QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis 15 ta' Ottubru, 2020

Numru 4

Appell Nru. 48/2019

Kenneth Vella

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Maria Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Kenneth Vella tat-23 ta’ Dicembru 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta’ Dicembru 2019 kontra l-hrug tal-permess PA 2090/16 ’construction of dwelling and underlying basement garage, Triq Ghajn Tuffieha, Mgarr Malta;

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 ghall-bini ta' residenza u garaxx sottostante fuq sit li jinsab fuq Triq Ghajn Tuffieha, fil-limiti tal-Imgarr. Is-sit jinsab gewwa l-konfini ta' Category 2 Rural Settlement ta' Mrejnu.

L-appell odjern gie intavolat minn terza persuna li ghandhom permess sabiex jibnu sit biswit fuq in-naha tal-Lvant bhala residenza. L-ogezzjoni tal-appellant jikkoncerna l-fatt li l-permess tieghu PA5540/05 kien gie approvat bhala 'single end-of-development dwellling', u li dan kien bil-kundizzjoni li jithalla side garden ta' 3 metri ghal dan il-ghan. L-appellant jargumenta li l-permess suggett ghal dan l-appell irendi l-imposizzjoni ta' side garden bhala wahda superfluwa u li ma taghmilx sens fil-kuntest tas-sit.

L-appellant ukoll jigbed l-attenzjoni ghac-cirkustanzi tas-sit u t-tlett plots li fuqhom issa inhargu permessi. Dan ghaliex kienet saret talba precedenti sabiex it-tlett plots jinbnew minghajr il-htiega ta' side gardens, u li din it-talba giet michuda, sahansitra mit-Tribunal [Referenza ghad-decizjonijiet tal-appell bir-referenza 90/10, 167/09 u 88/10 li inghataw fl-10 ta' Mejju 2012]. L-appellant jargumenta li galadarba ma kienx hemm bdil fil-policy, l-istess kunsiderazzjonijiet kellhom japplikaw fil-kaz tal-bini tal-plot tan-nofs, liema plot huwa issa suggett ghall-appell odjern.

It-Tribunal ha konjizzjoni tas-sit, fejn l-appell odjern jikkoncerna plot li jinsab fin-nofs ta' zewg plots ohra, fejn fuq kull naha tassit inhargu permessi ghall-bini ta' djar residenzjali. Kif jirrimarka l-appellant, dawn il-permessi inghataw minn l-Awtorita' bhala 'end-of-development' u fejn gie impost side garden ta' 3 metri u aperturi fuq il-faccata tal-genb bhala trattament tal-hitan mikxufa li jirrizultaw minn dawn l-izviluppi.

Kif jindika ukoll l-appellant, il-plot mertu ta' dan l-appell gja gie michud li jinbena bhala residenza, izda dan fiz-zmien li l-anqas ma kien hemm permessi ghall-izvilupp tas-siti li jinsabu biswit kull naha. F'dan ir-rifjut, l-Awtorita' u kif ukoll it-Tribunal, kienu kunsidraw li s-sit ma jikkwalifikax bhala infill plot, peress li ma kien hemm ebda zvilupp biswit is-sit.

Nonnostante' dan, illum bil-permessi li nhargu ghall-bini fuq kull naha tas-sit, il-kuntest tas-sit jista' jitqies li nbidel. It-Tribunal innota li s-sit issa jikkwalifika bhala infill plot li huwa permessibbli skont Policy NWRS3 li japplika ghall-Category 2 Rural Settlements. It-Tribunal innota ukoll li l-Awtorita' fid-decizjoni taghha li tapprova dan l-izvilupp bhala infill plot, hadet konjizzjoni tal-permessi biswit fejn gie impost side garden ta' tlett metri. Minhabba dawn ic-cirkustanzi, u sabiex jitnaqqas limpatt fuq is-side gardens biswit, l-Awtorita' imponiet kundizzjoni sabiex il-pjan terran tal-izvilupp

jigi irtirat b'madwar 8 metri minn quddiem. Dan l-ispazzju ukoll gie rikjest li jithalla bhala gnien, u b'hekk tnaqqas b'mod drastiku l-ammont ta' bini biswit isside gardens.

It-Tribunal huwa tal-fehma li l-Awtorita' sabet bilanc bejn l-izvilupp approvat u l-kuntest tas-sit, u li kieku dan is-sit jithalla minghajr zvilupp, ma jkunx fl-interess tal-kontinwita' ta' zvilupp fuq l-istreetscape ta' Triq Ghajn Tuffieha.

Wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-argumenti kollha imressqa f'dan l-appell, ma jarax li kien hemm xi irregolarita' fil-permess kif approvat minn l-Awtorita'. Ghalhekk, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess PA2090/16.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal injora l-aggravju tal-appellanti li kellha aspettativa legittima meta wara li gie rifjutat applikazzjoni ghal-zvilupp ta' tlett plots peress li l-plot tal-appellata (bejn zewg plots ohra) ma kienx zvilupabbli u wara li l-appellanti applikat u ottjeniet permess fuq is-sit taghha biswit dak odjern b'varji limitazzjonijiet, issa inhareg permess ghall-applikant appellata biswit il-plot taghha meta ebda policy ma inbidlet mindu kien gie rifjutat permess holistiku fuq tlett plots flimkien.

Dan l-aggravju ma fihx mertu li jisthoqlu jintlaqa'. L-appellanti ma kellha ebda aspettativa legittima naxxenti minn applikazzjoni li giet rifjutata, kienet x'kienet ir-raguni ta' rifjut. L-appellanti ottjeniet permess ghas-sit taghha wara r-rifjut. L-ebda argument ma jista jinghad li jaghti xi dritt lil appellanti minn dawn il-fatti oltre li mehud wahdu s-sit tal-appellanti gie moghti permess ta' bini bhala end of scheme development. Ir-restrizzjonijiet imposti gew accettati mill-appellanti bla ma appellat minnhom. Bil-bini ta' plots ohra biswit dik tal-applikant, b'permess moghti mill-Awtorita, giet krejata sitwazzjoni gdida ghal plot vojta fin-nofs li kuntrarjament ghal dak sottomess mill-appellanti ma kinitx is-sitwazzjoni li kienet tezisti meta giet rifjutata l-applikazzjoni originali ta' binja ta' tlett plots flimkien. Ic-cirkostanzi li sehhew bil-hrug ta' permessi, wiehed favur l-istess appellanti, taw lok ghal permissibilita ta' zvilupp tal-plot tal-applikant ukoll b'restrizzjonijiet biex ma jimpattax fuq dak gia mibni. Il-Qorti ma tifhimx kif l-appellanti tista' tippretendi xi dritt jew aspettativa ta' dritt fuq proprjeta ta' terzi li bl-ebda mod ma ghandha xi drittijiet fuqha u fejn lanqas qed jigi attakkat il-ligi, pjan jew policy li ghaliha inhareg il-permess oltre li l-policies ghadhom l-istess. Ghalkemm jista' jkun li l-policies ma nbidlux izda c-cirkostanzi

fattwali tal-izvilupp fiz-zona mill-applikazzjoni rifjutata ghal dawk tallum huma ben differenti billi issa l-plot tal-applikant setghet titqies bhala infill site.

Ghalhekk l-aggravju mhux gustifikat u qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Kenneth Vella u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' Dicembru 2019. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur