



MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2014

Appell Civili Numru. 76/2013

Salvu Gatt

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Salvu Gatt tas-17 ta' Dicembru 2013 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Novembru 2013 minn PA 3216/06 'to sanction the existing extension to building as built';

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:

B'applikazzjoni tat-18 ta' Mejju, 2006 – Full Development Permission – PA/03216/06 fejn l-appellant, f' Flat 1Block M, Triq Iz-Znuber, Santa Lucija (Malta), talab:

“To sanction the existing extension to building as built.”

Permezz ta' rifjut tal-15 ta' Novembru, 2006 l-Awtorita' cahdet it-talba ghall-hrug tal-permess relattiv ghar-ragunijiet segwenti:

"1. The existing development encroaches beyond the official alignment and hence compromises the Malta Environment & Planning Authority's ability to review the layout and other provisions of the Temporary Provisions Scheme. The proposal is therefore counter to Structure Plan policies SET 8 and BEN 4.

2. The proposal cannot be considered unless the following illegal development is first removed and this in terms of policy Circulars 2/96 and 2/98. The illegal development consists of Air Conditioning Units on the facade of the apartment, which run counter to Policy 11.4 of Policy and Design Guidance 2005"

Ghan-nom tal-appellant il-perit Valerio Schembri ressaq l-aggravji segwenti inter alia kif gej:

“Reference is made to Refusal of the Reconsideration issued by the development Control Commission dated 3rd July 2008 and not yet received by our office. We herewith present our appeal on the following grounds.

1. The Board could have never refused this application as there was still a pending Planning Control (PC) Application.

Kopja Informali ta' Sentenza

In the light of the above the Appeals is hereby requested to dismiss the said decision. This office reserves the right to produce further evidence to support its client's case.

Should you have any difficulties in connection with the above, please do not hesitate to contact this office at your convenience. We conclude by thanking you in advance for your cooperation and assure you of our best intentions at all times."

Illi permezz tar-rapport taghha l-Awtorita' ressqet il-kummenti taghha inter alia kif gej:

"The appellant states that this application should not have been decided by MEPA due to the fact that there is a pending Planning Control (PC) application on site. Notwithstanding this, the appellant has failed to produce evidence in his appeal submissions, and previously to MEPA, of the reference number for this alleged PC application. According to MEPA's records, there is no PC application pending on site, and this was also verified by the DCC prior to their final decision on this application, where the DCC had given the applicant a one month period to submit such a PC application.

Consequently the Authority is presenting a preliminary plea for this application, that this appeal should be considered invalid since this application was refused solely on the grounds that the 'existing development encroaches beyond the official alignment'. Any appeal which would result in changing the official alignment and approved scheme of an area does not fall under the competence and jurisdiction of the Planning Appeals Board, as already decided in similar cases by the Board itself and also confirmed by the Court of Appeal (the Helen Pavia & Joseph Pavia cases).

Consequently this appeal, with the request therein contained, is to be considered null and void for the above mentioned reasons.

The Authority reserves the right to enter into the merits of the case, if the above preliminary plea is not accepted by the Planning Appeals Board."

Ikkunsidra ulterjorment:

Kopja Informali ta' Sentenza

Il-mertu ta' dan l-appell jirrigwarda talba ghas-sanzjonar ta' estensjoni ta' bini ezistenti.

Is-sit mertu ta' dan l-appell jinsab f' Flat 1Block M, Triq Iz-Znuber, Santa Lucija (Malta).

Din l-applikazzjoni giet rifjutata peress li:

- L-estensjoni li qed jintalab is-sanzjonar taghha mhix in linea mal-alignment ufficjali taz-zona u ghalhekk il-proposta tikser il-policies SET 8 u SET 4 tal-pjan ta' struttura;
- Il-proposta ma tistax tigi kkunsidrata prevja li l-materja tal-allinjament jigi regolarizzat, u dan ai termini tal-policy Circulars 2/96 u 2/98;

L-argumenti li tqajmu mill-partijiet fil-kors tas-smiegh ta' dan l-appell jistghu jigu migburin fil-qosor kif gej:

L-appellant jissottometti lil-Awtorita' qatt ma' setghet tirrifjuta din l-applikazzjoni peress li kien ghad hemm planning control application pendenti.

L-Awtorita' tissottometti li:

- L-appellant ma' gabx provi quddiem l-Awtorita' u issa quddiem it-Tribunal tar-reference number tal-allegat PC Application. Skond l-Awtorita' m'hemmx PC application pendenti fuq is-sit u dan kien sahanstra iverifikat mid-DCC qabel ma' ghamel id-decizjoni finali tant li d-DCC kien ta lill-appellant xahar zmien biex jissottometti l-PC Application;
- It-Tribunal m'ghandux il-gurisdizzjoni jiddeciedi dan l-appell jekk l-ezitu jimpingi fl-ispostament tal-allinjament ufficjali u skema approvata ta' zona,

kif gja deciz f'kazijiet ohra u kkonfermat mill-Qrati tal-Appell.

Fil-kors tas-smiegh ta' dan l-appell irrizulta li l-perit Schembri, ghan-nom tal-appellant, fl-2007 kien beda l-process biex issir PC application pero din l-applikazzjoni ma' kienitx kompluta ghalhekk fis-seduta tas-26 ta' Gunju, 2009, l-Awtorita' irrilivat li l-Planning Control Unit kienet ghada qed tistenna minghand il-perit.

Kopja Informali ta' Sentenza

Fis-seduta tat-23 ta' Ottubru, 2009, l-appellant informa lit-Tribunal li l-PC application 40/09 kienet pendenti. Ghalhekk it-Tribunal qed jassumi li bejn is-26 ta' Gunju, 2009 u t-23 ta' Ottubru, 2009 l-appellant fl-ahhar kien irnexxielu jaghmel il-proceduri kollha necessarji biex jissottometti PC application b' success.

Fis-seduta li saret fl-20 ta' Ottubru, 2011 l-Awtorita' infurmat lit-Tribunal li l-PC application 40/09 kienet giet milqugha parzjalment pero bir-rizultat li xorta parti mill-bini li qed jintalab is-sanzjonar tieghu baqa' barra l-alignment. Ghalhekk l-Awtorita' iddikjarat li l-eccezzjoni preliminari li kienet ghamlet f' dan il-kas kienet ghada valida.

La l-appellant u lanqas il-perit tieghu ma' kkumentaw fuq din il-pozizzjoni tal-Awtorita'.

Kif jirrizulta mill-premess l-qofol ta' dan il-kas huwa wiehed ta' alignment. In vista tal-fatt li dan it-Tribunal m'ghandux gurdizzjoni fejn jidhlu issues ta' alignment, dan it-Tribunal ma' jistghax jiddeciedi finalment din l-applikazzjoni.

In konkluzjoni, kif jidher mill-fatti li hargu fil-kors tas-smiegh ta' dan l-appell, billi jirrizulta li l-proposta tal-izvillupp in ezami hija wahda ta' alignment u peress li dan it-Tribunal ma' ghandux kompetenza f'issues ta' alignment u ghalhekk ma' jistax jesprimi opinjoni fuq din il-kwistjoni, dan l-appell ma' jistax jigi milqugh.

It-Tribunal, ghalhekk, qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma ir-rifjut mahrug mill-Awtorita' tal-applikazzjoni PA/03216/06, "To sanction the existing extension to building as built.", tal-15 ta' Novembru, 2006

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li jiddeciedi l-mertu tal-applikazzjoni u minflok iddecieda li ma ghandux kompetenza fuq kwistjoni ta' alignment, u dan bi ksur tal-artikolu 41(a) tal-Kap. 504. L-applikant talab jissanzjona estensjoni ta' bini u ghalkemm hu minnu li saret PC application biex tigi sanata l-alignment, dan intlaqa in parti fil-mori tal-appell. Rinfaccjat b'din is-

Kopja Informali ta' Sentenza

sitwazzjoni t-Tribunal kellu jiddeciedi l-applikazzjoni in vista tal-alignment konsegwenti ghal PC application, jew jibghat l-atti lura lil Awtorita biex il-partijiet jirregolaw ruhhom.

Il-Qorti f'kazijiet simili hi marbuta mal-aggravju tal-appell tenut kont tal-applikazzjoni maghmula, u d-decizjoni tat-Tribunal. F'dan il-kaz, l-appell fil-mertu kien qed jigi oppost stante eccezzjoni preliminari maghmula mill-Awtorita. Din l-eccezzjoni kienet tirrigwarda l-allinjament ufficjali li skond l-istess Awtorita, l-applikant kien qed jivjola u dan kien josta lit-Tribunal jissanzjona kwalsiasi zvilupp mhux konformi mal-allinjament, liema kwistjoni ta' allinjament ma kinitx taqa' fil-parametri ta' ebda konsiderazzjoni mod jew iehor, mill-istess Tribunal.

It-Tribunal ikkonstata illi fil-mori tal-proceduri saret applikazzjoni biex l-allinjament jinbidel. Dan hu koncess anki mill-appellant. Ifisser ukoll illi s-sanzjoni rikjesta kienet tivvjola in parte jew kollha l-istess allinjament. Irrizulta wkoll lit-Tribunal, ghalkemm ma jispecificax fid-dettall illi l-PC application ghal tibdil fl-allinjament kien sar pero milqugh in parte biss. Dan ifisser illi parti mill-binja mitluba li tigi sanjonata kienet ghadha taqa' barra mill-allinjament u dan bl-ebda mod ma hu michud mill-appellant.

It-Tribunal rinfaccjat b'din is-sitwazzjoni wasal ghal konkluzzjoni illi l-eccezzjoni tal-Awtorita li s-smigh fil-mertu ma setax jissokta ghax it-Tribunal ma kellu ebda poter jissanzjona bini li mhix fl-allinjament, kienet ghadha valida. L-appellant isostni illi parti mill-binja pero giet fl-allinjament u ghalhekk it-Tribunal abdika mid-dover li jiddeciedi dwar din il-parti u jekk ikun il-kaz jordna t-twaqqiegh tal-izvilupp illegali. Pero din il-Qorti ma taqbilx li din kienet it-triq disponibbli ghat-Tribunal u d-decizjoni tieghu ghalhekk hi monka.

Harsa lejn l-applikazzjoni tal-appellant turi li hu talab is-sanzjonar tal-bini kif inhu. Jista' jkun illi l-PC application stabbilit li parti seta' jigi sanzjonat pero t-Tribunal ma setax jilqa' t-talba kif maghmula meta parti mill-binja kienet illegali ghax ma tirispekkjax l-allenjament.

Hu minnu illi t-Tribunal seta' kellu opzjonijiet ohra quddiemu fosthom li jirrimetti l-atti lura lil Awtorita biex tiddeciedi jekk, fid-dawl tal-allenjament, kinitx salvabbli parti mill-binja li taghha

Kopja Informali ta' Sentenza

kienet qed tintalab sanzjoni. Pero dan ma jfissirx, kif jallega l-appellant li d-decizjoni tat-Tribunal hi monka ghax it-Tribunal abdika mid-dover tieghu li jiddeciedi l-mertu. It-Tribunal ma kellu ebda obblgu li jiddeciedi l-mertu tal-applikazzjoni meta rrizulta li l-binja li kienet qed tintalab is-sanzjonar taghha kienet in parte barra mill-allenjament. Din il-kostatazzjoni kienet taghti raguni lil eccezzjoni preliminari tal-Awtorita li jdejn it-Tribunal huma marbuta fejn is-sanzjoni li qed tintalab, tivvjola l-allenjament tat-triq. Kwindi t-Tribunal ghazel, kif kellu dritt, li jilqa' din l-eccezzjoni u jichad l-appell billi l-applikazzjoni kif maghmula ma setghetx tintlaqa'. Dan ma jfissirx li l-applikant tilef kull aspettativa ta' dritt li seta' akkwista permezz tal-allenjament il-gdid pero dan irid isir f'applikazzjoni appozita li tolqot issa il-pozizzjoni kristallizata ta' ippjanar f'dak li hu allenjament.

Ghalhekk l-aggravju ghandu jigi michud ghax kif maghmul mhux sostenibbli in vista tal-kostatazzjonijiet fattwali korretti, inkluz it-talba li saret ghas-sanzjonar tal-binja kollha, u l-konkluzzjoni ta' natura legali u procedurali li jinsorgu minnha. L-argument tal-appellant li t-Tribunal seta' ordna t-twaqqiegh tal-parti illegali u s-sanzjonar tal-parti li issa qeghda fl-allenjament hi fallaci ghax l-artikolu 14(5) tal-Avviz Legali 514/2010 jippermetti dan meta ma jintalabx is-sanzjoni tal-parti illegali li mhux kif inhu dan il-kaz.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet l-appell ta' Salvu Gatt qed jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Novembru 2013 qed tigi konfermata. Bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----