QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

(TRIBUNAL TA' REVIZJONI TAL-AMBJENT U L-IPPJANAR)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 30 ta' Marzu, 2017

Numru 1

Appell Nru. 23/2016

Hector Borg, Mark Azzopardi u Patrick Calleja

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Joseph Bezzina

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Hector Borg et, terzi interessati, tas-16 ta' Dicembru 2016 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Novembru 2016 li cahad l-appell tat-terzi u kkonferma l-permess ta' zvilupp PA 481/2013 cioe zvilupp ta' 4 residential units with basement garages fil-Ghargur, Malta;

Rat ir-risposti tal-Awtorita u tal-applikant li ssottomettew 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 dan huwa appell tat-terz kontra l-hrug tal-permess PA 481/13 ghall-izvilupp ta' erba' *maisonettes* u garaxxijiet fil-livell sotterran f'tarf iz-zona tal-izvilupp gewwa l-lokalita' tal-Gharghur.

Illi dan it-Tribunal kien gja laqa' appell tat-terz kontra l-istess permess billi ordna lill-Awtorita' terga' tikkunsidra l-applikazzjoni odjerna fuq il-mertu tal-izvilupp propost skont il-pjanijiet u l-*policies* vigenti minghajr ma tiehu konjizzjoni tal-permess *outline* PA 5214/08 li kien lahaq skada mal-validazzjoni ta' din l-applikazzjoni de quo.

Illi sussegwentament il-Kummissjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar approvat mill-gdid din l-applikazzjoni in ezami fil-laqgha tal-4 ta' Awissu 2015.

Illi l-aggravji tal-appell huma s-segwenti:

1. Illi l-ewwel DPAR preparat mid-Direttorat tal-Ippjanar kien prematur u kellu l-ewwel jistenna l-ezitu tal-ewwel appell ghax b'hekk wassal ghal nuqqas ta' oggettivita' fit-tieni rakkomandazzjoni;

2. Illi fl-applikazzjoni tal-*outline development permit* PA 5214/08, id-Direttorat kien ressaq numru ta' oggezzjonijiet ghall-izvilupp u li dan ma giex repetut f'din l-applikazzjoni odjerna;

3. Illi l-karattru tal-villagg tipiku bhalma huwa l-Gharghur kif elenkat fil-Pjan Lokali paragrafu 7.1.1, kellu jigi kkunsidrat mill-Awtorita' anke tenut kont tal-fatt illi s-sit huwa kkarratterizzat minn art agrikola u taghmel parti mill-*Strategic Open Gap* skont il-*policy* CG25 tal-Pjan Lokali;

4. Illi l-mappa GRM4 fil-Pjan Lokali tindika bic-car illi s-sit jinsab f'zona agrikola, u ghaldaqstant tenut kont tal-fatt illi bl-izvilupp ser tittiehed art agrikola qed jikser il-provediment tal-*Policies* AHF 1, 5, u 8, u RCO 1, 2, u 4 tal-Pjan ta' Struttura;

5. Illi z-zona fejn jinsab is-sit huwa kkaraterrizat minn sqaqien tipici ta' villagg li jaghtu ghaz-zona rurali, b'dan illi l-izvilupp propost ser jeqred dawn il-karaterristici taz-zona ta' konservazzjoni u rurali bi ksur tal-providimenti tal-*Policy* AHF 8, u UCO 6, 8, 10 u RCO 1, 2, 4 u 5 tal-Pjan ta' Struttura;

6. Illi l-konfini taz-zona ta' konservazzjoni urbana gew modifikati mid-Direttorat sabiex jigi akkomodat is-sit in ezami. Is-sit ma jaghmilx parti miz-zona ta' konservazzjoni urbana tal-Gharghur u ghaldaqstant jikkonsisti f'*urban sprawl* f'zona agrikola;

7. Illi l-appellant qed jaghmel referenza ghal *schemes boundaries* originali (TPS) fejn is-sit ma kienx parti mill-*village core* u ma kienx intenzjonat li jinbena dimet li ma kienx indikat b'xi kulur kannella bhal siti ohra ghall-izvilupp;

8. Illi l-access ghas-sit huwa ristrett, b'dan illi l-manuvrar tal-karozzi f'din iz-zona tal-Gharghur huwa limitat minhabba d-djuq tal-isqaqien. Fiz-zona hemm ukoll problema ta' parkegg, u ghaldaqstant l-izvilupp ser izid fil-kongestjoni u domanda ghal parkegg ta' vetturi.

L-ewwel (1) u t-tieni (2) aggravji:
F'dawn l-aggravji l-appellant qed jilmenta dwar l-agir tad-Direttorat fl-ipprocessar tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell. Illi dan it-Tribunal jinnota li tali aggravji ma fihomx merti. Il-kwistjoni dwar jekk id-Direttorat kellux jipprezenta r-rapport tieghu qabel l-ewwel appell kontra l-permess *outline* hija ormai sorvolata bl-ewwel decizjoni ta' dan it-Tribunal kontra l-ewwel permess tal-applikazzjoni odjerna. It-tieni decizjoni tal-Kummissjoni favur il-hrug tal-permess qed isegwi d-direzzjoni ta' dan it-Tribunal sabiex l-applikazzjoni tigi kunsidrata fil-mertu taghha a bazi tal-pjanijiet u *policies* vigenti.

Minn ezami tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u l-applikazzjoni *outline* PA5214/08, johrog bic-car illi d-Direttorat kif ukoll il-Kummissjoni ikkunsidraw proposta ta' zvilupp totalment differenti fiz-zewg applikazzjonijiet rispettivi, u ghaldaqstant it-tieni aggravju tal-appellant huwa ukoll bhal mertu.

It-tielet (3), r-raba' (4) u l-hames (5) aggravji:
Illi dawn l-aggravji jistriehu fuq l-istat tas-sit bhala art agrikola, biswit iz-zona ta' konservazzjoni urbana tal-Gharghur. Hawnhekk l-appellant qed jinsisti illi s-sit jinsab f'zona ta' *Open Space Gap* kif ukoll f'Zona agrikola skont il-Pjan Lokali.

Minn ezami tal-mapep fil-Pjan Lokali fir-rigward il-lokalita' tal-Gharghur, dan it-Tribunal seta' jinnota illi l-Pjan Lokali ma jhalli ebda dubju li s-sit, fejn gie approvat l-l-izvilupp mertu ta' dan il-permess, jinsab gewwa l-konfini tal-izvilupp tal-Gharghur, li jiddentifika bhala zona residenzjali skont il-*Policy Map* numru GRM1.

Mhux minnu li s-sit jinsab f'zona ta' *Open Space Gap* jew Zona Agrikola, ghajr ghal dik il-parti tas-sit propjeta' tal-applikant li tinsab barra z-zona tal-izvilupp, ghalkemm din mhix parti mill-mertu tal-permess ghall-izvilupp *de quo*. F'dan ir-rigward dawn l-aggravji huma bla bazi u qed jigu michuda.

Is-sitt (6) u s-seba' (7) aggravji:
Dawn l-aggravji jistriehu fuq l-interpretazzjoni taz-*zoning* u konfini (kemm tal-*village core* u *development boundaries*) tat-TPS li kienu *in vigore* qabel ma gie fis-sehh il-Pjan Lokali hekk kif imqabbla mal-mapep digitali li ghandha l-Awtorita'.

Fl-ewwel lok, mhux minnu kif allegat mill-appellant illi l-konfini b'xi mod gew mibdula mid-Direttorat tal-Ippjanar. Illi dan tal-ahhar, il-Kummissjoni u kif ukoll dan it-Tribunal, jistghu jikkonkludu jekk sit jinsabx fil-konfini tal-izvilupp jew le skont dak indikat fil-pjanijiet lokali. Illi t-TPS huma ormai zmien mhux hazin li gew superati bl-approvazzjoni tal-pjannijiet lokali u f'dan ir-rigward dan it-Tribunal ser jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' tali aggravji bbazati fuq l-interpretazzjoni tat-TPS.

Kif gja indikat supra, il-pjan lokali ma jhalli ebda dubju ghall-fatt li s-sit in mertu jinsab gewwa l-konfini tal-izvilupp tal-Gharghur, ghalkemm, b'differenza ghat-TPS, issa l-istess sit fil-konfini tal-izvilupp jinsab ukoll fil-konfini taz-zona ta' konservazzjoni urbana tal-Gharghur. Dan certament iwassal ghall-aktar kontroll ta' disinn fuq l-izvilupp propost f'din is-sit partikolari li jrid jirrispetta l-karattru urban tal-madwar.

It-tmien (8) aggravju:
Dan huwa bbazat fuq stat ta' fatt dwar il-karatteristici tat-toroq, li certament mhumiex mahsuba ghal traffiku eccessiv. L-appellant qed jilment dwar in-nuqqas ta' parkegg fiz-zona u ghaldaqstant il-problema ser tikber biz-zieda ta' zvilupp. Minn naha l-ohra, dan it-Tribunal jinnota li l-izvilupp in kwistjoni gie limitat ghal erba' *maisonettes*, b'parkegg provdut ghal kull residenza. F'dan ir-rigward il-permess jahseb ghal parkegg u ghaldaqstant l-aggravu qed jigi michud.

Decide:
Ghal dawn il-mottivi, u wara li kkunsidra l-fattispeci tal-kaz, dan it-Tribunal qed jichad l-appell u jikkonferma l-permess PA 481/13.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li jevalwa u jiddeciedi kif imiss l-ewwel zewg aggravji tal-appellanti. L-aggravju kien fis-sens illi r-rakkomandazzjoni ta' approvazzjoni f'din l-applikazzjoni kienet erronjament ibbazata fuq outline development permit 5214/08 li kien gie dikjarat skadut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-22 ta' Jannar 2014. It-Tribunal naqas li jindirizza dan l-aggravju li kien jimpingi sostanzjalment u materjalment fuq il-mertu tal-appell. It-Tribunal iddikjara illi z-zewg proposti cioe dik tal-outline development permit u tal-applikazzjoni in kwistjoni kienu zviluppi totalment differenti minghajr ma ghamel apprezzament tal-provi li jwasslu ghal tali dikjarazzjoni. La l-Awtorita u anqas l-applikant ma jghidu dan. Harsa lejn l-ODP u dan il-permess juri li l-izvilupp u s-siti kienu l-istess fiz-zewg kazijiet. Anki r-rapport tad-DPR fir-rigward ta' dan il-permess jiddikjara li 'The principle of the proposal was already judged in the outline application and therefore the development of the site is not being objected to by the Directorate'. La darba l-outline development permit skada ma setghax jifforma parti mir-rakkomandazzjoni ghall-ghoti tal-permess u ghalhekk il-process ta' dan il-permess hu vizzjat. It-Tribunal naqas li jindirizza l-aggravju kfi impostat;

2. In kwantu ghall-aggravju tlieta sa sebgha t-Tribunal jishaq li l-ilment tal-appellanti kien biss li s-sit kien jinsab f'zona agrikola u fuq l-interpretazzjoni tal-konfini tar-rahal tal-Gharghur. Dan mhux minnu ghax l-aggravji kienu jduru wkoll madwar konsiderazzjonijet ambjentali u konservazzjoni rurali fir-rigward tas-sit ta' zvilupp. It-Tribunal isostni li s-sit jinsab f'zona residenzjali u gewwa l-konfini ta' zvilupp mentri harsa lejn il-mapep GRM1 u GRM4 juri illi parti sostanzjali tas-sit fejn ser isir l-izvilupp mhux f'zona residenzjali. Ghalkemm it-Tribunal jghid li hemm parti tas-sit li mhix f'zona ta' zvilupp li mhix parti mill-mertu tal-permess, dan kien skorrett fattwalment. Apparti dan, l-izvilupp qed jimpingi fuq UCA u parti mis-sit hi klassifikata bhala 'limit to development'. It-Tribunal naqas li jindirizza dawn il-kwistjonijiet billi jghid li l-izvilupp hu fil-konfini tal-UCA tal-Gharghur u ghalhekk jrid jirrispetta l-karattru urban tal-madwar minghajr ma jaghti ebda importanza ulterjuri ghal dan il-fattur fil-konsiderazzjonijiet tieghu. It-Tribunal sostna biss li la darba s-sit hu f'zona ta' zvilupp allura policies ohra huma irrelevanti. Dan hu argument perikoluz billi l-ligi tal-ippjanar hi fl-interess generali li ghandu jipprevali fuq dak purament privat.

Konsiderazzjoniet tal-Qorti

L-ewwel aggravju

Qabel xejn irid jigi precizat illi dan l-appell qed isir minn decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tad-29 ta' Novembru 2016 rigward applikazzjoni 481/2013. Kull konsiderazzjoni maghmula minn din il-Qorti ghandha tkun limitata ghal mertu ta' din l-applikazzjoni biss minghajr referenza ghal decizjonijiet ohra precedenti sakemm ma jimpingux direttament fuq il-mertu ta' din l-applikazzjoni.

Precizat dan, l-ewwel zewg aggravji tal-appellanti quddiem it-Tribunal inkorporat f'dan l-aggravju quddiem din il-Qorti kienu impostati bil-mod segwenti. L-ewwel aggravju kien fis-sens illi d-Direttorat messu stenna l-ezitu tad-decizjoni tat-Tribunal mill-applikazzjoni 5214/08 qabel irrakomanda l-approvazzjoni ta' din l-applikazzjoni bazata fuq il-principju tal-outline development permit li gie dikjarat li skada bid-decizjoni sussegwenti tat-Tribunal ta' Revizjoni. Dan ikkontamina l-process kollu ta' din l-applikazzjoni sub iudice. It-tieni aggravju kien illi fil-permess outline 5214/08 id-Direttorat kien irrikmanda rifjut bazat fuq seba' ragunijiet. Fl-applikazzjoni prezenti,

id-Direttorat injora din ir-rakkomandazzjoni kompletament ghalkemm l-izvilupp kien identiku.

It-Tribunal ta' Revizjoni hu marbut mal-aggravji pprezentati u ghandu jikkonsidrahom fil-limiti kif maghmula. Mhux il-kompitu tat-Tribunal li jqis aggravji mhux maghmula jew inseriti permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet sakemm ma jqis li hemm pregudizjali fil-process, ta' natura ta' ordni pubblika fejn allura ghandu l-obbligu li jressaq dan il-pregudizjali lil partijiet biex ikollhom l-opportunita li jindirizzawh kif imiss. It-Tribunal ghandu wkoll l-obbligu li jqis is-sottomissjonijiet tal-parti aggravata b'dan pero ghandu jikkunsidrahom fid-dawl tal-aggravju maghmul u ebda sottomissjoni ma ghandha tigi kunsidrata jekk issir fiha infisha aggravju gdid.

Harsa lejn id-decizjoni tat-Tribunal fuq dawn l-ewwel zewg aggravji, l-istess Tribunal jghid li in kwantu l-ewwel aggravju l-kwistjoni hi sorvolata bl-ewwel decizjoni tat-Tribunal kontra l-ewwel permess tal-applikazzjoni odjerna. Il-Qorti tqis li t-Tribunal qed jirreferi ghad-decizjoni tieghu tat-2 ta' April 2015 fejn intlaqa' l-appell tat-terzi interessati u iddikjara li l-applikazzjoni PA 481/13 cioe dik odjerna kellha tigi deciza indipendentement minn dik precedentement deciz fl-outline permit. Fil-fatt jirrizulta mill-atti illi dan rega' sar b'decizjoni tad-Direttorat tal-4 ta' Awwissu 2015 li minnu sar l-appell quddiem it-Tribunal. Il-Qorti tqis li l-appellanti qed jergghu jsostnu kwistjoni li kif qal it-Tribunal hi llum sorvolata definittivament bid-decizjoni tal-4 ta' Awwissu 2015 bid-direzzjoni cara lil-Kummisjoni li l-approvazzjoni o meno tal-applikazzoni trid issir bla ebda referenza ghall-outline development permit. Il-Qorti rat ir-rakkomandazzjoni li waslet ghall-approvazzjoni tal-permess datat 4 ta' Awwissu 2015 u ma ssib xejn li jirreferi ghal xi suspett ta' kontaminazzjoni tal-process kif allegat mill-appellanti. Kwindi kien korrett it-Tribunal, ghalkemm pjuttost xott, meta tenna li tali aggravju hu bla bazi u li l-Kummissjoni segwiet id-direzzjoni tat-Tribunal kif maghmula bid-decizjoni tat-2 ta' April 2015.

In kwantu ghat-tieni aggravju quddiem it-Tribunal, it-Tribunal itenni biss illi z-zewg applikazzjonijiet cioe 5214/08 u dak odjern kienu proposti differenti. L-appellant isostni li dan la hu sostnut mill-partijiet u anqas inghatat raguni sufficjenti mit-Tribunal bazata fuq il-fatt li jsostni tali dikjarazzjoni. Ghalkemm il-paragrafu tat-Tribunal mertu

ta' dan l-aggravju mhix redatt b'mod car, hu ovvju ghal din il-Qorti illi t-Tribunal kien qed jirreferi ghall-zewg applikazzjonijiet differenti minn xulxin liema zewg applikazzjonijiet gew evalwati indipendentement minn xulxin. It-tieni applikazzjoni cioe dik mertu ta' dan l-appell giet kunsidrata ai termini tar-rakkomandazzjonijiet maghmula u tibdil li sar fl-applikazzjoni tal-2008 wara li d-Direttorat qajjem oggezzjonijiet ghall-izvilupp kif originarjament propost. L-applikazzjoni tal-2013 u dik originali tal-2008 huma differenti minn xulxin u gew evalwati separatament u indipendentement. Kwindi t-Tribunal evalwa u ddecieda l-aggravju fil-limitu ta' kif impostat u ma kellux ghalfejn jinoltra ruhu biex jidhol fil-mertu ta' applikazzjoni outline u permess li llum huma bla ebda sahha ghax gew skartati mill-istess Tribunal kif fuq inghad.

Ghalhekk l-ewwel aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju inkorpora dak kontenut mit-tielet sas-seba' aggravju quddiem it-Tribunal. L-appellanti jsostnu (1) illi l-ilment tal-appellanti ma kienx li s-sit kien jinsab f'zona agrikola u l-interpretazzjoni dwar il-konfini tar-rahal ta' Gharghur kif qal it-Tribunal izda jsostni li l-aggravji kienu jikkoncernaw ukoll konsiderazzjonijet ambjentali u konservazzjoni rurali; (2) izidu li mhux minnu kif sostna t-Tribunal li s-sit jinsab f'zona residenzjali gewwa l-konfini ta' zvilupp peress li l-mapep GRM1 u GRM4 juru mod iehor; (3) l-izvilupp qed jimpengi fuq UCA u parti mis-sit hi klassifikata bhala 'limit to development u dan kellu jigi indirizzat mit-Tribunal mentri t-Tribunal filwaqt li jghid li l-izvilupp kien fil-konfini tal-UCA tal-Ghargur u ghalhekk kellu jirrispetta l-karattru urban tal-madwar, ma jikkonsidrax dan fil-dawl tal-aggravju maghmul, anzi sostna li ladarba s-sit jinsab f'zona ta' zvilupp, policies ohra huma rrelevanti.

Din il-Qorti tqis illi l-appellant f'dan l-aggravju bazikament qed jerga' jsostni illi t-Tribunal naqas li jindirizza l-aggravji kif maghmula fl-appell quddiemu. Din il-Qorti ma ghandhiex tiddisturba apprezzament ta' fatt u planning considerations maghmula mit-Tribunal pero ghandha tikkontrolla li aggravju ta' natura sostanzjali jigi indirizzat kif

imiss. Il-Qorti ma taqbilx mal-appellanti li l-aggravji ma gewx indirizzati kif imiss u bid-debita approfondiment rikjest. It-Tribunal sostna illi l-izvilupp jinsab fil-konfini ta' zvilupp fil-Gharghur skond GRM1 u li ma hix art agrikola jew strategic open gap. Pero zied ukoll li s-sit jinsab fil-konfini taz-zona tal-konservazzjoni urbana tal-Gharghur li jwassal ghal aktar kontroll fuq l-izvilupp biex jirrispetta l-karattru urban tal-madwar tant li gew approvati erba' maisonettes biss b'parkegg ghal kull wiehed minnhom. Rigward iz-zieda ta' traffiku jzid illi l-izvilupp jipprovdi ghal parkegg u ghalhekk ma jarax problema. Il-Qorti tqis illi t-Tribunal irrisponda ghal lanjanzi tal-appellant mill-perspettiva tal-ligi tal-ippjanar u din il-Qorti ma tqis li ghandha tintrometti ruhha jew tiddisturba l-apprezzament tekniku u fattwali tal-Qorti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Novembru 2016. Spejjez ghall-appellanti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur