



MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2014

Appell Civili Numru. 12/2014

Silvana Zammit

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Silvana Zammit tal-21 ta' Marzu 2014 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta' Marzu 2014 ghal PA 732/11 dwar zvilupp ta' staircase u washroom at roof level fuq farmhouse f'Lija;

Kopja Informali ta' Sentenza

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:

A. Il-Kummissjoni ghall-Kontroll tal-Ambjent u l-Ippjanar, fis-7 t' Ottubru 2011, irrifjutat l-applikazzjoni ghall-permess tal-izvilupp PA 732/11 – Farmhouse, Sqaq ta' Sejduna, Lija: Proposed staircase and washroom at roof level.

Ir-ragunijiet ghar-rifjut kienu s-segwenti:

"1. The proposal runs counter to Condition 4 of the approved Full Development Permit PA 585/04 imposed by the Planning Appeals Board in its decision dated 24th July 2009 which required that the building is limited to one floor without any structures at roof level including washroom.

2. The proposed washroom runs counter to Development Control Guidance - Development Outside Built up areas and in particular to Para. (iii) of Section 8.2 - Extensions to buildings in rural areas which requires that extension to buildings must not create a total floorspace which exceeds 150 sq.m."

B. In-nota tal-Perit Philip Mifsud ghall-Appellanti, ipprezentata fil-11 ta' Novembru 2011, senjatament il-punti segwenti:

"1.1 MEPA is quoting a condition in a previous permit which is applicable for the previous permit. A condition in particular permit should not prohibit an applicant from submitting other application/s on the same site. Such applications should be assessed against the relevant policies and not against a condition in previous permit. There exists several situations which explains and clarifies the above, we are putting forward just two:-

1.1.1 Assume a typical situation where an application for a change of use to a shop is submitted. MEPA approves such application and issue permit. However it is normal that MEPA includes a condition stating that the Permit does not entitle the applicant for the display of any sign. However, same condition does not mean that an application for a sign cannot be submitted. In fact if and when an application for a sign is submitted it will be assured [recte assessed] on its merit, irrespective of the condition in the previous permit.

1.1.2 Another typical situation is when an applicant submits an application to construct a development having a height which is less than the height limitation for the respective area; example an application for a two storey development in an area which has a height limitation of a semi-basement and 3 floors (and a penthouse). On approving such application, MEPA will include a condition stating that the proposed development shall not exceed the approved height, i.e. two floors. However same condition does not preclude the applicant from submitting an application to increase the height of the building. If and when such application is submitted, it will be assessed [recte assessed] on its merits irrespective of the imposed condition/conditions in the previous permit.

2.1 Section 8.2(iii) of PLP 20 clearly makes reference to the 'ground floor area'. The interpretation of this part of the section of PLP 20 even from MEPA's side has always been that the ground floor (and not the whole development) should not exceed the 150m².

2.2 This reasoning is further emphasized by the local plans. Taking the Central Malta Local Plan as a reference (since the site forms part of this Local Plan boundary) and considering policy CG04 it can be easily demonstrated that the local plan makes a clear distinction between the permissible ground floor area (limiting it to 150m²) and the total floor space (limiting it to 200m²). We feel that this is a further explanation and a clarification of section 8.2 (iii) of the PLP 20. This reasoning is also repeated in the other local plans.

2.3 It is true that policy CG 04 (and similar policies in other Local Plans) deal with Dwelling in Category 2 Rural Settlements. However it is equally true that the building under consideration has an approved residential status outside the Development Zone and as such the parameters established through Policy CG04 should be applicable in this case.

Kopja Informali ta' Sentenza

2.4 The proposed development is perfectly in line with the above; i.e. it has a ground floor area which is within the 150m² limit a total area which is less than 200m².

3.0 Other buildings in the immediate vicinity and proposed massing.

3.1 In addition and without prejudice to the above, we submit that the building under consideration is flanked by two storey buildings on either side. It is also situated opposite the road to two storey residence/s [...]

3.2 Finally we would also like to submit that the addition of a small structure at first floor level will greatly help in attaining better massing for this structure, transforming it from a 'bungalow' type of building to building which will definitely have improved rural characters."

C. In-nota risponsiva ta' Mario Scicluna ghall-Awtorita', datata fil-5 ta' Jannar 2012, inter alia l-punti segwenti:

"5. The Environment and Planning Review Tribunal may wish to note that the arguments raised in the appeal submission have already been submitted by the appellant during the processing of this application.

6. It is to be noted that the Environment and Planning Commission has already taken cognisance of such arguments and submissions, the Authority has no further comments to add at this stage of this appeal in relation to the merits of this appeal other than those already mentioned in the DPA report.

7. Thus, the Malta Environment and Planning Authority hereby presents a copy of the latest DPA Report and states that the attached detailed technical report addresses the arguments as submitted by the appellant in this request for appeal.

Further Considerations

8. a. With regards to the first reason for refusal:

Kopja Informali ta' Sentenza

The existing building was granted permission for additions and alterations in permit PA 585/04 through the Planning Appeals Board (PAB 12/06) subject to the following condition amongst others:

The building is limited to one storey only and no roof structures are constructed.

PA 2172/10 was submitted to seek development permission for the construction of a swimming pool and to carry out additions (washroom and stairwell) at roof level.

PA 2172/10 was granted permission for the construction of a swimming pool only on condition that the proposal is revised to remove all structures at roof level as per condition no. 4 of permit PA 585/04.

It is to be noted that appellant accepted this change, submitted fresh plans and permit was granted and issued.

The proposal in this application for development permission under appeal is identical to the previous proposal as per PA 2172/10.

Thus in view of condition 4 imposed in PA 585/04 by the Planning Appeals Board, this proposal cannot be favourably considered.

b. With regards to the second reason for refusal:

Part (iii) of Section 8.2 in PLP 20 states:

'Extensions to the existing buildings must not create a total floor space which exceeds 150 square metres (ground floor area of existing building plus extension).'

It is to be noted that the existing floor space area is already 150 square metres and since the proposed stairwell and washroom will increase this area to 175 square metres, development would exceed the maximum allowable floor space for buildings situated outside the development zone.

Kopja Informali ta' Sentenza

Therefore, the proposal runs counter to Section 8.2, para (iii) of Policy PLP 20.

c. The Authority disagrees that PLP 20 (iii) somehow permits 150 square metres for the ground floor and further floor space at upper levels. In fact, cited policy CG 04 (ii) states "not more than 200 square metres total floor space", that is the total (on all levels) of a maximum floor space of 200 square metres.

On the same basis, it is to be reminded that PLP 20 (iii) states that 'must not create a total floor space which exceeds 150 square metres', hence, the total floor space (on all levels) permissible is clearly limited to 150 square metres.'

This is also the official decision/interpretation of the Directorate, the EPC and the Planning Appeals Board in its decision on the same site as per decision PAB 12/06 ISB as delivered on 24 July 2009 which included a clear condition that in view that the ground floor is 150 square metres (vide line 2 and 3 of the last paragraph) the building is to remain as one floor and no structures on washroom is to be allowed at roof level.

Hence, the Authority sees no planning justifications for the creation of precedent that Policy PLP 20 permits more than 150 square metres floor space contrary to these recent decisions/interpretations by different boards on this issue."

D. In-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat Dott. Peter Borg Costanzi ghall-Appellanti, ipprezentata fit-2 ta' Mejju 2012, precizament il-punti segwenti:

"Preliminari:

Is-sit originarjament kien jikkonsisti f'diversi strutturi ta' kejl komplessiv ta' footprint ta' 69m². Permezz ta' permess PA 585/04 inghata permess sabiex ikun hemm estensjoni ghall-izvilupp gia ezistenti ghal 148m² liema permess inghata u fid-decizjoni maghmula mill-Planning Appeals Board intqal inter alia illi r-raguni ghaliex tali permess kien qed jinghata kien:

'Il-kuntest tal-bini jinsab fi sqaq li diga kommess bi zvilupp ta' djar u residenzi. Il-binja tinsab f'gap bejn diversi binjiet. Il-kuntest ma jistghax jitqies li hu wiehed ta' open countryside peress li hemm sqaq parzjalment mibni fuq iz-zewg nahat.'

Kopja Informali ta' Sentenza

F'dik id-decizjoni l-Bord ikkonkluda illi l-binja ghandha tkun strettament mibnija fuq sular wiehed u li m'ghandux ikun hemm strutturi inkluzi washrooms fuq il-bejt. Ovjament tali strutturi ma setghux jinbnew ghaliex f'dak l-istadju ma kienx intalab permess sabiex dawn isiru.

Applikazzjoni:

Permezz tal-applikazzjoni odjerna, l-esponenti qieghda titlob li tinghata permess sabiex tibni stairwell u washroom li ghandhom kejl superficiali ta' 25m². [...]

Dwar l-ewwel raguni ta' rifjut:

F' materja tal-ippjanar rna jistghax jinghad illi proposta tigi rnarbuta ghal dejjem bhal li kieku hemm res judicata f' litigju bejn zewg kontendenti.

Materja tal-ippjanar hija materja fluwida u li tinbidel skont ic-cirkostanzi u minn zmien ghal zmien tenut kont ukoll li anke minn zmien ghal zmien jinbidlu kemm il-binja kif ukoll il-policies u anke l-pjanijiet lokali u ghalhekk koncentwalment ma jistghax jinghad illi galadarba jinghata permess b' certu zvilupp b' certi kondizzjonijiet, li daww jorbtu u jibqghu jservu ghal dejjem.

Jekk wiehed jinghata permess biex jibni villa ma jfissirx li fil-futur ma jistghax johrog permess li jinbnew blokok ta' appartnenti b' garages sottostanti. Permess successiv jista' jwaqqa jew ivarja permess precedenti,

Dan qed jinghad biss bhala argument mill-punto di vista legali biex jigi assodat it-punt illi legalment m' henn xejn xi jzomm lil dan it-Tribunal milli jakkolji t-talba tal-esponenti fuq din il-bazi. Il-fatt li kien hemm gia decizjoni mehuda fil-passat ma jfissirx li din id-decizjoni ghandha b' xi mod izzomm lill-Bord jew Tribunal successiv li jiddeciedi mod iehor wara applikazzjoni ad hoc gdida.

Kieku kien mod iehor, l-applikazzjoni missha inzammet inizjalment u lanqas jigi permess li tigi validata. Galadarba li l-applikazzjoni giet validata ghandha tigi konsiderata fil-mertu fuq aspetti ta' ippjanar.

Konsegwentement l-ewwel raguni ta' rifjut wahedha ma tistghax titqies bhala raguni valida u sufficienti u ghalhekk l-appell fuq dan l-aspett ghandu jigi akkolt.

Kopja Informali ta' Sentenza

Tieni raguni ta' rifjut:

It-tieni raguni ta' rifjut hija kwistjoni ta' ippjanar u f'dan ir-rigward l-esponenti jissottometti illi kontrarjament ghal dak li gie sotto mess, it-total floor space li huwa allowable ghas-sit in kwistjoni huwa ta' 200m² u mhux ta' 150m². Paragrafu 8 tal-Further Guidance on Policy PLP 20 tghid:

'Existing dwellings, or buildings proposed to be converted to dwellings, as extended must not exceed a ground floor area (footprint) of 159 square meters and a total floorspace of 200 square meters ...'

Fil-kaz odjern il-ground floor area (footprint) huwa ta' 148m² u t-total floorspace, jekk l-applikazzjoni tigi milqugha, jkun ta' 175m² u konsegwentement huwa entro l-parametri imsemmija.

F'dan ir-rigward l-esponenti jissottometti illi hemm diversi kazijiet fejn inghataw permessi ghall-binja li wkoll qieghda outside the zone u jinghataw permess li jizviluppaw oltre tali footprint. Issir referenza ghas-segwenti:

i. Sit ODZ f' zona ekologika fi Triq Santa Katerina, Xwieki fil-limiti tal-Gharghur - Sentenza tal-Planning Appeals Board PAB 71/06, RT PA.7071/03 "Noel Mallia vs l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-ippjanar tat-22 ta' Settembru 2011 fejn gew permessi estenzjonijiet 'to sanction pool and ancillary facilities to farmhouse approved in permit PB 1269/84', fejn il-floorspace oltre 200m².

ii. Kaz dwar zewg farmhouses ODZ ta' total floorspace ferm oltre 200m² - fejn b' sentenza moghtija minn dan it-Tribunal li gie meqjus bhala wiehed sui generis 'Edmond Buhagiar vs MEPA' li giet deciza fid-9 ta' Gunju 2011 inghata sanzjonar ghall-izvilupp de quo.

iii. L-esponenti anke jaghmel referenza ghall-permessi PA 4770/00 fejn fid-decizjoni tal-Planning Appeals Board 'Albert Gauci vs KKI' PAB 40/01 TSC intqal:

'Il-Bord ra li l-policy hija cara u ghalhekk il-footprint ta' l-izvilupp ghandu jkun limitat ghall-150m², u ghall-total floorspace ta' 200m² ...'

Kopja Informali ta' Sentenza

iv. PA 2722/05 - Fond ODZ f' Misrah Suffara, Dingli fejn gie approvat permess ghall-zvilupp mid-DCC fid-19/02/2008.

v. PA 109/04 - Sit fi Triq Brolli, Birzebbuga fejn gie permess extension and alteration to existing farmhouse li huwa ODZ u floorspace oltre 175m².

vi. PA 2447/04 - Sit fi Triq tal-Kilba, Siggiewi fejn gie permess estensjoni ghall-post ta' abitazzjoni ODZ li kellu floorspace oltre 175m².

vii. PA 0598/07 - 'Extension to existing garage and store the conservation of a farmhouse and alterations' fejn it-Tribunal ta' permess ghall-total floorspace ta' 204m² (Appell 331/10 CF).

viii. PA 1698/02 li tirrigwarda applikazzjoni 'to sanction internal and external alterations/additions to approved permit PA 2539/93 (Farmhouse fi Triq Durumblat, Attard).' Hawn wkoll kien kaz fejn kien hemm permess precedenti. Fi stadju ta' appell il-Planning Appeals Board - Noel Attard vs MEPA - PAB 1698/02 1SB tal-24/7 /2009 approvat tibdiliet u addizzjonijiet ghal-permess precedenti minkejja l-fatt li l-Bord innota:

'The existing area consists of 211 sq.m. at ground floor level and 63 sq.m. at first floor, in total 274 sq.m.'

ix. PA 3908/08 u PAB 236/05 deciza 24 ta' Lulju 2009 mill-Planning Appeals Board liema kazijiet jikkoncernaw farmhouses ta' 200m².

x. Noel Mallia vs MEPA' PAB 71/06 fejn inghata permess mill-Bord tal-Appell dwar l-ippjanar ghal-zvilupp fl-ODZ li fl-assi hemm taghha teccedi 350m².

xi. PA 1744/07 - sit ta' Farmhouse, Triq tal-Provvidenza, Siggiewi li huwa ODZ fejn inghata permess 'to sanction works, internal alterations and extension to farmhouse. Sanctioning of tennis court' f' kejl superficiali ta' floorspace oltre 175m².

xii. Glorianne Ellul Bonici vs .Kummissarju ghall-Kontroll tal-Izvilupp tal-I0 ta' Settembru 1999 PA 1744/07 PAB 4/98 KA fejn il-Planning Appeals Board approvat permess ghal alterazzjonijiet u estenzjonijiet ta' razzett ODZ ta' floorspace oltre it-300m².

Kopja Informali ta' Sentenza

Commitment:

Illi kif gja ikkummentat mill-Planning Appeals Board fil-kaz tal-esponenti PAB 584/04, il-proprjeta' tinsab fi Sqaq gja kommess ghall-izvilupp u huwa infill site bejn binja li gja huma ta' zewg sulari gholi. Ghalkemm il-proprjeta' hija ODZ mill-banda l'ohra 'ma jistghax jitqies li hu wiehed ta' open countryside'.

Il-punt ghalhekk iqum jekk l-appellant ghandux id-dritt jkollu permess ghall-washrooms a bazi tal-principju tal-commitment u li jigi trattat similmment ghal haddiehor.

Mill-banda 'l wahda hemm diversi sentenzi li jghidu illi l-Bord ghandu japplika l-policies vigenti u li l-Bord m'ghandux il-jedd ibiddel l-local plans u z-zoning izda mill-banda l'ohra hemm daqstant iehor sentenzi li jsostnu illi l-principju ta' commitment u l-principju li all things be equal, kulhadd ghandu d-dritt li jigi trattat bl-istess mod u li ma jkunx hemm diskriminazzjoni, ghandhom certu import u sahha u ma jistghux jigu injorati. Hekk per ezempju fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (dak iz-zmien presjedut minn tlett l-mhallfin) fl-appell ta' Consiglio D'Amato vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp (App 170/99) deciz fl-24 ta' Mejju 2004. [...]

Dan il-hsieb baqa jigi rifles konsistentement mill-Qorti ta' l-Appell fejn jigu trattati appelli simili u dan anke recentement permezz ta' sentenzi li nghataw wara l-bidliet recenti fil-ligi.

Fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) wara appell minn decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fil-kaz 'Leonard Cassar vs. l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar' moghtija fit-28 ta' Gunju 2011 gie kjarment kjarifikat mill-Qorti illi l-principji ta' commitment u cerimus paribus ghandhom jigu applikati u ma jistghux jigu injorati.

Decizjoni ohra importanti nghatat fl-24 ta' Frar 2011 – Appell Civili Numru 6/2010 'Joseph Tonna vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar. [...]

Biex waslet ghal din il-konkluzjoni l-Qorti anke rreferit ghal diversi sentenzi fosthom 'J. Formosa Gauci obo Trident Development Limited vs. l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar' – 29 ta' Frar 2009 (PAB 290/06 ISB) [...]

Kopja Informali ta' Sentenza

Issir referenza wkoll ghall-kaz Anna Maria Degiorgio vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp deciza mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar fl-14 ta' April 1999 [...].

Inoltre fil-Qorti ta' l-Appelli fil-kaz Ingnatius Attard vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp deciza fis-26 ta' Mejju 2004 li ccitat is-sentenza Marie Louise Farrugia vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp, Appell 36/11 u 37/11 decizi fil-24 ta' Frar 2003, kif ukoll fis-sentenza Michael Gatt vs l-Awtorita' ta' l-Ippjanar [...].

Apparti dan, 'il fuq imsemmi sentenza ta' Cassar vs MEPA ghamlet referenza ghal sentenzi Alex Montanaro nomine vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp (Appell 9 ta' Frar 2011) u Michelle Dingli vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izviluppdeciza fis-6 ta' Ottubru 2000 u Emanuel G. Cefai u Amalia Cefai vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp deciza fit-30 ta' Marzu 2006 [...].

In oltre kif intqal fis-sentenza fuq citata Alex Montanaro nomine vs Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp tad-9 ta' Frar 2001, meta tqum kwistjoni ta' commitment u diskriminazzjoni bhalma qed isir f'dan il-kaz, huwa propju dan it-Tribunal li ghandu jidhol f'dawn l-aspetti u jaghti l-konsiderazzjonijiet motivate taghha dwarha.

L-esponenti jaghmel referenza ghal decizjoni ohra importanti moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet 'Grace Borg vs. l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar' li nghatat fid-29 ta' Ottubru 2009. Gie enfasizzat il-commitment hu rilevanti ghad-determinazzjoni ta' applikazzjoni anke jekk dak li qed jigi mitlub imur kontra l-provvedimenti tal-Pjan Lokali [...].

Apparti dan issir referenza anke ghal decizjoni tal-Planning Appeals Board fil-kaz fl-ismijiet George Farrugia vs. MEPA deciz nhar id-29 ta' Lulju 2009 (PAB 89/09RT 1011/08) [...].

E. Il-verbal tal-access fuq il-post tas-Seduta numru 79, mizmuma fit-23 ta' Novembru 2012, precizament il-punti segwenti:

“L-appellant wera lit-Tribunal il-kostruzzjoni in kwistjoni li hija struttura fuq sular wiehed b' opramorta ta' hames filati. Il-proposta hija biex jinbena stair case u washroom pero', il-washroom hija proposta fuq in-naha ta' wara tas-sit meta wiehed ihares mit-triq.

Kopja Informali ta' Sentenza

L-oggezzjoni tal-Awtorita' hija fis-sens, illi l-permess inghata b' sentenza tal-Planning Appeals Board u kien ta' sular wiehed u biz-zieda tal-washroom proposta, il-floor space ikun in excess ta' 150 square metres.

L-appellant wera lill-membri tat-Tribunal xi strutturi fil-vicin li huma fil-fatt fuq zewg sulari.”

Ikkunsidra ulterjorment:

Il-mertu ta' dan l-appell jirrigwarda proposta sabiex f' farmhouse (dar fil-kampanja) tinbena tromba tat-tarag u kamra tal-bejt (washroom)..

Precedentement fuq dan is-sit kienu nhargu tlett permessi. L-ewwel wiehed (PA 585/04 – PAB 12/06) kien jirrigwarda l-alterazzjoni u estensjoni ta' farmhouse abbandunata. Dan kien gie approvat biss fil-fazi tal-appell. Sussegwentement inhareg permess iehor (PA 4149/06) sabiex jinbnew xi hitan tas-sejjieh inkluz titwahhal xatba, u recentement, permess sabiex jinbena swimming pool (PA 2172/10).

Ir-raguni ghar-rfjut huma bbazati fuq il-premessa li l-istrutturi proposti huma in kontravvenzjoni ta' kundizzjoni partikolari imposta mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar meta approva l-permess precedenti (PA 585/04). L-izvilupp fuq il-font odjern kien gie approvat bil-kundizzjoni li jkun ristrett ghal sular wiehed u li ma jinbnewx strutturi – inkluzi washrooms - fuq il-bejt. In oltre, bil-firxa tal-washroom in ezami, l-izvilupp ser ikun jammonta ghal floor space li jissupera l-150 metri kwadri imposti bit-tielet subinciz ta' section 8.2 tad-Development Control Guidance, Development Outside Built up areas (policy paper PLP 20).

L-aggravji tal-Appellanti jistrieu fuq il-fatt li kundizzjoni imposta f' permess precedent ma tipprekludix li din tigi modifikata jew revokata f' permess li jista' jinhareg sussegwentement. L-Awtorita' kien imissha kkunsidrat din il-proposta abbazi ta' policies u commitments biss li hemm fiz-zona. Igib ezempju bhal-kaz fejn hanut li jkun gie permess bil-kundizzjoni li ma titwahhalx tabella mal-faccata, ma jzommx lil dak l-applikant milli japplika ghal-tabella mill-gdid; jew inkella fil-kaz li zvilupp inbena ferm aktar baxx mill-gholi limitu stabbilit mill-Pjan Lokali, sussegwentement jistghu jigu permessi li jinbnew sulari addizzjonali, kemm il-darba il-Pjan Lokali jibqa rispettat.

Kopja Informali ta' Sentenza

In oltre jiddikjara li l-parti tal-policy paper PLP 20 sucitata fir-raguni ghar-rifjut kienet dejjem intiza li tirreferi biss ghall-pjan terren (ground floor) u mhux ghall-izvilupp kollhu. Ghalhekk, filwaqt li l-ground floor area ma tridix jissupera il-150 metri kwadri, l-izvilupp in toto irid jibqa' entro l-200 metri kwadri. (Ovjament l-unika mod li dan jista' jsehh hu li jigu permessi sular/i addizzjonali). Dan il-principju hu anke kkonfermat mill-policy CG 04 tal-Pjan Lokali (CMLP) u li tirrigwarda zvilupp f' category 2 settlements. L-appellanti tiddikjara li ghalkemm mhux kontestat li z-zona in ezami mhix category 2 settlement, madankollu minhabba l-commitments li hemm fil-vicinanze (u d-decizjoni tal-Bord sucitat tikkonferma anke dan), iz-zona ma tistax tigi aktar ikkunsidrata bhala 'open countryside'.

L-Awtorita' zammet ferm l-oggezzjoni taghha u rilevat li l-mertu tal-appell odjern gja' gie kkunsidrat fl-applikazzjoni PA 2172/10 sucitata, meta gie approvat il-permess inter alia ghal swimming pool. Tirrileva li dakinhar, il-permess kien gie approvat bil-premessa li tigi rispettata l-imsemmija kundizzjoni fil-permess PA 585/04, cjoe' li ma jinbnewx strutturi fuq il-bejt. Fil-fatt, il-pjanti kienu gew riveduti in linja ma dan il-principju (u nhareg il-permess). Ghalhekk, l-Awtorita' tikkontendi li kemmm il-darba il-kwistjoni tal-istrutturi fuq il-bejt giet anke rispettata fit-tieni permess, gie stabbilit precedent fuq dan is-sit li jipprekludi kwalsiasi talba ghall-washrooms, jew strutturi simili fuq il-bejt - argomenti li qed jigi kkontestat mill-Appellanti de quo.

Mhux kontestat mill-partijiet li s-sit prezentement ikopri floorspace ta' madwar 150 metri kwadri, u li l-estensjoni li qed tintalab tammonta ghal madwar 25 metri kwadri (i.e. kumplessivament 175 m² bil-proposta in ezami).

Ezaminati fid-dettal is-sottomissjonijiet tal-partijiet, jigi rilevat li originarjament, is-sit kellu firxa ta' kwazi 70 metru kwadru, izda bl-ewwl applikazzjoni rilevata supra (PA 585/04) intalbu in toto kwazi 150 metri kwadri. Jigi nutat li fid-decizjoni tieghu (PAB 12/06) il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar kien approva l-permess minhabba l-fatt li l-proposta ma kienitx tissupera l-150 metri kwadri. Kien ghalhekk li sabiex jigu evitati ekwivoci, ordna li ma jinbnewx strutturi ohra (anke fuq il-bejt) sabiex tigi rispettata il-policy paper PLP 20.

Ghalhekk, id-dikjarazzjoni tal-Appellanti (viz. sottomissjoni tat-2 ta' Mejju 2012) li "ovjament tali strutturi ma setghux jinbnew ghaliex f'dak l-istadju ma kienx intalab permess sabiex dawn isiru", hi wahda monka. Semmaj, tali argument isahhah il-principju addottat mill-Bord, li allavolja ma ntalbox strutturi bhal dawn in ezami, hass il-bzonn li jiccara dan il-principju: cjoe' li l-font prezentement hu mibni skond il-maximum floor space li tippermetti l-policy paper PLP 20.

Kopja Informali ta' Sentenza

In oltre, mhux il-kompitu ta' dan it-Tribunal joqod indaga r-raguni ghaliex l-Awtorita' ppermettiet li tkompli bl-ipproccessar ta' din l-applikazzjoni minflok ma rrifjutata fil-fazi ta' screening (viz. l-ilment tal-Appellanti fis-sottomissjoni tat-2 ta' Meju 2012); wisq mhux il-kaz li joqod jissindika d-decizjoni tal-Bord ta' l-Appell dwar l-ippjanar meta ddikjara li z-zona in ezami mhix open countryside, irrevoka r-rifjut mahrug mill-Awtorita' u approva zvilupp fuq sular wiehed minghajr washroom, etc.

Madankollu, ghar-rigward tal-ewwel raguni tar-rifjut, jigi osservat li dato non concesso li l-Appellanti ghandha kull dritt li tintavola applikazzjoni gdida sabiex tbiddel (tnehi jew timmodifika) l-vinkolu impost mill-Bord, all things being equal, mill-fatt li tinsisti li dan it-Tribunal ghandu jirrispetta d-decizjoni tal-Bord (meta kien kkunsidra li l-area hi gja' committed, cjoe' kompromessa b' zvilupp ta' terzi), ghandu jsegwi li trid tigi wkoll rispettata dik il-parti tad-decizjoni li l-izvilupp fuq dan il-font mghandux jisspera sular wiehed. Oltre minn dan, peress li minn dakinhar l-hawn, il-Pjan Lokali baqa' l-istess, il-policy paper PLP 20 ma gietx superata, u l-imsemmija commitments ma nbidlux (cjoe' ma giex sottomess li zdiehu jew li lanqas naqsu) allura sabiex ikun hemm konsistenza bejn id-decizjonijiet, mhux il-kaz li llum jigi permess sular addizzjonali.

Izda anke jekk ghall-grazzja tal-argument jigi sorvolat dan il-punt, tibqa' il-kwsitjoni tal-150 metri kwadri. Dan it-Tribunal gja' kellhu l-opportunita' li jittratta dan l-argument diversi drabi.

Ghalhekk, issir riferenza ghall-appell 129/10 (PA 7069/07) Ruth Borg Galea kontra l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-ippjanar, deciz fil-15 ta' Meju 2012. Tajjeb li jigi osservat ukoll li din id-decizjoni kienet giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (appell civili numru 106/2012) b' decizjoni tal-14 ta' Novembru 2013.

F' id-decizjoni tat-Tribunal, inghad is-segwent:

“Giet citata wkoll decizjoni tal-Bord ta' l-Appell fil-konfront ta' 200 metru kwadru floorspace, (PAB 40/01 – PA 4700/00), izda din ser tigi trattata akter il-quddiem.

Mill-banda l-ohra, l-Awtorita' tirribatti l-kazistika pprezentat mill-Appellanti u ticcita zewg sentenzi tal-Bord tal-Appell dawr l-ippjanar (PAB 197/99 – PA 7346/98 u PAB 231/07 – PA 3912/06), li gew decizi wara dik citata mill-Appellanti kif indikat supra; wahda fejn appell gie milqugh propju ghax il-proposta ma kienitx taqbez il-150 metri kwadri u l-ohra michuda ghaliex kien jinqabez dan l-ammont. [...].

Kopja Informali ta' Sentenza

Fir-rigward tad-dokument 'Further Guidance on Policy PLP 20', kif citat mill-Appellant, l-Awtorita' tirrileva li dan hu biss draft report li kien qed jikkontempla bidla fil-policy sabiex bini bhal dan in ezami galadarba ma' jaqbix footprint ta' 150 metru kwadru, jista jkollu floorspace ta' mhux aktar minn 200 metru kwadru. (Jigifieri, supponendo li binja jkollha footprint massimu ta' 150 metru kwadru jista' jkoll fl-ewwel sular, jew fil-basement, kmamar li jammontaw sa' 50 metri kwadri ohra.) Fil-fatt, jigi rilevat li l-paragrafu 7.8 tal-abbozz indikat mill-Appellanti, jibda bil-frazi segwenti:

"As appropriate replacement criterion for the current criterion (iii) would be [...]"

Dan ifisser li galadarba il-paragrafu 7.8 tal-'Further Guidance on Policy PLP 20' qatt ma dahal fis-sehh, illum jibqa japplika l-paragrafu 8.2 tal-PLP 20 kif citat fir-raguni tar-rifjut. Fil-kaz in ezami, japplika b' mod partikolari it-tielet subinciz ta' dan il-paragrafu, kif gej:

"Site Area

(iii.) Extensions to existing buildings must not create a total floorspace which exceeds 150 sq. m. (ground floor area of existing building plus extension)."

F' ir-rigward tad-decizjoni PAB 40/01 - PA 4700/00 citata mill-Appellant, minghajr ma' joqod jissindika l-mod kif il-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar wasal ghal certa konkluzjonijiet f' kazijiet fejn intlaqghu appelli li jippermettu floorspace ta' 200 metru kwadru; dan it-Tribunal jinnota li propju dik id-decizjoniji strahet fuq memo interna tal-Awtorita' li kienet taghmel riferenza ghall-abbozz tal-PLP 20, liema memo kien jinsab fl-inkartament ta' dik l-applikazzjoni (red 9 fil-file PA 4770/00); u mhux ghal xi dokument 'rivedut' per se."

Fl-ahharnett, peress li l-Appellanti ccitat zewg decizjonijiet ta' dan it-Tribunal bhala parti minn kazistika ta' permessi allegatament simili ghall-applikazzjoni in ezami, tajjeb li jigi spjegat li fiz-zewg kazijiet, l-applikazzjonijiet kienu intrinsikament differemti minn dan odjern, kif gej:

- Ghar-rigward tal-appell 65/08 (PA 7792/06), it-talba kienet tirrigwarda s-sanar ta' zewg residenzi li nbnew fuq l-istess font u fejn l-art kienet inqasmet b' mod illegali. Il-permess inhareg bl-intiza cara li l-art terga' tigi rikostitwita bhala font wiehed u li izvilupp jitregga lura ghal dak li kien skond ritratti mill-ajru tas-sena 1967. Kellhom ankle jitnehhew l-illegalitajiet kollha li telghu maz-zmien u li kien qed jigi ttentat is-sanar taghhom (inluzi s-swimming pools). Ghalhekk, effettivament, ma giet approvata l-ebda estensjoni fl-izvilupp.

Kopja Informali ta' Sentenza

- Fil-kaz tal-appell 331/10 (PA 0598/07), l-izvilupp kien jirrigwarda inter alia l-bini ta' mazen agrikolu u garaxx taht l-art għall-ingenji. Dakinhar, l-appellant kien ipprova li huwa bona fide farmer, u li x-xogol li jggestixxi kien strettament marbut mal-agrikoltura (sostenibbli). Oltre minn dan, il-permess għall-mahzen gie approvat bil-kundizzjoni li jkun wiehed temporanju, u li s-sit irid jerga jigi ripristinat kemm il-darba l-attivitá agrikola tieqaf. Il-kaz in ezami jirrigwarda semplicement residenza u mhix marbuta ma attivita' li ssib postha fl-ODZ, bħall-agrikoltura.

Għalhekk, in vista tal-konsiderazzjonijiet kollha hawn fuq magħmula, u fuq kollox sabiex ikun konformi mal-policies tal-ippjanar vigenti, dan il-Tribunal qed jiddisponi minn dan l-appell billi jichad l-istess u jikkonferma ir-rifjut għall-PA 732/11 kif mahrug mill-Kummissjoni għall-Kontroll tal-Ambjent u l-Ippjanar, fis-7 t' Ottubru 2011.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal iddecieda hazin meta dehrlu li jekk johrog il-permess kien qed imur kontra dak deciz fil-permess PA 585/04 u li din kienet raguni ta' rifjut, minghajr ma dahal fil-kwistjoni jekk kienx legalment possibbli li kundizzjoni f'permess tinbidel f'permess sussegwenti. Fi kwistjonijiet ta' ppjanar proposta qatt ma tista' tigi marbuta ma permess precedenti għax policies u pjanijiet ta' ppjanar jitbiddlu minn zmien għal zmien. Permess successiv jista' jwaqqa' permess precedenti;
2. It-Tribunal zbalja meta qies li t-total floor space permess skond il-policy PLP 20 hi ta' 150 metru kwadru peress illi paragrafu 8 tal-Further Guidance on Policy tghid li t-total floor space għandha tkun ta' 200 metru kwadru. Fil-kaz odjern it-total floor space propost hu ta' 175 metru kwadru. In oltre nghataw diversi permess f'zoni ODZ fejn il-floor space issupera l-150 metru kwadru u għalhekk l-applikazzjoni in kwistjoni għandha jkollha trattament simili;
3. It-Tribunal agixxa ultra vires meta naqas li jissospendi l-prolazzjoni tad-decizjoni wara talba mill-appellanti peress li kienu qed jinbidlu l-policies.

L-ewwel aggravju

Kopja Informali ta' Sentenza

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa. L-appellant qed jistrieħ fuq il-premessa illi t-Tribunal naqas li jiddeciedi jekk permess ottenut jistax jinbidel b'permess sussegwenti. Dan hu l-aggravju interpost. Izid illi t-Tribunal addotta t-triq li darba hemm peremss dan għandu jibqa' jigi rispettati. Il-Qorti tqis illi t-Tribunal dahal fil-kwistjoni tant illi kkunsidra l-possibilita li permess jista' jinbidel b'ieħor pero qies illi meta c-cirkostanzi bejn l-ewwel permess u l-applikazzjoni sussegwenti jibqghu l-istess, allura ma hemmx lok li t-Tribunal ibiddel il-gudikat precedenti tat-Tribunal. Din hi konkluzzjoni pjanament in regola u li l-Qorti ma tqis lli għandha għalfejn tiddisturba. It-Tribunal fil-fatt qies illi l-pjan lokali baqa' l-istess, il-policy paper PLP 20 ma gietx superata, il-commitments ma nbiddlux cioe la zdienu anqas naqsu u allura d-decizjoni għandha tibqa' kif kienet fil-permess originali. Il-Qorti tqis illi fid-decizjoni t-Tribunal irrefera wkoll għal permess ieħor mahrug fuq is-sit cioe dak koncernanti l-izvilupp ta' swimming pool (PA 2172/10) u li nhareg bil-kondizzjoni tal-permess originali PA 585/04 (li ma jinbnewx strutturi fuq il-bejt), u fil-permess PA 2172/10 il-permess gie kondizzjonat li kull struttura fuq il-bejt titnehha skond il-kondizzjoni imposta fil-permess originali PA 555/04.

Għalhekk dan l-aggravju qed jigi miħud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll gie trattat u deciz mit-Tribunal. Din il-Qorti li taqbel mar-ragunament tat-Tribunal, dahlet fil-kwistjoni fl-appell fl-ismijiet **Ruth Borg Galea vs L-Awtorita tal-Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** (14/11/2013) fejn il-Qorti qalet hekk fuq il-kwistjoni:

Dak li wkoll ma jgħidx l-appellant li fil-fehma tal-Qorti hi l-pern tal-kwistjoni hu illi policy 7.8 ma hi policy xejn izda hi biss abbozz kontenenti proposta bil-kliem introduttiv 'an appropriate replacement criterion for the current criterion 'iii' would be'. Fil-kliem tat-Tribunal, li applika korrettement il-ligi, dan hu biss abbozz u qatt ma dahal fis-seħħ u qatt ma biddel il-policy PLP 20 li tgħid testwalment:

110. Extension to existing buildidngs must not crete a total floorspace which exceeds 150 sq.m. (general floor area of existing building plus extension).

Dan hu kliem car li ma jagħtix lok għal interpretazzjoni jew diskrezzjoni kif enuncja tajjeb it-Tribunal. Hu minnu kif qall l-appellant illi f'xi kazijiet din il-policy ma gietx applikata ad unguem pero dan ma jfissirx illi giet applikata tajjeb. Il-policy hi cara u abboz jibqa dak li hu. Ma hemm ebda aspettativa legittima minn dan l-istat ta' fatt kif

Kopja Informali ta' Sentenza

qed jippretendi l-appellant, lanqas trattament differenti minn haddiehor billi fil-konfront tieghu gie applikat il-policy kif imiss. Jekk jidhirli li l-Awtorita qed tabbuza mill-poteri taghha r-rimedju tieghu hu band'ohra mhux quddiem din il-Qorti.

Ghalhekk it-Tribunal ma kellux bzonn jiggustifika decizjonijiet ohra kemm ghax mhux marbut bil-precedent, kemm ghax hemm diversi decizjonijiet bil-kontra u kemm ghaliex it-Tribunal applika l-policy bla ma pprezuma oltre.

Dan l-estratt mid-decizjoni jolqot l-aggravju shih tal-appellant u din il-Qorti ma ghandhiex tinoltra fuqu. Hu car illi l-floor space rikjest hu in vjolazzjoni tal-policy PLP 20 u kwindi, it-Tribunal, li wkoll ikkonsidra uhud mill-permessi msemija mill-appellant, wasal ghal konkluzjoni illi l-policy ma tistax tigi injorata a skapitu ta' diskrezzjoni li ma jidhirx li l-Awtorita ghandha izda li jekk qed tezercita, dan qed isir minghajr rispett lejn il-ligi.

Kwindi dan l-aggravju ma jistax jigi milqugh.

It-tielet aggravju

Din il-Qorti kellha okkazzjoni wkoll tikkunsidra aggravju simili fl-appell fl-ismijiet **Emanuel Agius vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (26/06/2014)** fejn qalet hekk:

Ghalkemm din il-Qorti tissimpatizza mal-appellant jekk it-Tribunal f'okkazzjonijiet issospenda l-prolazzjoni ta' decizjoni f'kazijiet simili ghal dan cioe fejn ikun thabbar li sar tibdel fil-policy, pero kif inghad fid-decizjoni ta' din il-Qorti kif kompsota fuq din il-materja, l-Avviz Legali 158/2013 rabat lil Awtorita biss b'tali dispozizzjoni izda halla liberu lit-Tribunal li jiddeciedi hu jekk ghandux jilqa' jew le talba ghal sospenzjoni minhabba xi tibdil li fil-futur ser isir fil-policy mertu tal-vertenza. La darba il-ligi mhix tassattiva, it-Tribunal kellu kull dritt juza d-diskrezzjoni li thallielu cioe li jiddeciedi l-vertenza a bazi tal-policies vigenti fil-mument li l-vertenza tithalla ghad-decizjoni. Sakemm ma ghandux rabta mod iehor, it-Tribunal ghandu hu juza d-diskrezzjoni tieghu sabiex jiddeciedi jilqghax jew jirrifjutax talba ghal sospensjoni ta' prolazzjoni ta' decizjoni. Il-Qorti tirreferi ghad-decizjoni fl-appell **Jason Mifsud vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar** deciza fis-26 ta' Marzu 2014 fejn intqal hekk:

L-artikolu 9(2) tal-Avviz Legali 514/2010 kif emendat ighid kif gej:

Kopja Informali ta' Sentenza

(b) Kull meta is-Segretarju Parlamentari jikkommunika lill-Awtorita li policy partikolari qed tigi riveduta, il-perit u l-applikant ta' kwalunkwe applikazzjoni, li fl-opinjoni tal-Awtorita, tista' tigi milquta b'tali policy, ghandhom jigu notifikati bir-revizjoni pendenti ta' tali policy.

(c) L-Awtorita ghandha tissospendi applikazzjoni kif provdut fil-paragrafu (d) ta' dan is-subregolament, fuq talba ta' perit jew applikant li jigu notifikati fit-termini tal-paragrafu (b) ta' dan is-subregolament, wara li l-perit jew l-applikant jircievu r-rapport imsemmi fis-subregolament (4) tar-regolament 8.

(d) Is-sospensjoni imsemmija fil-paragrafu (c) ta' dan is-subregolament ghandha tibqa' fis-sehh sakemm il-policy li qed tigi riveduta tidhol fis-sehh jew sakemm il-perit jew l-applikant jirtiraw it-talba ghas-sospensjoni. Tali sospensjoni f'kull kaz m'ghandiex tigi estiz ghal perijodu ta' aktar minn sena kalendarja.

Hu car illi din l-emenda tirreferi ghal fazi meta l-applikazzjoni ghadha mhux deciza u hi intiza specifikament ghal fazi meta l-applikazzjoni ghadha pendenti quddiem l-Awtorita. Imkien f'din l-emenda ma jidher li t-Tribunal ta' Revizjoni hu marbut b'din l-emenda. Mhux minnu, kif argumentat, li t-Tribunal hu estensjoni tal-Awtorita. It-Tribunal jirrevedi decizjonijiet tal-Awtorita u hu indipendenti u awtonomu mill-Awtorita b'funzjonijiet differenti minn dawk tal-Awtorita tant li l-istess Awtorita ghandha dritt tappella quddiem it-Tribunal. Mill-mument tad-decizjoni taghha l-Awtorita hi soggetta ghal decizjoni tat-Tribunal jekk isir appell mid-decizjoni taghha. Hu minnu illi t-Tribunal hu marbut mal-policies fil-mument li jkun ser jaghti d-decizjoni pero sakemm il-policies fil-mument tad-decizjoni huma riflessi fl-istess decizjoni ma hemm xejn li jostakola lit-Tribunal li jiddeciedi appell. Hu kontro sens li kwistjoni deciza izda soggetta ghal appell tigi sospiza ghax l-Awtorita tkun giet infurmata li qed tigi kunsidrata bdil ta' policy. Dan ma jbidel xejn mill-fatt li decizjoni tkun gia ttiehdet li tkun soggetta ghal appell fuq il-kwistjonijiet hemm decizi. Ma jfissirx li t-Tribunal ma ghandux diskrezzjoni jissospendi ghal zmien ragonevoli milli jaghti decizjoni pero tali diskrezzjoni fil-fehma tal-Qorti ma ghandhiex tigi uzata jekk mhux f'kaz eccezzjonali ghax l-obbligu primarju tat-Tribunal bhal Qorti hu li jiddeciedi appelli minn decizjonijiet fuq il-ligijiet applikabbli fiz-zmien tas-smigh tal-appell u b'mod tali li ma jiddelungax. Bl-istess argument xejn ma josta lil appellant li jirrinunzja ghal appell jekk jidhirlu li meta jekk qatt jinbidlu l-policies jew jigu riveduti, ser ikollu aktar cans ghal ezitu favorevoli minn applikazzjoni maghmula specifikament regolata minn policy riveduta jew mibdula.

Ghalhekk anki dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Silvana Zammit u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta' Marzu 2014. Bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----