanar fil-PA4458/07.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja meta ma laqax l-argument ta' prova tar-residenza migjuba mill-appellant ghax qies din il-prova bhala nieqsa minn kull dubju meta l-grad tal-prova rikjesta hi bilanc ta' probabilita mhux minghajr ebda dubju;

2. In kwantu ghal zvilupp illegali li ma ntalabx sanzjoni ghalih, it-Tribunal tefa' l-oneru tal-prova li ma kienx hemm strutturi illegali fuq l-appellant u mhux fuq l-Awtorita li hi l-parti li qed tallega li mhux l-istrutturi kollha tnehhew;

3. It-Tribunal kien soggettiv bla ma issostanzja l-argumenti tieghu fuq it-tielet raguni ta’ rifjut u ma kienx oggettiv kif kellu jkun. L-izvilupp mhux massicc oggettivament.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju hu kompletament bla siwi. It-Tribunal ma tefa’ ebda oneru ta’ prova fuq l-appellant. It-Tribunal ikkonstata li mill-fatti esebiti senjatament l-aerial photos tal-2016 jirrizultaw strutturi ta’ entita li ma humiex parti mill-applikazzjoni u li ma jirrizultax li fuqhom hemm permess u lanqas giet prezentata xi prova mill-appellant li fil-fatt dawn l-istrutturi kienu parti mill-proposta sanatorja. Tali prova kontra fatt stabbilit kellha issir mill-appellant skont il-ligi u dan b’mod sodisfacenti kif trid il-policy. L-appellant ma jikkontrastax tali fatt cioe dak li jirrizulta mill-aerial photos tal-2016 anqas waqt dan l-appell fl-aggravju tieghu u kwindi t-Tribunal qies sew li japplika regolament 17 tal-Avviz Legali 162.2016. il-Qorti tista’ tieqaf hawn billi din il-parti tad-decizjoni toqtol l-applikazzjoni nfisha pero ghal kompletezza ser titratta wkoll iz-zewg aggravji l-ohra.

L-ewwel u t-tielet aggravji

L-ewwel aggravju mhux punt ta’ ligi li minnu jista’ jsir appell izda punt ta’ fatt li t-Tribunal ikkonsidra fid-dettall u wasal ghal konkluzjoni li l-appellant ma ressaqx il-prova sodisfacenti tal-uzu residenzjali (sottolinear tal-Qorti). Tali konkluzjoni ma saritx b’mod legger kif jidher minn qari tad-decizjoni u l-argumenti migjuba. Il-policy tesigi prova sodisfacenti mhux kwalsiasi pova. It-Tribunal xtarr l-provi u ikkonkluda li ma kienx tali li jistabilixxu b’mod sodisfacenti l-element tal-uzu residenzjali. L-istess jinghad ghat-tielet aggravju. Apparti li mhux minnu li t-Tribunal issostanzja l-argumenti tieghu dwar il-kwalita tat-tibdiliet b’mod soggettiv, il-konsiderazzjonijiet maghmula mit-Tribunal kienu ta’ natura estetika u teknika f’dak li jirrigwarda kobor u uzu ta’ materjal.

Ghalhekk dawn l-aggravji mhux qed jigu milqugha.

Fil-mori tal-appell l-appellant qajjem il-kwistjoni dwar diskriminazzjoni fil-konfront tieghu billi issottometta illi f’zewg permessi wara din il-kwistjoni, senjatament PA8714/18 u 941/19 inhargu permessi fuq kwistjonijiet ta’ mertu simili u f’dan il-kaz ma garax hekk. Eccezzjonalment minhabba c-cirkostanzi tal-kaz, din il-Qorti hasset u

ghandha tikkonsidra tali ilmenti ghalkemm bhala principju aggravji godda ma jistghux jitqajmu jekk ma tqajmux quddiem it-Tribunal jew johorgu mid-decizjoni tat-Tribunal, jew aktar minn hekk jitressqu aggravji godda fil-mori tal-appell quddiem din il-Qorti.

L-ilment tal-appellant hu destinat li jfalli. Kien jinkombi lill-appellant igib prova cara ta' fatt illi l-permessi minnu msemmija huma tassew identici ghall-applikazzjoni quddiem din il-Qorti u illi l-istess konsiderazzjonijiet waslu biex tigi michuda din l-applikazzjoni u milqughin l-ohrajn. Dan ma ghamlux l-appellant.

Fit-tieni lok il-permessi msemmija inhargu wara li din l-applikazzjoni giet michuda sahansitra mit-Tribunal u issa qeghda fil-fazi quddiem il-Qorti tal-Appell. Il-precedent jew il-commitment japplikaw ghal vertenzi li gia sehhew jew gew decizi biex wiehed iqabbilhom mal-applikazzjoni prezenti li mhux il-kaz f'din l-istanza. In oltre l-precedent, ghalkemm wiehed ghandu kemm jista' jkun jimxi fuqu minhabba c-certezza tad-dritt pero jkun hemm cirkostanzi ghal ragunijiet serji u partikolari ghal kaz innifsu illi l-precedent ma jistax u ma ghandux jigi applikat billi kull kaz jista' jkollu l-fattispecie partikolari tieghu. Bl-istess mod din il-Qorti kemm-il darba sostniet illi l-element tal-'commitment' ghalkemm hi kwistjoni ta' sustanza li ghandu jigi kunsidrat pero dan qatt ma ghandu jirrendi l-kelma cara tal-ligi, pjan jew policy bhala ineffikaci jew addirittura inapplikabbli.

Ghalhekk dan l-ilment ukoll qed jigi michud.

Decide

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

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur