MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2013

Appell Civili Numru. 130/2012

Andrew Xiberras

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Andrew Xiberras tal-14 ta' Awwissu 2012 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Lulju 2012 li konfermat enforcement notice ECF 871/06 mahrug kontra l-appellanti fit-13 ta' Novembru 2006 billi l-binja tieghu ma kinitx konformi mal-alignment ufficjali;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konferma;

Rat l-atti kollha u semghet id-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:
Ikkunsidra:

B'applikazzjoni tat-22 ta' Jannar 1997, Full Development Permission PA 0580/97 l-appellant, f'sit fi Triq Gajdoru Xaghra, Ghawdex ippropona: To demolish and re-erect two storey house with basement.

L-applikazzjoni giet milqugha bil-permess tat-12 ta' Jannar 1998 anness u mmarkat Dok AX1.

Fost l-kondizzjonijiet normalment impost f'permessi simili hemm il-kondizzjoni 1e) li l-bini jkun skond l-alignment ufficjali.

Ir-ritratt Dok X juri l-bini originali zvilupp ta' zewg sulari, mibni fuq l-istess alignment tal-izvilupp li jidher fuq ix-xellug tar-ritratt, adjacenti l-istess bini; mentri fuq l-lemin tal-bini, hemm trejqa li tifred l-bini minn dak li jidher fuq il-lemin tar-ritratt.

Minn ezami tal-enforcement file ECF 871/06, jirrizulta li l-Enforcement Officer Gordon Grech acceda fuq is-sit fit-13 ta' Novembru 206, wara li kkonsulta ruhu ma' Francis Cauchi, u skopra li mhux l-izvilupp kollu kien mibni skond l-alignment ufficjali.

Hu ikkofnerma li ma saret l-ebda talba ghall-'setting out' tal-alignment skond l-kundizzjoni 1(e) tal-Permess PA 580/97. Fl-ewwel pjanta annessa man-nota ipprezentata fl-1 ta' Gunju 2007, immarkat bl-ahmar jidher fil-parti tal-izvilupp fuq in-naha ta' wara tas-sit li hu barra l-alignment ufficjali, billi ma sarx recess.

It-tieni pjanta annesa mal-istess nota, turi mmarkat bl-isfar l-alingment ufficjali, li jokkupa parti delinjata bl-ahmar li nbniet mhux skond l-alignment.

Din il-pjanta hi iffirmata mid-Direttur tad-Dipartiment tax-Xogholijiet Pubblici l-perit Joseph Mizzi, bid-data 4 ta' Jannar 1989 – DrawingNo. 98/88G.

Dan l-alignment gie kkonfermat fil-Gozo and Comino Local Plan ta' Lulju 2006, Policy Map. 14.12.A

Fit-13 ta' Novembru 2006, hareg Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq ECF 871/06, dwar is-sit de quo, 77, Triq Gajdoru, Xaghra, Ghawdex, skond site plan annessa. Il-ksur ta' kontroll ta' ippjanar gie hekk deskritt:

“Ghandek zvilupp bi ksur ta' kondizzjoni 1E tal-permess PA 0580/97, datat 12 ta' Jannar 1998, peress li f'parti mill-binja ma osservajt il-linja ufficjali tal-bini.”

Fl-istess Avviz l-appellant gie ordnat biex jieqaf immedjatament kull zvilupp fuq is-sit, li kellu jigi ripristinat skond il-linja ufficjali tal-bini fi zmien 16-il gurnata.

Fl-appell tieghu l-Avukat Dottor Mark Attard Montalto ghall-appellant ssottometta s-segwenti:

1. It-talbiet tal-Awtorita' fl-Avviz huma infondati billi l-appellant bena skond il-permess, u skond l-pjanti approvati bl-istess permess, annessi mal-istess appell. Kif konfermat bl-ittra tat-12 ta'Mejju 1997 – Dok AX3, hu gie mitlub jaghmel setback ta' 5 piedi fil-first floor.

2. Illi l-avviz hareg wara 9 snin mill-hrug tal-permess; u dan ghar-raguni li l-appellant u martu oggezzjonaw ghall-applikazzjoni ta' Carmelo Portelli u ta' Mario Dimech, PA 2798/05 u PA 6652/04.

Fir-risposta tieghu l-Avukat Dottor Anthony De Gaetano ghall-Awtorita' irrileva li

(1) l-avviz hareg billi parti mill-bini fuq in-naha ta' wara ma nbnietx skond l-alignment ufficjali u l-appellant ma ottemperax ruhhu mal-kondizzjoni 1(e) tal-permess billi ma talabx ghall-linja ufficjali.

(2) L-alignment gie stabilit fl-1989, u l-appellant kellu l-obbligu li jibni skond l-alignment.

(3) Id-Dokument AX3 – esebit mill-appellant jirreferi ghall-kwistjonijiet ta’ sanita’, u mhux tal-alignment tat-triq.

Mart l-appellant, Maria Xiberras fl-affidavit taghha ‘inter alia’ ddikjarat li dan il-kjass tqajjem biex tigi agevolata persuna li applikat biex tizviluppa sit aktar ‘l gewwa fl-isqaq. Hi annettiet kopja tal-pjanta ta’ Temporary Provisions Scheme Dok MX1, fejn l-art wara d-dar taghha hi indikata bhala ‘white area’; li din l-art dahlet fil-building scheme, bl-emendi li saru fit-2006; li l-izvilupp l-gdid sar fuq l-istess pedamenti tad-dar li giet domolita; u ma saret l-ebda espropjazzjoni ta’ xi parti mill-isqaq.

Il-perit Saviour Micallef ghall-appelalnt fl-Affidavit tieghu ikkonferma li l-pjanti approvati juru l-bini ezistenti u dak propost, u jidher car li l-bini propost u approvat kellu isegwi l-alignment tal-bini originali. Ma hemm l-ebda sinjali ta’ ‘widening’ fuq il-pjanti approvati, la fuq it-triq u l-anqas fuq il-passagg.

B’konferma tal-fatt li ma kienx mahsub ‘widening’ l-perit Saviour Micallef ghamel referenza ghall-ittra tat-12 ta’ Mejju 1997, fejn is-Sanitary Engineering Officer talbu jaghmel set back ta hames piedi fil-first floor, billi l-passagg kien ser jibqa’ dejjaq. In oltre t-TPS ma juru l-ebda widening approvat; u l-anqas fid-DPA report ma hemm referenza ghall-‘widening’ anzi gie specifikat li l-“existing building floorspace is 102 sq.m. and proposal is 409 sq.m.” Dan il-floorspace, approvat hu minghajr widening.

Fis-seduta tat-2 ta’ Ottubru 2009, xehed Martin Bajjada ghall-Kummissarju ta’ l-Artijiet li qal hekk:

“Irrid nispjega illi fuq is-sit in kwistjoni, id-Dipartiment ta’ l-Artijeit, m’ghandu l-ebda talba ghal espropju u nikkonfema wkoll illi t-trejqa jew l-isqaq in kwistjoni, m’hijiex xi popjeta tal-Gvern lanqas.”

Ikkunsidra ulterjorment:

Appelli minn Avvizi simili Appelli minn avvizi simili regolati b’dak li jiddisponi l-Artikolu 86(12) tal-Att X tal-2010, Kap. 504; precedentement bl-Artikolu 51 et. seq. tal-Kap. 356.

Skond dan l-Artikolu, l-appell jigi milqugh kemm-il darba jirrizulta li l-izvilupp kontestat fl-avviz ikun kopert bil-permess; jew li ma jkunx jinhteig permess; jew li jkun hemm permess u ma saret l-ebda kontravenzjoni ta’ xi kundizzjoni mposta fil-permess.

Skond is-subinciz (b) tal-istess Artikolu – “f’kull kas iehor l-appell jigi michud’’.

Fil-kas in ezami irrizulta li l-izvilupp kien kopert bil-permess PA 0580/07 tat-12 ta’ Jannar 1998, pero l-parti ta’ wara tal-izvilupp ma saritx skond l-alignment ufficjali. Mill-provi irrizulta li l-alignment gie mibdul fl-4 ta’ Jannar 1989; Drawing No. 98/88G iffirmata mid-Direttur tad-Dipartiment l-perit Joseph Mizzi.

L-appellant u l-Perit tieghu jikkontendu li l-proposta kienet tinvolvi d-demolizzjoni ta’ dak ezistenti, u zvilupp gdid fuq zewg sulari fuq l-istess alignment ga ezistenti.

Fil-fatt fil-kors tal-ipprocessar tal-applikazzjoni PA 580/97, had ma irrileva li fin-1989 kien sar da nil-bdil fl-alignment. L-appellant u l-perit tieghu ddikajraw, korrettement li mhux biss huma ma kienux ghall-kurret tal-bdil fl-alignment; izda anke l-case officer tal-Awtorita’ li pprepara r-rapport, kif ukoll is-Sanitary Engineering Officer, li ghalkemm ghar-ragunijiet ta’ sanita’, talab setback ta’ hames piedi fl-ewwel sular, ma talab l-ebda set back fil-ground floor, biex l-izvilupp ikun konfromi mal-alignment attwali.

Ghalkemm f’dawn ic-cirkostanzi partikolari, wiehed ma jistax ma jissimpatizzax mal-appellant; jibqa’ fatt mhux kontestat, li l-alignment ufficjali kien inbidel; u wahda mill-kondizzjonijiet tal-permess PA 580/97, kondizzjoni 1(e) timponi l-obbligu fuq l-applikant li jitlob s-setting out tal-alignment. Dan ‘ex admissis’ ma sarx billi l-applikant kien qed jipproponili jibni fuq l-istess footprint li kellu fid-dar li talab li jiddemolixxi.

In kontro- ezami l-perit Saviour Micallef fis-seduta tal-11 ta’ Lulju 2008 qal hekk:

“Mistoqsi jekk tlabtx ghas-setting out tal-alignment, nghid illi le u dan ghaliex jiena ma deherlix li kien applikabbli peress li l-kwistjoni tas-sqaq diga deherli li kienet determinata. Jien ma saqsejtx l-anqas lill-Land Survey Unit jekk ma kienx hemm xi bidliet fl-alignements.”

Fic-cirkostanzi, ghalhekk jirrizulta li effettivament l-izvilupp fuq il-parti ta’ wara ma jirrispettax l-alignment ufficjali. Jidher mill-istess pjanta tal-alignment, ga citata, li mill-plot tal-appellant ghall-kumplament tal-isqaq l-alignment il-gdid gie rispettat b’mod li l-istess sqaq twessa billi l-izviluppi l-ohra approvati fl-isqaq huma receeded skond l-alignment il-gdid. Il-parti ta’ quddiem ta’ l-isqaq xorta wahda baqghet dejqa billi hemm l-izvilupp tal-appellant fuq nahha u ta’ terzi fuq in-nahha l-ohra tal-isqaq. Jidher li soluzzjoni prattika ghal din is-sitwazzjoni anomola tista’ tkun (PC) Planning Control Application biex l-alignment l-gdid jibda mill-plot adjacenti dik tal-appellant, u jibqa’ sejjer sal-kumplament tal-isqaq; mentri l-plot tal-applikant jigi koncess li japplika ghalih l-alignment l-antik.

L-appell pero’ ma jistax jigi milqugh billi effettivament in parti, l-izvilupp approvat ma jirrispettax l-alignment ufficjali, u l-izvilupp sar in kontravenzjoni ta’ wahda mill-kondizzjonijiet approvati fil-permess (kondizzjoni 1(e)) billi l-appellant naqas li jitlob s-setting out tal-alignment qabel beda bix-xoghol.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-Appell billi jichad l-istess u jikkonferma l-Avviz biex Tieqaf u ta’ Twettieq mahrug kontra l-appellant, fit-13 ta’ Novembru 2006 – ECF 871/06.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-Awtorita ma osservatx il-procedura legali skond il-Kap. 356 billi il-permess kien inhareg, u l-avviz sar disa' snin wara l-hrug tal-permess;
2. It-Tribunal zbalja ghax ma segwiex il-principji li fejn hemm konflitt bejn il-pjanti approvati u l-kundizzjonijiet tal-permess, jipprevalu l-pjanti;
3. It-Tribunal ddecieda punt ta' ligi hazin peress li l-isqaq ma jistax jitqies triq.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fih ebda mertu. Fl-ewwel lok ma sar ebda aggravju simili kontra l-operat tal-Awtorita fil-hrug tal-enforcement notice fl-appell quddiem it-Tribunal u ghalhekk din il-Qorti mhix marbuta tissindaka aggravju ghalkemm ta' natura legali jekk ma tqajimx quddiem it-Tribunal. Madanakollu jinghad biss illi l-avviz inhareg kif titlob il-ligi billi fl-ebda waqt il-ligi ma taghmilha kondizzjoni ghal hrug tal-avviz li dan isir biss fil-mori ta' zvilupp. Jekk issir illegalita, din l-illegalita tibqa tissusisti u l-Awtorita ghandha l-jedd li tenforza l-ligi biex il-permess moghti jigi osservat.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma jistax jigi milqugh. Il-Qorti rat l-hsieb tat-Tribunal u s-simpatija li wera mal-appellant rigward it-tahwid li nqala' kif spjegat mill-istess Tribunal. Pero t-Tribunal mexa korrettement skond il-ligi billi tenna illi ma setghax imur kontra kundizzjoni esplicita ta' permess cioe li l-applikant kellu obbligu impost fuqu bil-kundizzjoni 1(e) tal-permess li jitlob is-setting out tal-alignment qabel jibni u dan ma sarx. L-alignment kien sar diversi snin qabel inhareg il-permess. Hawn mhux kaz fejn wiehed jaghmel distinzjoni bejn pjanti u kondizzjonijiet. Tghid x'tghid pjanta, alignment ufficjali irid jigi segwit u l-Awtorita ma tistax tiddipartixxi minnu f'ghoti ta' permess aktar u aktar meta hi kondizzjoni mandatorja tal-permess innifsu li qabel jibni, l-applikant kellu jitlob lill-Awtorita tistabilixxi l-alignment ufficjali. In-nuqqas tar-

rapprezentanti tal-Awtorita u is-sanitary engineering officers li jindunaw bl-alignment meta nhareg il-permess ma jibiddel xejn mill-korrettezza tat-Tribunal f'dak li hu l-aspett legali tal-vertenza, salv kull dritt spettanti tal-appellant f'sede ohra.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju ma hux ser jigi kunsidrat mill-Qorti billi ma qamx bhala aggravju fl-appell quddiem it-Tribunal appart li hi kwistjoni ta' apprezzament ta' natura teknika u ta' planning li din il-Qorti ma ghandhiex tissindakaha. Mhux lecitu in ogni kaz li appellant idahhal kwistjonijiet ohra quddiem din il-Qorti li ma tqajmux esplicitament fil-proceduri quddiem it-Tribunal fl-appell interpost. Din hi Qorti ta' revizjoni ta' punti ta' ligi mqajma u dan il-punt ma tqajjimx apparti li anki kieku tqajjem per se ma jikkostitwix punt ta' ligi izda apprezzament u interpretazzjoni ta' kwistjoni ta' planning. Ghal precizjoni kull ma ntqal fil-proceduri minghajr ma sar xi aggravju ad hoc hu illi l-isqaq mhux proprjeta tal-Gvern u ma hemmx hsieb li jigi espropriat, ghalkemm alignment u cioe twessiegh tal-isqaq sar fl-1989 kif konfermat fil-Gozo and Comino Local Plan ta' Lulju 2006. Din il-kwistjoni ma kinitx mertu ta' aggravju.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Andrew Xiberras u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Lulju 2012. Bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------