QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 19 ta' Gunju, 2019

Numru 4

Appell Nru. 16/2019

Michael Carter, Jennifer Carter, Daniel Carter, Stephen Carter, Andrew Carter, Laura Jones, Richard Cohen, Charles Donington, Tony u Margaret Zammit, Hans Bucking, u Din l-Art Helwa

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Michael Carter, Jennifer Carter, Daniel Carter, Stephen Carter u Andrew Carter tal-24 ta; April 2019 kontra d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-4 ta' April 2019 fil-PA 5547/10 'biex jigi regolarizzat ix-xoghol li ma sarx skont il-pjanti approvati fil-permess 1512/08, lliema xoghol jikkonsisti f'spuestjar ta' tarag fil-gnien, il-kamra tal-pompi, il-backwash, kif ukoll id-daqs tal-gibjun u l-konfigurazzjoni tal-hajt tal-kamra tas-sodda li thares fuq il-gnien u dak tal-kamra ta' tahtha f'Kercem Ghawdex;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta 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 kontra l-hrug ta' permess ghas-sanzjonar ta' xogholijiet relatati ma' binja residenzjali li tinsab fuq Triq irRokon, fil-limiti ta' Kercem. Ix-xogholijiet jinkludu xi alterazzjonijiet fil-binja residenzjali u kif ukoll xi zidiet u modifiki fid-disinn u konfigurazzjoni tal-gnien u zona tal-pixxina annessa mad-dar [Referenza ghall-pjanti approvati a fol 1B u 169B fl-inkartament tal-PA5547/10]. Id-dar u l-gnien, inkluz il-pixxina, kienu suggett ghall-permess precedenti PA1512/08.

L-appell odjern gie intavolat minn residenti biswit is-sit u l-aggravji taghhom huma ibbazati fuq il-fatt li t-tibdil fil-gnien irrizulta f'bidla fit-topografija rurali taz-zona minhabba li l-livell tal-hamrija gholiet b'madwar 1.8 metru u sussegwentament ghola l-livell tal-pixxina. L-appellanti itennu li din is-sitwazzjoni rizultat f'overlooking minn l-erja tal-pixxina ghal fuq il-propjeta' taghhom.

Kif jindika tajjeb l-appellant, l-izvilupp propost fl-applikazzjoni odjerna kien gie rifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar, u wara din id-decizjoni kien gie intavolat appell minn l-applikant. It-Tribunal kien refera lura l-kaz quddiem il-Kummissjoni tal-Izvilupp sabiex l-applikazzjoni terga' tigi kunsidrata mill-gdid minhabba l-introduzzjoni tal-linja gwida dwar zvilupp rurali tal-2014. IlKummissjoni approvat l-izvilupp fuq il-bazi li:
"…the site lies within category 3. Compared with approved PA 1512/08 DOC 56A the proposed 169bl does not compromise the site, and has included landscaping as per SPED." [Minuta 180 fil-PA5547/10]

L-appellant jargumenta li s-sanzjonar tal-izvilupp ma setghax jitqies minn l-Awtorita' fuq il-bazi ta' dak li jipprovdi Artiklu 70(1) ta' Kap. 504. Din l-affermazzjoni issir fuq il-bazi li l-appellant iqis li s-sit huwa wiehed protett, izda t-Tribunal innota li s-sit ma jaqa' taht ebda grad ta' protezzjoni ghalkemm is-sit huwa wiehed li jinsab barra miz-zona tal-izvilupp, filwaqt li ma jirrizultax li hemm zieda fil-footrpint jew volum tal-bini kif originarjament approvat u ghaldaqstant mhux zvilupp indikat fl-iSkeda 6 tal-Kap 504. Ghalhekk, galadarba l-ligi ma teskludix is-sanzjonar ta' zvilupp li jinsab barra miz-zona tal-izvilupp, l-appikazzjoni u t-talba ghal sanzjonar setghet titqies minn l-Awtorita' tal-Ippjanar skont dak li jipprovdi Kap. 504, li kien il-ligi in vigore meta gie deciz lapplikazzjoni.

Fir-rigward tal-kwistjoni li jikkoncerna il-livell tal-art tal-gnien kif gie amendat, l-appellant huma l-aktar koncernati fir-rigward talimpatt vizwali li dan holoq fuq l-ambjent naturali taz-zona, u kif ukoll minhabba li l-livell tal-art ghola b'tali mod li holoq detriment ghall-amenita' u privatezza tal-propjeta' residenzjali taghhom.

Waqt il-mori ta' dan l-appell gew prezentati diversi forom ta' evidenza fir-rigward tal-livelli tal-art li irrizulta minn l-izvilupp talgnien kif amendat minn PA1512/08. It-Tribunal ukoll sema' lil ufficjali tal-Awtorita' inkarigati mill-Land Survey Unit u lMapping Unit fejn spjegaw ir-rizultati tar-ricerka minn naha taghhom fir-rigward tal-livelli originali tas-sit u dawk prezenti bhala konsegwenza tal-izvilupp. L-applikant ukoll ikkommissjona zewg esperti independenti sabiex jistabillixu l-livelli originali tas-sit, u dawn flimkien ma' dawk li prezentat l-Awtorita' gew superimposti fuq section drawing Doc. 1L annessa mas-sottomissjoni tal11 t'Awissu 2016 prezentat minn l-applikant.

It-Tribunal ha konjizzjoni ta' dawn id-dokumenti u innota li huwa evidenti li il-livelli li gew krejati minn l-izvilupp kif approvat imxew mat-terran ezistenti tas-sit, u t-tibdil huwa wiehed minimu. F'punt wiehed biss jista jitqies li l-livell tal-art gholi xi ftit, u dan jirreferi ghall-parti tal-pixxina li tinsab l-aktar il-boghod mir-residenza. It-Tribunal ukoll jifhem li dan huwa rizultat tal-bzonn li lerja li idawwar il-pixxina ikun ta' livel wiehed sabiex jassigura pratikalita' u sigurta'. It-Tribunal ukoll innota f'din is-section drawing li l-hajt divizorju ta' bejn il-propjeta' tal-applikant u l-appellant xorta inzamm b'gholi adegwat li jipprojbixxi overlooking jew xi detriment ghal sigurta' bejn iz-zewg propjetajiet.

Ghalhekk, meta t-Tribunal iqiss dawn ic-cirkostanzi, jasal ghall-konkluzzjoni li d-decizjoni tal-Awtorita' kienet korretta minhabba li l-izvilupp kif approvat irrispetta t-topografilja orignali tas-sit. Barra minn hekk, l-Awtorita' kienet talbet ghal zieda ta' landscaping matul il-parti tas-sit biswit il-hajt divizorju mas-sit tal-appellant, sabiex dan jipprovdi sigurta' u privatezza addizzjonali bejn iz-zewg propjetajiet.

L-appellanti ukoll qedin joggezzjonaw ghaz-zieda fil-landscaping u dan fir-rigward tad-distanza tas-sigar mill-propjeta' talappellant fid-dawl ta' Artiklu 437 ta' Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Izda it-Tribunal innota li din hija kwistjoni civili u mhux ta' wiehed li jirrigwarda ippjanar, u ghalhekk dan it-Tribunal mhuwiex f'loku li jikkonsidra l-impatt ta' din il-kwistjoni. Fl-ahhar minn l-ahhar, il-permess ma jippregudikax ebda drittijiet civili tal-appellant, izda dawn iridu jigu indirizzati fil-forum adegwat.

Tenut kont tac-cirkustanzi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma il-permess PA5547/10 kif approvat minn lAwtorita' tal-Ippjanar.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal applika hazin l-artikolu 70 billi ghalkemm qal li l-proprjeta ma hiex protetta imma taqa fl-ODZ u kien hemm zieda fil-volum tal-bini kellu japplika l-artikolu 70 in konnessjoni mas-Sitt Skeda tal-Kap. 504 u ma setghax jintalab is-sanzjonar;

2. It-Tribunal naqas li japprezza l-provi fis-sens li bil-bini tal-area tal-pixxina kien hemm bidla sinifikanti tat-topografija, mhux kif qal it-Tribunal cioe kien hemm bidla minima, billi l-binja tal-pool giet elevata b'1.95 metru circa. In oltre anki l-pump room giet mibnija bhala built up structure mhux kompletament taht l-art kontra l-linji gwida u policies tal-Awtorita. It-Tribunal ukoll zbalja illi l-hajt divizjorju ta' bejn il-proprjetajiet inzamm gholi adegwat biex ma jkunx hemm overlooking jew detriment ghas-sigurta. Dan ukoll hu zbaljat ghax l-gholi tal-hajt divizorju fejn il-pixxina hu madwar 1.2 metru. Il-fatt li l-Awtorita talbet zieda ta' landscaping biswit il-hajt divizorju hu prova ta' dan pero anki l-landscaping ma jiggustifikax in-nuqqas ta' gholi adegwat;
3. It-Tribunal zbalja meta iggustifika li kien hemm nuqqas ta' konformita mal-policies fejn irrizulta li hemm punt fl-art li jdawwar il-pixxina li hu gholi pero zied li dan kien jassigura prattikalita u sigurta. In oltre skont il-RPDG 2014 klawsola 6.3 l-area tal-pixxina u deck ma ghandhomx ikunu akbar minn 75 metru kwadru meta hi fil-fatt 140 metru kwadru. Il-pump room ukoll giet mibnija fuq l-art mhix tahtha kif irid klawsola 6.4 tal-RPDG 2014.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa peres illi t-Tribunal ma qalx li kien hemm zieda tal-volum tal-bini anzi qal bil-kontra u ghalhekk ma kienx japplika l-artikolu 70 abbinat mas-sitt skeda liema skeda teskludi sanzjonar jekk hemm zieda tal-volum tal-bini kin approvat. L-appellanti imkien ma jghidu li kien hemm zieda tal-bini izda bidla fit-topografija biss.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni u t-tielet aggravji

Rigward il-bidla fit-topografija li l-appellanti jqisu sinifikanti dan hu kontradett mir-rappport tal-Awtorita stess u apparti dan, din hi kwistjoni teknika liema kwistjoni hi afdata f'idejn l-Awtorita u t-Tribunal munita b'persuni esperti fil-qasam tekniku u ta' ippjanar. Din il-Qorti ma ghandhiex tintrometti ruhha f'dan l-aspett tekniku jekk mhux ghal kaz ta' zball sinifikanti fuq is-sustanza tal-materja. F'dan il-kaz il-kwistjoni hi wahda ta' interpretazzjoni ta' pjanti u surveys u l-Awtorita u t-Tribunal ikkonkludew li d-differenza fit-topografija hi wahda minima li ma tinfluixxix fuq is-sustanza tal-

permess gia moghti precedentement. In kwantu ghal pump room, hu indubitat illi l-RPDG 2014 policy 6.4 li tahtha giet approvata l-applikazzjoni jesigi illi l-pump room irid ikun sitwat kompletament taht l-art, pero din il-kwistjoni ma gietx indirizzata mit-Tribunal u l-appell ghandu jigi milqugh fuq dan l-aspett mhux indirizzat kif imiss.

Rigward l-area permessa tas-swimming pool u l-gholi tal-hajt divizjorju, it-Tribunal ikkonsidra li l-hajt divizjorju skont is-section drawings verifikati minnu juru illi l-gholi hu adegwat biex jipprojbixxi introspezzjoni u hemm zieda ta' landscaping fejn il-hajt ghal aktar privatezza. Din ukoll hi kwistjoni teknika li l-Qorti ma ghandhiex tintrometti ruhha dwarha salv kwistjonijiet ta' allegati vjolazzjoni ta' drittijiet civili fis-sede opportun. In kwantu ghal zieda ta' landscaping li l-appellanti joggezzjonaw ghalih minhabba kwistjoni civili rigward id-distanzi, din ghandha tigi kunsidrata fis-sede civili jekk l-applikant ikun qed jivvjola xi ligi civili.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellanti in kwantu tirrigwarda l-pump room u ghalhekk tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-4 ta' April 2019, u tibaghat lura l-atti lit-Tribunal biex jindirizza din il-kwistjoni in relazzjoni ma' dak approvat u jqis il-kwistjoni b'mod komprensiv ghall-permess approvat. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur