



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 10

Appell Nru. 7/2020

Emma Busuttil

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Emma Busuttil tal-5 ta' Awwissu 2020 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Lulju 2020 li biha cahad it-talba ghal-'full regularisation application for an apartment at third floor fil-fond 26, Apt. 10a, Macem Court, Triq Sir Gorg Borg, Sliema';

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 jikkoncerna talba sabiex issir regolarizzazzjoni ta' appartement bin-numru , fit-tielet sular ta' blokk ta' appartement, f'sit li jinsab fi Triq Sir George Borg, Sliema.

Illi l-izvilupp in mertu gie rrifjutat ghar-raguni li l-applikazzjoni m'hijiex konformi mar-Regolament 4 (5) (d) ta' l-Avviz Legali 285/16, u dan minhabba li l-izvilupp jinvolvi sub-division ta' residenzi u li ma ngabet l-ebda prova dokumentarja fil-forma ta' att ta' trasferiment, li juri li din is-sub-division seħħet qabel id-dħul fis-seħħ tal-istess Avviz Legali.

Illi l-appellant ipprezenta l-appell odjern kontra l-imsemmija decizjoni, f'liema qed isostni li l-izvilupp ghandu jitqies b'mod positiv, u dan ghaliex il-Kummissjoni ma setghet qatt tassumi li sehhet sub-division minghajr prova. L-appellant jissottolinea wkoll li ilpropjeta` de quo giet akkwistata tale quale u li allura l-oneru qieghed fuq l-Awtorita` li biex tipproduci prova li twettqet illegalita`, u li ma nhareg l-ebda enforcement.

Illi fir-rapport ipprezentat mill-Awtorita`, l-istess Awtorita` ssottolineat illi l-Kummissjoni kienet hadet l-imsemmija decizjoni wara diversi laqghat u wara access li kien sar mill-Kummissjoni. In fatti, waqt l-imsemmi access kien gie kkonstatat is-segwenti: "verified that the entire residential block is composed of three apartments at each level and that apartment presented in this application and apartment 10a presented in the other Regularisation application RG3788/17 once formed part as one entire apartment 10 which was subdivided into 2 respective apartments by lightweight partition and access door and still sharing some infrastructure facilities and services" (minute 41)." Dwar dan, l-Awtorita` tinsisti illi l-Kummissjoni waslet ghal tali konkluzjoni wara li sar l-imsemmi access li kien jevidenzja li saret sub-division minghajr permess.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna nkluz tas-sottomissjonijiet maghmula mill-partijiet;

Ikkunsidra;

Illi dwar il-kwistjoni ta' fuq min qieghed l-oneru sabiex tigi pprovduta evidenza, it-Tribunal jaghmel referenza għall-Artikolu 95(2) tal-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar tal-Izvilupp liema Artiklu jipprovdi s-segwenti:

"Izda l-oneru tal-prova li l-izvilupp jew l-attività mhix konformi mar-regoli, regolamenti, pjanijiet u policies fis-seħħ fiż-żmien li l-attività jew l-izvilupp gie mwettaq huwa fuq il-Kunsill Eżekuttiv."

B'zieda ma' dan, ir-Regolament 4 (5) (d) tal-Avviz Legali 285 tal-2016 jipprovdi wkoll illi:

“l-iżvilupp jinvolvi l-qasma ta’ abitazzjonijiet kemm il-darba tiġi sottomessa prova dokumentarja konsistenti minn kuntratt ta’ trasferiment li juri li l-qasma seħħet qabel id-dħul fis-seħħ ta dawn ir-regolamenti”

Illi dwar dan, it-Tribunal jinnota li l-oneru li jagħmel referenza għalih l-Artikolu 95(2) tal-Kap. 552 huwa f’kazijiet ta’ xi illegalitijiet li setghu twettqu, filwaqt li l-oneru li jagħmel referenza għalih Regolament 4 (5) (d) tal-Avviz Legali 285 tal-2016 huwa f’kazijiet fejn gie idikjarat xi qasma ta’ abitazzjonijiet.

Illi f’dan il-kaz, dan it-Tribunal jagħmel referenza għall-ittra tal-Perit datata 7 ta’ Marzu 2018 fejn gie indikat li m’għandux ikun hemm kwistjoni rigward is-sub-diviżjoni peress li l-propjetà odjerna għandha prospett fuq triq pubblika [Skont l-ittra a fol dok 27A fl-inkartament tal-RG3789/17]. Sussegwentament, fillaqgħa tal-Kummissjoni tal-Ippjanar datata 6 ta’ April 2018, il-Kummissjoni talbet kjarifika jekk din il-propjetà kienetx fil-fatt sub-division ta’ abitazzjoni, f’liema kaz jigi pprovdut kuntratt ta’ trasferiment skont kif mitlub mil-Avviz Legali 285 tal-2016. F’dan il-kuntest, u fid-dawl tal-fatt li ma gie pprovdut l-ebda kuntratt, il-Kummissjoni għall-Ippjanar iddeċidiet li ssir spezzjoni fuq is-sit, u sussegwantament fil-laqgħa tal-Kummissjoni tal-Ippjanar datata 4 ta’ Mejju 2018 gie pprovdut is-segwent:

“The site was inspected by the Planning Commission and it was verified that the entire residential block is composed of 3 apartments at each level. It is clearly evident that apartment presented in this application and apartment 10a presented in the other Regularistaion Application RG 3788/17 once formed part as 1 entire apartment 10 which was subdivided into 2 respective apartments by a lightweight partition and access door and still sharing some infrastructure facilities and services. In accordance with Regulation 4 (5) (d) of the LN 285/16 cases of sub division of dwellings require the submission of a legal deed as part of the requirements of RG application. For this reason, the existing development application does not comply with the above regulation since no legal deed has been submitted.”

Illi għalhekk jidher li fid-decizjoni tagħha, il-Kummissjoni tal-Ippjanar indirizzat fid-dettal l-aspett tas-sub-division, fejn fost lohrajn il-Kummissjoni idikat li waqt l-access fuq is-sit il-blokk residenzjali kollu huwa magħmul minn 3 appartamenti f’kull livell, u li huwa ċar li l-appartament ipprezentat f’din l-applikazzjoni u l-appartament 10a pprezentati fl-applikazzjoni l-oħra tarRegularistaion RG 3788/17 kienu jiffurmaw parti bħala appartament wiehed, kif ukoll li din is-sub-division hija rizzultat ta’ lightweight partition and access door, u li dawn iz-zewg appartamenti għadhom jaqsmu xi faċilitajiet u servizzi infrastrutturali.

Illi it-Tribunal jagħmel referenza wkoll għar Regolament 4(1)(ċ) ta’ l-Avviz Legali 285/16 li jesigi li “flimkien mal-applikazzjoni, l-perit tal-applikant għandu jissottometti ukoll id-dokumentazzjoni li ġejja: (vi) prova dokumentarja li tikkonferma li l-użu speċifiku jikkonforma mad-dispożizzjonijiet tas-subregolament (5)(ċ) u (d)”

Illi għalhekk il-Kummissjoni tal-Ippjanar kienet korretta fit-talba tagħha li tigi pprovduta prova dokumentarja li turi li l-użu speċifiku fuq is-sit odjern, u cioe` l-abitazzjoni tal-appartament , tikkonforma mad-dispożizzjonijiet tas-sub-regolament (5)(ċ) u (d) ta’ l-Avviz Legali 285 tal-2016, u li din it-talba saret skont id-dizpożizzjonijiet tas-sub-regolament 4(1)(ċ)(vi) ta’ l-istess Avviz Legali.

In vista tal-premess u minhabba li l-appellant naqas milli jipprovdi prova dokumentarja li juri li l-abitazzjoni tal-appartament seħhet qabel id-dhul fis-seħh tal-Avviz Legali 285 tal-2016, dan it-Tribunal m'ghandux triq ohra hlief li jichad l-aggravju imressaq mill-appellant.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qiegħed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni RG 3789/17.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwent:

1. It-Tribunal naqas li jindirizza ilmenti ta' sustanza tal-appellant fosthom l-insistenza tal-appellant li qatt ma saret subdivision u ma kien hemm ebda enforcement notice; in-nuqqas tal-Kummissjoni li iggib prova ta' dak li kien hemm bhala stat ta' fatt qabel l-allegat subdivision tant li rapprezentant tal-Awtorita xehed li ma sabx il-file originali fuq is-sit, u fin-nuqqas it-Tribunal kellu jillimita ruhu jekk it-talba kinitx ser tikkreja 'injury to amenity';
2. It-Tribunal wasal għal konkluzjoni tiegħu fuq konsiderazzjonijiet irragonevoli billi qies li kien hemm subdivision tal-appartament minn access li kien sar fuq il-post fejn ikkonstata lightweight partition u access door u li z-zewg appartamenti jaqsmu s-servizzi, mingħajr prova ta' kif kien qabel u inoltre tefa' fuq l-appellant il-prova li s-subdivision seħhet qabel id-dhul fis-seħh tal-Avviz Legali 285 tal-2016 meta ma kellux prova dwar illegalita;
3. It-Tribunal ikampa d-decizjoni tiegħu wkoll fuq l-artikolu 95(2) tal-Kap. 504 li ma kienx għadu dahal fis-seħh fid-data tad-decizjoni.

L-ewwel aggravju

Inghad diversi drabi li skont il-gurisprudenza, decizjoni trid tkun motivata biex ma taqax fin-nassa tan-nullita pero ma jifissirx b'daqshekk li kull lanjanza hi x'inhil trid tigi indirizzata sakemm id-decizjoni u l-motivazzjoni ikunu jolqtu s-sustanza tal-vertenza u tinghata raguni spjegata u legali għad-dibattitu litigjuż. L-appellant isostni li t-Tribunal ma setax jasal għal konkluzjoni li wasal bla prova ta' kif kien is-sit qabel l-applikazzjoni meta l-istess appellant isosnti li qatt ma saret subdivision.

Din il-Qorti tqis illi -z-zewg kwistjonijiet gew trattati mit-Tribunal biex wasal għal konkluzjoni tiegħu. Apparti li dawn huma kwistjonijiet ta' fatt li mhux sindakabbli mill-Qorti, it-Tribunal indirizza l-kweziti imsemmija. Hu semma l-istat fattwali tas-sit u

ikkonkluda mill-provi cioe mill-fatti fizici li setghu jigu kostatati bl-on site inspection; illi l-blokka kellha tlett appartamenti f'kull livell; illi l-pjanti juru li dan kien appartament wiehed u l-perit tal-applikant naqas li jgib prova mod iehor skont l-Avviz Legali 285/2016. Taqbel jew ma taqbilx mal-konkluzjoni raggunta ma jfissirx li t-Tribunal ma qies l-aggravju tal-appellant. Qies u ghazel li jistrieħ aktar fuq il-provi mressqa mill-Kummissjoni milli n-nuqqas ta' provi cari mill-applikant fejn jidher li t-Tribunal ma strahx biss fuq il-kelma tal-applikant. Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

It-Tribunal wasal ghal konkluzjoni li dan qatt ma kien appartament separat u mhux wiehed flimkien ma' dak bin-numru 10b, mill-provi imressqa. Kellu kull jedd iqis il-provi u jasal ghal konkluzjoni tieghu. Il-fatti li wasluh jiddeciedi kif iddecieda huma gia imsemmija mill-Qorti fl-ewwel aggravju u ma hemmx xejn li jirrizulta irragonevoli meta wiehed iqis li l-applikant ma xejjen ebda wahda minn dawn il-provi ta' fatt. Il-kwistjoni dwar l-Avviz Legali 285/2016 giet ukoll indirizzata mit-Tribunal u din il-Qorti ma tistax taqbel mal-appellant li t-Tribunal tefa' l-prova tas-subdivision fuq l-applikant.

Bhala fatt jirrizulta li kien l-applikant talab regolarizzazzjoni. Din ir-regolarizzazzjoni taqa' fl-ambitu tal-Avviz Legali 285/2016. Il-fatti juru li din l-applikazzjoni u oħra bin-numru RG3789/17 huma dwar zewg appartamenti bin-numri 10a u . It-Tribunal qies mill-fatti illi originarjament dawn l-appartamenti kienu wiehed, konsiderazzjoni ta' fatt fuq kwistjoni teknika li din il-Qorti ma ghandhiex tissindaka. La darba l-applikant kienet qed titlob ir-regolarizzazzjoni ta' appartament li issa hu maqsum fi tnejn japplika skont l-istess artikolu 4(5)(d) cioe fejn l-izivilupp hu qasma ta' abitazzjonijiet kif irrizulta lit-Tribunal (f'dan il-kaz minghajr prova kuntrarja konkreta da parti tal-applikant), allura l-applikant ghandu jipprovdli kuntratt ta' trasferiment li juri l-qasma cioe li kienu zewg appartamenti qabel id-dhul fis-sehh tar-regolamenti. Din hija prova li kellha taghmilha l-applikant u la darba ma saritx l-applikazzjoni ma setghetx tirnexxi.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju hu bla siwi. Fil-konsiderazzjonijiet tieghu ghalkemm it-Tribunal semma l-artikolu 95(2) tal-Kap. 504 (recte 552) jider car li dan kien lapsus calami. Dan l-artikolu ma intqies bhala raguni ta' rifjut izda biex jikkomparah ma' dak li jrid l-Avviz Legali 285/2016 qua oneru ta' prova. Il-konsiderazzjoni kienet intiza bhala paragun bejn diversi artikoli ta' ligi mhux ghax kienet direttament rilevanti ghal soluzzjoni tal-vertenza li b'mod sostanzjali kienet iddur ma' dak li jrid l-Avviz Legali 285/2016. Del resto kien l-appellant stess li semma l-artikolu 95(2) tal-Kap. 552 quddiem it-Tribunal.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Emma Busuttil u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Lulju 2020. Spejjez ghall-appellanta.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur