MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tal-11 ta' Dicembru, 2014

Appell Civili Numru. 179/2012

Jean Paul Busuttil

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Jean Paul Busuttil tas-27 ta' Novembru 2012 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-8 ta' Novembru 2012 li cahdet l-appell mill-enforcement notice 337/10 ECF li jghid 'ghandek zvilupp ghalkemm mibni fis-sit (1) mhux mibni fil-lok tas-sit kif indikat fil-permess PB 3139/82 u (2) il-bini ma jaqbilx ma' dak approvat

(PB 3139/82) billi ghandu sular iehor taht dak terran, zidiet ta’ kmamar fit-terran u strutturi ancillari ohra fosthom swimming pool, li jirrikjedu permess ODZ’;

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’Avviz biex Tieqaf u ta’ Twettiq tat-30 ta’Gunju 2010, ECF 337/10, l-appellant gie formalment avvzat li fis-sit Milorda, Triq il-Milord, Bidnija, kellu ksur ta’ kontroll ta’ ippjanar li gie hekk deskritt:

“Ghandek zvilupp ghalkemm mibni fis-sit (1) mhux mibni fil-lok tas-sit kif indikat fil-permess PB 3139/82 u (2) il-bini ma jaqbilx ma dak approvat (PB 3139/82) billi ghandu sular iehor taht dak terran, zidied ta’ kmamar fit-terran u strutturi ancillary ohra fosthom swimming pool, li jirrikjedu permess fl-ODZ.”

Fl-istess Avviz l-appellant gie ordnat biex jieqaf immedjatament kull zvilupp fuq is-sit, u li jregga s-sit lura ghall-istat originali tieghu fi zmien 16-il gurnata.

Fl-appell tieghu l-Prof. Ian Refalo ghall-appellant issottometta, li l-Avviz hu infondat fil-fatt u fid-dritt. Is-sit mertu tal-appell hu r-residenza tal-appellant, u hu kopert bil-permess ghal dan l-uzu. It-tibdiliet li saru ma jammontawx ghall-zvilupp izda huma alterazzjonijiet biex jaghmlu r-residenza aktar komda. Hu ddikjara li dak li sar mill-appellant sar ukoll mill-girien tieghu u ghalhekk ma jifhimx kif hu biss qed jinghata dan it-trattament.

Fir-risposta tieghu l-Avukat Dottor Anthony De Gaetano, ghall-Awtorita’ irrileva li l-Avviz hareg billi l-bini ma sarx fuq is-sit approvat bil-permess PB 3139/82; il-bini ma jaqbilx ma dak approvat bl-istess permess, billi zdied sular iehor taht dak terran,

zdiedu kmamar fit-terran, u saru strutturi ancillari fosthom swimming pool li jirrikjedu permess fl-ODZ. Illi mhux il-kaz li wiehed jirreferi ghal dawn iz-ziediet ghal semplici modifiki biex jirrendu r-residenza iktar komda.

Mill-verbali fuq citati rrizulta li saret appliakzzjoni sanatorja PA 2921/10; dan ifisser li hu ammess mill-appellant li l-izvilupp indikat fl-Avviz jirrikedi permess. Din l-applikazzjoni giet michuda, u sar appell minnha appell numru 860/11.

Ikkunsidra ulterjorment:

Appelli minn Avvizi simili huma regolati b'dak li jiddisponi l-Artikolu 86(12) tal-Att X ta' 2010 Kap 504.

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 jirrikjedix permess; jew li hemm permess u ma saret l-beda kontravenzjoni ta' xi kondizzjoni imposta fil-permess.

Skond is-subincis (b) tal-istess Artikolu, "f'kull kaz iehor l-appell jigi michud".

Fil-kaz in ezami, irrizulta li fit-3 ta' Mejju 1983 inghata l-permess PB 3139/82 ghaz-zieda ta' tlett ikmamar zghar u garaxx ghal bini residenzjali ezistenti.

L-Avviz mertu ta' dan l-Appell ECF 377/10 hareg billi l-izvilupp ma sarx fuq is-sit indikat fil-pjanti approvati; u saru diversi zidiet mhux awtorizzati fosthom basement, zidiet ta' kmamar u alterazzjonijiet fil-first floor, swimming pool, u hard landscaping.

Il-fatt li dan l-izvilupp jirrikjedi permess mhux kontestat mill-appellant, billi saret applikazzjoni sanatorja, li pero' giet michuda izda ghadha pendenti fl-Appell.

Skond l-Artikolu 86(14) tal-Att X ta' l-2010 Kap. 504, meta fil-pendenza tal-appell mill-Avviz, tigi pprezentata applikazzjoni sanatorja, li tkopri l-illegalitajiet kollha imsemmija fl-Avviz, l-appell jigi michud pero' l-ezekuzzjoni tieghu tista' tigi sospiza, sakemm tigi finalment determinata l-applikazzjoni sanatorja.

Il-fatti specie partikolari ghal dan l-appell, jinkwadraw ruhhom perfettament f'dan l-Artikolu hawn ciatat.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-Appell, billi jichad l-istess, u jikkonferma l-Avviz biex Tieqaf u ta' Twettieq tat-30 ta' Gunju, 2010, ECF 377/10 kontra l-appellant, u fit-termini tal-Artikolu 86(14) u 86(15) tal-Kap. 504, jissospendi l-ezekuzzjoni tieghu sa zmien xahar wara li l-applikazzjoni sanatorja fuq imsemmija tkun finalment determinata.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal injora l-commitment fiz-zona u permessi ghal zviluppi simili u iktar estensivi mahruga. In oltre t-Tribunal injora li l-appellant ghandu attivita agrikola fis-sit. It-Tribunal skarta l-aggravju ghax qal li l-izvilupp qieghed f'certa distanza mir-residenzi msemmija li jiffurmaw rural settlement. Jekk dan hu l-kriterju u jittiehed il-knisja bhala c-centru, allura hemm residenzi aktar il-boghod mis-sit in kwistjoni. Hu minnu li z-zona hi klassifikata bhala rural settlement izda l-izviluppi fiz-zona juru mod iehor cioe li ma jottemperawx ma' din il-klassifikazzjoni ghax jikkomprendu vilel u terraced house mentri l-izvilupp tal-applikant hu wiehed rurali;

2. Hu sottomess illi l-bini tallum hlief ghal parti zghira sar qabel l-1993. Hu minnu illi fl-1983 gie approvat zvilupp pero ma sarx kif kellu jsir. It-Tribunal kellu japplika l-artikolu 91 u Skeda 8 tal-Kap. 504 ghal kaz u skond l-artikolu 91(2) jsir sanzjonar biss biex ikopri l-izvilupp wara l-1992. It-Tribunal skarta l-argumenti tal-appellant ghax dehrlu li kien hemm bini li sar qabel l-1993 mhux kopert bil-policies vigenti meta kellu jara l-commitment, il-bini ezistenti qabel l-1993, jidentifika x'sar wara u x'kien sanabbli ghal dan il-bini tenut kont tal-commitment. L-avviz ta' twettiq ma setax ikopri dak li sar qabel l-1993. In oltre mhux minnu li kien hemm illegalitajiet mhux koperti bl-applikazzjoni sanatorja ghax it-talba hi ghal sanzjonar tal-izvilupp 'as built' li jkopri kollox. L-affarijiet mhux imsemmija b'mod specifiku kienu biss accessorji ghat-talba principali ta' sanzjonar;

3. L-appellant ma nghatax l-opportunita li jressaq il-kaz tieghu ghax it-Tribunal iddiferixxa l-appell ghas-sentenza meta kien ghad fadal li jsiru s-sottomissjonijet.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju ma hux korrett fil-fatt. Fis-seduta tad-29 ta’ Marzu 2012 it-Tribunal iddiferixxa l-appell ghad-decizjoni bil-fakolta li l-appellant jaghmel nota ta’ sottomissjonijiet fi zmien xahrejn b’risposta mill-Awtorita. Granet qabel id-decizjoni l-appellant ghamel rikors ghal prolazzjoni tad-decizjoni biex jiggustifika n-nuqqas tieghu billi jghid li l-Awtorita kellha taghmel hi s-sottomissjonijiet biex ikun jista jirrispondi. It-Tribunal cahad it-talba. Il-Qorti tqis illi l-fatti ma jirrispekkjawx l-aggravju kif maghmul u ma hemm ebda nuqqas la fl-operat tat-Tribunal u anqas fl-andament tal-proceduri.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

L-ewwel u t-tieni aggravji

Dawn l-aggravji huma ghal kollox irrilevanti f’appell minn enforcement notice u dan b’zieda mal-fatt inkontestat li l-aggravji tal-appellant mill-enforcement kienu differenti minn dak prospettat issa kif jirrizulta minn qari tad-decizjoni stess fejn saret referenza ghall-aggravji. It-Tribunal mexa gustament ai termini tal-ligi cioe artikolu 86(14) tal-Kap. 504 f’dak li jikkostitiwixxi difiza ghal enforcement notice u sab li ma saret ebda gustifikazzjoni valida. Madankollu t-Tribunal ma ordnax l-esekuzjoni tal-enforcement notice minhabba li kien hemm applikazzjoni ta’ sanzjonar fi stadju ta’ appell li ma kienx ghadu deciz u dan in vista ta’ dak li jghid l-artikolu 86(14) u 86(15) tal-Kap. 504.

Ghalhekk dawn l-aggravji huma minghajr bazi legali u qed jigu skartati.

Decide

Ghalhekk il-Qorti tichad l-appell ta’ Jean Paul Busuttil u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-8 ta’ Novembru 2012, bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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