Fit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar

ENVIRONMENT AND PLANNING
REVIEW TRIBUNAL
RECEIVED
03 JAN 2022
ST. FRANCIS DITCH
FLORIANA

Mario Zammit
vs
L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Rikors ta' Appell ta' Mario Zammit (101478M)

Jesponi bir-rispett:

**Avviz ta' Twettiq Rigward il-Hsara lill-Gmiel ta' Sit**

1. B'Avviz ta' Twettiq Rigward il-Hsara lill-Gmiel ta' Sit mahrug fl-20 ta' Dicembru 2021 (EC/00165/21), l-Awtorita' intimata ddikjarat li ghaliha kien hemm ksur tal-kontroll tal-ippjanar f'sit fi Triq id-Dahla ta' San Tumas, Sqaq Numru 2, Zejtun, u senjatament tal-art. 99 tal-ligi dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp li bid-dehra u/jew kundizzjoni tas-sit qed ihassar il-gmiel jew siwi taz-zona li qiegħed fiha minhabba li l-esponent ghandu struttura fi stat dilapidat. Bl-istess Avviz, l-Awtorita' intimata ezigiet li l-esponent jiehu l-passi kollha necessarji biex titnaqqas il-hsara imsemmi billi titnehha l-istruttura fl-intier taghha u jitnaddaf is-sit fi zmien sittax-il gurnata. (kopja Avviz annessa, Dok. A).

**Appell**

2. L-esponent Mario Zammit hass ruhu aggravat bl-imsemmi Avviz ta' Twettiq, u ghalhekk qed jinterponi appell minnu quddiem dan it-Tribunal.

L-aggravju tal-esponent huwa car u manifest u jikkonsisti filli l-hsarat strutturali li jidhru prezentement fl-istrutturi rurali li dwarhom l-Awtorita' intimata harget l-Avviz ta' Twettiq appellat mhux dovut ghal abbandun jew dilapidazzjoni min-naha tal-esponent, sid ma' ohtu ta' dawn l-istrutturi u l-ghalqa li fuqha jinsabu eretti, imma ghax-xita straordinarja li nizlet fl-istagun tax-xita bejn Settembru 2021 u Novembru 2021.

3. L-ambjenti li fuqhom hareg dan l-Avviz ta' Twettiq jinsabu fi Triq id-Dahla ta' San Tumas, Sqaq Numru 2 (ara annessa s-site plan, Dok. B). Il-propjeta tikkonsisti fi tlett kmamar rurali li jkopru arja ta' madwar 66 metru kwadru. Il-kmamar kollha huma strutturi li nbnew qabel l-1978, (annessi Doki. C u D juru l-*aerial photos* tal-1967 u tal-1978) u huma kkunsidrati b'hekk bhala *'legally established property'*. L-uzu addebit ghalihom minn dejjem kien, u ghadu, wiehed ghal kollox agrikolu. L-esponent qed jannetti zewg ritratti li juri l-istat ta' dawn il-kmamar qabel iggarfulhom is-soqfa bix-xita qawwija (Doki. E u F).

4. Dawn il-kmamar jinsabu mibnija f'ghalqa li hija wkoll proprjeta' tal-klijent tieghi, komuni bejnu u bejn ohtu. Filfatt, imissu mill-irjiehat kollha ma' proprjeta' tal-istess ahwa Zammit, hlief ghal rih wiehed minn fejn tmiss ma' kmamar ta' terzi, li b'differenza ghall-proprjeta' tal-esponent, huma zvilupp illegali u minghajr permess. Il-kmamar tal-esponent, li gratilhom il-hsara bil-maltemp, u li dwarhom l-Awtorita' intimata ghazlet li tohrog Avviz ta' Twettiq, jintuzaw biex jinzammu fihom ghodda u attrezzi tar-raba', liema ghodda u attrezzi wkoll garrbu hsarat ingenti b'rizultat tat-tigrif.

5. Kien fl-1 ta' Novembru 2021, meta b'rizultat tax-xita qawwija li nizlet f'hin qasir, waqghu is-soqfa ta' dawn l-ambjenti. Immedjatament, l-esponent ghamel rapport fl-Ghassa taz-Zurrieq dwar dan l-incident (Dok. G). Sussegwentement, bil-mezz tal-perit tieghu Dr. Edwin Mintoff issottometta Dangerous Structure Application (DS/00370/21) (Dok. H) u ottjena l-permess mill-Qorti kompetenti (Dok. I) minhabba li l-passagg minn fejn kellu jsir ix-xoghol biex jitnehha l-periklu jinsab milqut b'mandat ta' inibizzjoni mahrug fuq talba tal-esponent kontra l-gar tieghu Silvio Scerri (338767M) li mieghu ghandu kwistjonijiet kbar ta' natura civili, li dwarhom hemma anke proceduri pendenti.

6. Fl-istess waqt, sakemm kienu qed jigu organizzati u mwettqa x-xoghlijiet biex jitnehha l-periklu kagunat mill-maltemp, l-esponenti ipprezenta applikazzjoni ta' zvilupp, fis-7 ta' Dicembru 2021, lill-Awtorita' intimata, li ghandha tracking number **TRK259789** '***[t]o demolish and re-construct existing pre 1978 store structure. To sanction and enlarge reservoir.'***

7. L-**art. 99** tal-Kap. 552 jipprovdi li *'Jekk il-Kunsill Eżekuttiv jidhirlu li l-ġmiel jew siwi ta' xi żona huwa mhassar bid-dehra jew kondizzjoni strutturali ta' xi bini jew ta' xi art, li tkun ġnien, sit vojt jew art ohra fil-berah, jew bid-dehra ta' xi sit fejn ikun qed isir jew sar żvilupp fih jew kostruzzjonijew xi xoghlijiet ohra, il-Kunsill Eżekuttiv jista' jinnotifika avviż ta'twettiq fuq is-sid tal-art jew fuq l-okkupant tal-art jew fuq it-tnejn kif il-Kunsill Eżekuttiv jidhirlu l-aktar spedjenti, li fih ikun mehtieġ li jittiehdu dawk il-passi biex titnaqqas il-hsara kif jista' jiġi speċifikat fl-avviż.'*

Fil-kaz in ezami, it-tigrif bil-maltemp tas-soqfa tal-kmamar rurali tal-esponent, minghajr ebda htija jew nuqqas tieghu, imma semplicement b'rizultat ta' forza maggur, m'huma qed ihassru l-ebda gmiel jew siwi taz-zona, li hija ghal kollox maqtugha mit-triq pubblika permezz ta' sqaq, u li hija mdawwra prattikament mill-bnadi kollha b'raba' u strutturi simili, fejn l-access huwa ristrett ghall-bdiewa li jahdmu r-raba' fl-inhawi. Aktar minn hekk, immedjatament, u minkejja li ninsabu fiz-zmien tal-festi, l-esponent ha hsieb jiehu l-passi kollha mehtiega biex immedjatament inehhi l-periklu li kkaguna l-maltemp, u aktar minn hekk, biex jirrimpjazza l-bini legali ta' dawn l-istrutturi permezz ta' applikazzjoni ghal permess ta' zvilupp.

Ghar-ragunijiet taghha, l-Awtorita' intimata ma qisetx li gimaghtejn qabel ma harget l-Avviz ta' Twettiq appellat, l-esponent kien ga pprezentalha din l-applikazzjoni ghal permess ta' zvilupp biex dawn l-istess ambjenti rurali jigu rimpjazzati, u li kien imiss lilha li tipprocessa dik l-applikazzjoni skond il-ligi halli dan ir-rimpjazzar ikun jista' jigi kompletat bla dewmien.

**Talba**

8. Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, u dawk l-ohra li jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta' dan l-appell, inkluz mill-provi u s-sottomissjonijiet ulterjuri li ser jaghmel l-esponent quddiem dan it-Tribunal, l-esponent jitlob bir-rispett li dan it-Tribunal joghgbu jordna thassir tal-Avviz ta' Twettiq Rigward il-Hsara lill-Gmiel ta' Sit mahrug kontra l-esponent ghar-rigward tas-sit fi Triq id-Dahla ta' San Tumas, Sqaq numru 2, Zejtun (EC/00165/21).

Av. Phyllis Aquilina
~~162, Old Bakery Street, Valletta~~ VLT1455

Xhieda:

L-esponent ghall-konferma tal-fatti u spjegazzjoni ulterjuri.
Maria Bugeja, Silvio Scerri, Andrew Zammit, Thomas Zammit, Laurence Spiteri, Joe Spiteri, Leanne Mizzi, Chairman tal-Building and Construction Agency jew rapprezentant tieghu, Kummissarju tal-Pulizija jew rapprezentant tieghu, Dr. Edwin Mintoff, Chairman tal-Awtorita' tal-Ippjanar jew rapprezentant tieghu u ufficjali ohra tal-Awtorita' ilkoll sabiex jixhdu dwar il-fatti.

Av. Phyllis Aquilina
162, Old Bakery Street, Valletta VLT1455

**Esponent**: 129, Blue Grotto Avenue, Zurrieq.

**Intimata**: Awtorita' tal-Ippjanar, St Francis Ravelin, Floriana.