



MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2014

Appell Civili Numru. 23/2014

Ramon Zahra

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Ramon Zahra tal-21 ta' April 2014 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' April 2014 fejn it-Tribunal cahad l-appell ta' Ramon Zahra;

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:

Illi l-appellant permezz tal-Perit Daniel Grima talab koncessjoni skont l-Artikolu 91 fl-Att X, tal-Kap. 504, permezz ta' talba fl-applikazzjoni bin-numru CTB 703/12, tas-17 ta' Dicembru, 2012, sabiex jissospendi l-ezekuzzjoni ta' nfużar ghal-zvilupp li huwa deskritt fit-8 Skeda, Kategorija B, fl-istess Att, hekk kif gej: "consession for backyard and floor to ceiling height not according to permit" fuq il-fond li jinsab bejn Triq Gorg Borg Olivier u Triq il-Kbira, San Giljan.

Illi permezz ta' l-ittra tat-8 ta' Marzu, 2013, l-Awtorita' permezz tad-Direttorat tal-Infurzar, ikkonfermat il-koncessjoni rigward l-gholi tal-bini, imma cahdet it-talba ghal-koncessjoni rigward il-bitha peress li rrizulta li s-sit fejn qed jintalab il-koncessjoni huwa fil-fatt l-irtirar ta' penthouse mill-faccata u mhux backyard.

Ra l-appell tal-Perit Daniel Grima f'isem l-appellant li jaqra' kif gej :-

"'Concession for backyard and floor to ceiling height according to approved plan' at site located at, No. 55 Flat 14, Triq Gorg Borg Olivier, Triq il-Kbira, San Giljan, Malta (vide enclosed MEPA site plan).

I am writing on behalf of my Client, Mr. Ramon Zahra (ID 327979M) who lives at 'Orchid', Triq G.F. de Soldanis, Santa Venera.

Following letter dated 8th March 2013 from the Malta Environment and Planning Authority (MEPA) in which the latter Authority is stating that the back part of the property in question described by both my Client and the undersigned as a backyard is infact a penthouse setback from Triq il-Kbira. As a result, the proposal of the already approved permit (CTB 00703/12) has been revised to exclude the

Kopja Informali ta' Sentenza

concession for the backyard (vide Doe. 1). Hence, my Client would like to object to the post-decision taken by the respective Authority, on the following grounds:-

Following a meeting between the undersigned and the Director of Enforcement, Mr. Oreste Galea at MEPA headquarters, the undersigned was told that the backyard as described by my goodself is infact a 2.50m setback in accordance with PC 01/11 approved by MEPA Board on the 7th July 2011 (vide Doe. 2).

Considering that, if MEPA is correct with the latter affirmation, the Case Officer in charge of CTB 00703/12 should have been aware of this prior to granting the respective permit considering that the undersigned had submitted a cross-section of the whole block of apartments including also the profile of both Triq il-Kbira and Triq Gorg Borg Olivier respectively (Doe. 3). As a result the Case Officer was aware that the penthouse in question has a frontage on two streets. Infact, during our meeting, Mr. Galea admitted that the submitted section was erroneously discarded during the vetting stage. Therefore, with reference to MEPA statement, both during the said meeting and in letter dated 8th March 2013, wherein both my client and the undersigned were accused of a false declaration, should be immediately withdrawn.

The permit for the construction of the block of apartments and hence the property in question was approved by MEPA via permit application number PA/03825/05 and built prior to approval of PC 01/11 (vide Doc. 4). Two years prior to approval of PC 01/11 another application was submitted and approved by MEPA i.e. PA/01554/09 for sanctioning of alterations to approved permit PA 3825/2005 (vide Doc. 5).

Drawings approved by way of P A/01554/09 clearly indicate that at ground floor level, along Triq il-Kbira, no setback was approved, whilst PC 01/11 clearly states that :-

Development is limited to ground floor level from Triq il-Kbira for the first 2.5m to 3m as shown on map.

As a result, the existing 2.Sm backyard and/or setback located at first floor cannot be considered as a setback imposed by way of PC 01/11 as the latter policy refers to ground floor level only.

According to Clause 2.5 of the Development Control Policy and Design Guidance 2007 (DC 2007):

Kopja Informali ta' Sentenza

Where a building is to be erected on a site which has a frontage on two streets ... the building envelope should reflect the profile of the existing topography and be stepped from the higher street to the lower street accordingly ... as shown in Diagram 2.5 ... Any washroom or penthouse ... shall be set back 4.25 metres from the street facade and 1.8 metres from the facade of the floor below.

Considering that the distance from higher street facade (Triq il-Kbira) at ground floor level to the existing facade (one being sanctioned by way of CTB 00703/12) of the penthouse in question exceeds 4.25m, it follows that the proposal is also in conformity with Clause 2.5 of DC 2007.”;

Ra s-sottomissjonijiet tal-Awtorita' dwar l-appell li saru permezz ta' nota li giet ipprezentata lit-Tribunal fit-18 t'April, 2013, u li jaqraw kif gej :-

“Illi fl-ewwel lok, dan huwa appell minn parti rifjut ta' koncessjoni u cjoe' l-Artikolu 91, skeda 8, kategorija B tal-Kap. 504, fejn l-appellant applika ghal 'concession for backyard and floor to ceiling height not according to approved permit' (vide dok. TD1), li taqa' taht l-istess Artikolu;

Illi l-istess talba giet milqugha parzjalment stante li rigward l-gholi tas-sular dan jaqa' taht parti mill-istess skeda B, izda l-parti l-ohra kienet tirrelata ma' tnaqqis fl-irtirar (setback) fuq wara tal-penthouse li tigi fuq il-faccata tat-triq minn wara u mhux kif qal fl-applikazzjoni tieghu l-appellant fejn sejhilha bitha - ghalhekk din it-talba ma gietx milqugha ghax fil-fatt din il-koncessjoni ma tinkludix dak in-nuqqas ta' irtirar fil-livell tal-penthouse, kif ukoll il-koncessjoni, ma ssemmi xejn fuq setback ta' penthouses mit-triq;

Illi l-appellant prova jfixkel meta sejjah is-setback tal-penthouse bhala bitha u ghalhekk li inholog dan id-dizgwid u inharget il-koncessjoni fl-ewwel istanza (vide dok. TD2) u pero` li wara giet parzjalment revokata (vide dok. TD3). Dan ghax tnaqqis f'backyard f'certu limiti jaqa' taht il-koncessjoni. Izda nstab li din mhux backyard izda setback rikjest f'livell ta' penthouse. Ma jstax l-appellant jigi issa u jilmenta, meta dan kien hemm dikjarazzjoni li mhix korretta. Infatti anki kif il-proposta ta' kif din giet miktuba fuq l-applikazzjoni li hu stess ghamel juri dan (vide dok. TD1). In oltre, fuq l-ittra ta' koncessjoni hemm miktub car u tond li jekk l-informazzjoni ma tkunx ezatta din tigi meqjusa bhala nulla (vide Dok. TD2 – raba' para.);

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi barra minn hekk is-sit in kwistjoni huwa ukoll kopert b'Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq bin-numru EC 470/10 mahrug fl-10 ta' Awwissu, 2010 (vide dok. TD4). Ta' min jghid ukoll li l-istess appellant dan l-ahhar rega' issottometta applikazzjoni bit-Tracking No. 151154 datat 28 ta' Frar, 2013 u li wara talab li tigi sospiza sakemm jinqata' dan l-appell, fejn qed jitlob is-sanzjonar tal-propjeta` kif inhi mibnija;

Illi l-applikazzjoni T.N. 151154 kienet sottomessa ricenti (vide dok. TD5 – applikazzjoni datata 28/02/13) u cjoe` wara d-data li kien ircieva l-ewwel ittra ta' koncessjoni (vide dok. TD2 – ittra datata 24/01/13) fejn it-talba tieghu giet milqugha fuq informazzjoni zbaljata. Dan jikkonferma li l-appellant kien jaf li l-applikazzjoni tieghu ghall-koncessjoni ma kenitx in regola ghax kieku kien idahhal l-applikazzjoni fit-tieni stadju fejn il-koncessjoni giet parzament irrifjutata u mhux qabel;

Illi qed jinghad 'dan l-ahhar' rega' issottometta applikazzjoni, ghax diga` kien hemm applikazzjoni ohra bin-numru PA 4275/10 bil-proposal 'to sanction alterations to premises consisting of extension on terrace overlooking backyard' li giet irrifjutata u iddahhal appell minn dan ir-rifjut bin-numru APP 318/11 fejn pero` iktar tard l-appellant irtira l-appell wara li iddikjara li m'ghandux aktar interess fl-appell, ghalhekk qed icedi l-appell (vide verbali tas-seduta No. 84 mizmuma fil-11/12/12 0 dok. TD6) – dan kien konsapevoli li ma kienx backyard izda setback ta' penthouse;

Illi l-appellant fl-appell tieghu joqghod jargumenta billi jikkwota policies u li skont dawn kellu jinhareg permess. L-appellant qed jinsa li dan hu appell minn rifjut ta' koncessjoni u din zgur mhix il-fora adatta biex jitressqu dawn l-argumenti. Dan kien il-mertu tal-appell dwar il-PA 4275/10. Il-pern kollu jdur ma jekk kelliex tinghata jew le din il-koncessjoni u li skont il-parametri tal-istess ligi, din il-koncessjoni ma kelliex tinghata ladarba l-Artikolu 91, skeda 8, kategorija B tal-Kap. 504 ma jkoprix din il-koncessjoni ta' dak it-tul ta' nuqqas ta' irtirar fil-penthouse setbacks;

Ghaldaqstant qed jintalab li l-istess appell ghandu jigi michud.” ;

Ra ukoll is-CTB file bin-numru 703/12, PA files bin-numri 4275/10, 1554/09 u 3825/05, u Enforcement file ECF 470/12;

Ra l-atti kollha ta' dan l-appell.

Ikkunsidra ulterjorment:

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-mertu ta' dan l-appell jirrigwarda ittra mibghuta minn Direttorat tal-Infurzar fi hdan l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, aktar l-isfel fid-decizjoni se tkun referuta bhala l-Awtorita', data 8 ta' Marzu, 2013, minn parti ta' rifjut ta' koncessjoni taht l-Artikolu 91, Skeda 8, Kategorija B, tal-Kap. 504.

Illi l-appellant kien talab ghal-koncessjoni skont l-applikazzjoni CTB numru 703/12, datata 17 ta' Dicembru 2012, billi ddeskriva l-izvilupp bhala 'backyard' u 'floor to ceiling height'. Din it-talba giet fil-fatt koncessa mill-Awtorita' skont l-ittra tal-24 ta' Jannar, 2013, imma sussegwentament din l-ittra giet irtirata u sostitwita b'ittra tat-8 ta' Marzu, 2013, li hija l-mertu ta' dan l-appell, peress li skont l-Awtorita' dak li gie deskritt bhala bitha, irrizulta li kien l-irtirar tal-penthouse minn mal-faccata tal-bini, u ghaldaqstant ma jistax jigi kunsidrat bhala bitha, skont kif deskritt fl-Iskeda 8, Kategorija B, tal-Kap 504.

Illi l-appellant qed jirriveva li l-proposta fit-CTB 703/12 kienet ga giet approvata u kien b'decizjoni ohra tat-8 ta' Marzu, 2013, li l-koncessjoni tal-bitha giet irtirata. L-appellant qed jirriveva wkoll li fit-talba ghal-koncessjoni gew prezentati l-pjanti kollha necessarji, fejn kienu jura bic-car l-izvilupp fejn kien qed jintalab l-koncessjoni kif ukoll section li kienet turi bic-car li l-bini qiegħed bejn zewg toroq, cioe Triq Borg Olivier u Triq il-Kbira (a fol 8A u B fl-inkartament tas-CTB 703/12). F'dan ir-rigward l-appellant qed jilmonta li l'akkuza ta' dikjarazzjoni falza fil-konfront tal-appellant u l-perit tieghu mhix floka u għandha tigi rtirata mill-Awtorita'

L-oggezzjoni ta' l-Awtorita' hija fis-sens li fit-talba ghal-koncessjoni l-appellant iddeskriva l-izvilupp bhala estensjoni fil-bitha meta kien jaf tajjeb li dak li gie muri kien estensjoni fl-irtirar tal-penthouse, li kien is-suggett tal-Avviz biex Tieqaf u Twettiq, bin-numru ECF 470/10 tad-9 t'Awissu, 2010, fejn il-ksur tal-kontroll tal-ippjanar jikkonsisti "minn strutturi tal-aluminium fuq it-terrazzini tal-penthouse."

Illi l-artikolu 91, sub-inciz (1), jprovidi dan li gej:

"Minkejja d-disposizzjonijiet l-oħra ta' dan l-Att, kull persuna li tiġi notifikata b'avviż ta' twettiq fir-rigward ta' żvilupp indikat fit-Tmien Skeda, għandu jkollha d-dritt li ssostni li dak l-avviż ma jkunx esegwibbli. Dik il-persuna għandha ġgħib prova għas-sodisfazzjon tal-Awtorità f'dak is-sens, inkluża kull prova dokumentarja rilevanti u dawk il-provi l-oħra li l-Awtorità tqis meħtieġa u dan skont u suġġett għall-proċeduri illi jiġu stabbiliti mill-Awtorità għal dan il-għan."

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi dan it-Tribunal irid qabel kollox jippreciza li koncessjoni taht l-artikolu 91, tal-Kap 504, ma tikkostitwix f'permess ta' zvilupp, jew forma ta' permess biex tirregolarizza zvilupp illegali. Fill-fatt skont l-Artikolu 91, sub-inciz (2), l-Att jipprovdi dan li gej:

“Meta avviz ta' twettiq ikun japplika skont is-subartikolu (1), l-izvilupp inkwistjoni m'għandux jiġi kkunsidrat bħallikieku ġie regolarizzat skont dan l-Att sakemm ma jkunx inħareġ permess għall-izvilupp biex ikopri l-izvilupp inkwistjoni u ma tkunx tħallset penali li tiġi ffixsata mill-Awtorità fil-limiti stabbiliti fl-artikolu 93:

lżda persuna li tiġi mitluba li tħallas dik il-penali tista' tappella minn dik it-talba bl-istess mod provdut fl-artikolu 93.”

Illi l-Att jipprovdi mezz kif l-ezekuzzjoni tal-avviz t'infurzar jista jiġi sospiz u dan japplika għal-zvilupp imsemmi fl-iskeda 8 tal-istess Att li hija maqsuma f'zewg kategoriji, dik 'A' u 'B'. Huwa evidenti li fl-iskeda 8, Kategorija B, tinkludi zvilupp fil-bitha ta' wara ta' bini, imma ma hemm l-ebda riferenza għal-estensjoni ta' bini fil-parti ta' l-irtirar tal-penthouse.

Illi t-talba għal-koncessjoni hija cara, u fil-fatt qed tindika l-izvilupp deskritt fl-iskeda 8, kategorija B, cioè: “(ii)a Length and area of back yards of dwelling is at least 65% of what it should have otherwise been” u “(iii)a Internal clear floor to ceiling height of dwellings at least 2.6 metres” skont dak li ġie ttikkjat fil-parti '5' tal-formola tal-koncessjoni a fol 1, fl-inkartament tac-CTB 703/12.

Illu huwa evidenti għal dan it-Tribunal li t-talba għal-koncessjoni tal-bitha hija marbuta mat-tnaqqis tal-irtirar tal-penthouse fuq in-naha ta' Triq il-Kbira. Huwa evidenti wkoll li kemm skont il-permess originali PA 3825/05 u dak sussegwenti, PA 1554/09, dan il-livell mertu ta' dan l-appell, huwa l-livell tal-penthouse, f'sit li jinsab bejn zewg toroq f'San Giljan. Il-faccata fuq Triq il-Kbira hija rtirata mil-linja tat-triq ghajr għal-livell terran, u dan kif ġie impost fil-permess originali PA 3825/05, u wara ġie konfermat bhala linja ufficjali tal-bini skont il-PC 1/11. Jibqa l-fatt li fuq in-naha ta' Triq il-Kbira hemm faccata tal-bini u mhux 'back yard' u l-irtirar tal-penthouse huwa marbut mill-faccata tal-bini li thares fuq din it-Triq. Għaldaqstant dan it-Tribunal jista jikkonkludi li l-koncessjoni tal-bini fil-backyard kif deskritta fl-iskeda 8 ma tapplikax għal dan il-kaz.

Illi jkun inutli għal dan it-Tribunal li jidhol fl-aggravvji mqajjma mill-appellant rigward il-Policy 2.5 tad-Development Control Policy and Design Guidance (2007) li jirrigwarda l-irtirar tal-penthouse fuq bini bejn zewg toroq, meta l-mertu ta' dan l-appell huwa propju limitat dwar jekk jezistux ir-rekweziti għal-koncessjoni ta' estensjoni fil-backyard jew le, u mhux jekk it-talba ta' estensjoni fil-livell tal-

Kopja Informali ta' Sentenza

penthouse jikkonsistix zvilupp accettabbli jew le skont il-policies li jirregolaw tali zvilupp.

Ghaldaqstant, dan it-Tribunal qed jichad dan l-appell, u jikkonferma l-ittra tat-8 ta' Marzu, 2013 dwar it-talba ghal-koncessjoni taht l-Artikolu 91, tal-Kap 504, CTB703/12.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-appell quddiem it-Tribunal kien li ma saret ebda dikjarazzjoni skorretta jew falza tant li l-fatti kienu ben konoxxuti mill-Awtorita qabel harget il-koncessjoni taht l-artikolu 91 tal-Kap. 504. Ghalhekk l-appell kien jirregwarda l-poter tal-Awtorita li tirtira tali koncessjoni in parti u jekk dan jipprexxindix minn informazzjoni skorretta jew zbaljata. Minflok it-Tribunal indirizza l-mertu fuq bazi ta' planning. L-appellant jikkontendi li l-Awtorita ma ghandhiex poter tirtira koncessjoni approvata li fiha nfisha tikkreja aspettativa legittima u tohloq certu drittijiet lil appellant;
2. Fil-mertu t-Tribunal zbalja ghax meta hareg il-permess originali t-terrazin in kwistjoni kien kundsidrat bhala backyard ghalkemm dan hu punt ta' fatt pero minnu jiddependi l-kwistjoni legali li kellha tigi deciza u ghalhekk sindakabbli mill-Qorti aktar u aktar meta qal li fil-PC 1/11 li saret wara l-premess gie kofermat li hemm allinjament fuq il-faccata ta' Triq il-Kbira. Il-PC jistabillixxi mhux jikkonferma xi haga u ghalhekk l-argument tat-Tribunal intuza bil-maqlub minn kif kellha tigi kunsidrata l-applikazzjoni fil-kuntest tal-permess originali. Il-PC ma tistax tintuza kontra drittijiet gia kweziti.

L-ewwel aggravju

Kontrarjament ghal dak sottomess mill-Awtorita dan l-aggravju tressaq quddiem it-Tribunal ghalkemm mhux bil-mod elokwenti kif tressaq quddiem il-Qorti. Il-Qorti tqis illi l-appell gie intavolat mill-perit ta' fiducja tal-appellant li mhux mistenni li jiddeskrivi b'mod legali l-aggravju mressaq. Izda l-ewwel parti tal-appell hi fil-fatt talba biex tigi mregga lura l-ittra tal-Awtorita li biha giet irtirata parti mill-koncessjoni peress li ma kienx fiha fatti mhux gia a

Kopja Informali ta' Sentenza

konjizzjoni tal-Awtorita. Tali aggravju messu gie miftiehem mit-Tribunal fl-implikazzjonijiet kollha legali tieghu cioe jekk fil-fatt irrizultax mill-applikazzjoni per se fatti inveritiri jew skorretti u l-konsegwenzi jekk fil-fatt dawn il-fatti tawx il-poter legali msejsa fuq il-ligi lil Awtorita tirtira parti mill-koncessjoni kemm jekk il-fatti kienu korretti u kemm jekk le. In oltre trid issir distinzjoni bejn permess u koncessjoni u l-implikazzjonijiet li johorgu mit-tnejn. Jekk jinstab illi l-Awtorita kienet a konoxxenza tal-fatti skorretti fl-applikazzjoni tinsorgi l-kwistjoni jekk setghetx tirtira l-koncessjoni nonostante din il-konoxxenza u jekk din tikkostitwixx adezjoni u kwindi taghti xi forma ta' dritt provizorju lil applikant. Dawn kienu kwistjonijiet li t-Tribunal kellu bil-fors jiddeciedi qabel jidhol fil-mertu fuq kwistjonijiet ta' planning. Din il-Qorti ser tilqa dan l-aggravju ghax it-Tribunal naqas li jikkonsidra l-aspett kollu tal-vertenza peress illi hu mess biss parti mill-vertenza dwar it-talbam kif maghmula u l-applikazzjoni ta' tali talba b'referenza ghal Skeda 8 Kategorija B tal-Att dwar l-Ippjanar pero l-aggravju mhix ser tikkunsidrah l-istess Qorti billi altrimenti jigi mnaqqas id-dritt tad-doppioesame.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi milqugh.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju mhux ser jigi trattat mill-Qorti billi hu l-ezitu tal-ewwel aggravju li jrid jigi deciz qabel it-Tribunal jista' jidhol fil-mertu. Jekk jinstab illi l-fatti fl-applikazzjoni kienu skorretti u kwindi l-Awtorita setghetx tirtira l-koncessjoni in parte jew kellha bi u minghajr il-konoxxenza a priori tal-fatti skorretti, allura jaqa' t-tieni aggravju ghaliex it-Tribunal irid jieqaf biss fuq in-nullita tat-talba tal-koncessjoni.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Ramon Zahra fit-termini moghtija f'din is-sentenza, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' April 2014, u tirrinviya l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jiddeciedi l-appell. Spejjez ghall-Awtorita.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----