QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 20 ta' Jannar, 2021

Numru 10

Appell Nru. 16/2020

Raymond Sammut

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Raymond Sammut tal-14 ta’ Ottubru 2020 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta’ Ottubru 2020 rigward PA1689/18 ’to demolish building and construction of garage and stores at basement level and five apartments’ fil-fond fl-Imgarr, Malta;

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:
Illi dan l-appell jikkoncerna talba sabiex isir twaqqiegh ta’ binja ezistenti u tinbena blokka ta’ hames appartamenti inkluz garaxxijiet u mhazen domestici fil-livell sotterran. Is-sit jinsab bejn zewg toroq fi Triq il-Maghkuba u Triq il-Plejju, fil-lokalita` taz-Zebbiegh, Imgarr, Malta.

Illi l-izvilupp in mertu gie rrifjutat ghar-raguni li l-gholi ta’ erba` (4) sulari tal-bini propost li jhares ghal fuq Triq il-Plejju ma jirrispettax il-kuntest ta’ din it-triq li huwa kkaratterizzat minn sensiela ta' garaxxijiet mibnija fuq sular wiehed, u ghaldaqstant jigi konkluz li l-proposta tmur kontra Urban Objective 3 tal-iSPED.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita’ bis-segwenti zewg aggravji: · ·
● Li b’referenza ghaz-zoning tal-Pjan Lokali rigwardanti l-lokalita` tal-Imgarr, Malta, b’gholi permessibbli ekwivalenti ghal 16.3 metri, u li r-restrizzjoni ta’ 9 metri m’hijiex riflessa fl-istess Pjan Lokali. Jintqal li din l-istess restrizzjoni kienet prezenti wkoll fl-applikazzjonijiet PA00581/13 u PA03687/15 fejn f’dawn kien inghata parir legali sabiex ma ssirx interpretazzjoni li biha jitnaqqas jew jizdied xi haga li hemm stipulata fil-Pjan Lokali, u li ghalhekk l-istess kellu jkun fl-applikazzjoni odjerna. L-appellant jirrimarka li fil-kaz odjern ukoll nghata parir legali fejn saret referenza ghal gerarkija ta’ kif ghandhom jigu applikati l-policies, u li skont dan il-parir l-applikazzjoni kellha tintlaqa` gialadarba din hija konformi tal-Pjan Lokali. · ·
● Fit-tieni aggravju ssir referenza ghal-kuntest tas-sit odjern, fejn hawn l-appellant jaghmel referenza ghal zewg permessi li nhargu faccata tas-sit odjern, u jikkwota Artikolu 53 tal-Ligi tal-Ippjanar. L-appellant jirrimarka wkoll li fi Triq il-Plejju gia hemm prezenti bini b’gholi ta’ tlett sulari, u li nhargu diversi permessi fiz-zona fejn l-gholi jaqbez dak tal-bini tal-girien. L-Appellant jissottolinea wkoll li l-prassi generali tal-Bord tal-Ippjanar huwa li zvilupp jigi approvat anke jekk ma hemmx bini ezistenti minghajr ma jkun hemm thassib fuq il-kuntest, u li fil-kas ta’ Triq il-Plejju jekk l-Awtorita` hasset li bini f’din it-triq ma jkunx jirrispetta l-kuntest, l-Awtorita` kellha tirrevedi l-Pjan Lokali sabiex dan jigi rifless. Barra minn hekk jigi sottolineat li m’hu ha jkun hemm l-ebda veduti affetwati mit-Tempji ta’ Hagrat u ta’ Skorba, u li l-fethiet proposti fuq Triq il-Plejju ser izidu l-karattru u s-sigurta` f’din it-triq.

Illi l-Awtorita’ baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, u rrilevat illi din ir-restrizzjoni tohrog min kundizzjonijiet li oriġinarjament kienu imposti mill-Awtorita` tad-Djar meta din iz-zona kienet magħżula ghal Home Ownership Scheme, liema kundizzjonijiet gew eventwalment adottati mill-Awtorità tal-Ippjanar u din giet riflessa fuq is-sit elettroniku tal-Awtorita`. Jintqal ukoll li ghalkemm ilpermessi PA00581/13 u PA03687/15 kienu wkoll kolpiti bl-istess restrizzjonijiet, dawn ma jiffurmawx parti mill-istess blokka u li l-impatt taghhom huwa ridott minhabba li dawn jiffurmaw parti minn streetscape imtarrga, filwaqt li fil-kaz odjern l-impatt talizvilupp ikun hafna akbar u kompletament barra l-kuntest li jinsab fih.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi gialadarba l-aggravji mressqa jittrattaw il-kwistjoni tal-gholi tal-bini, dan it-Tribunal ser jikkunsidra l-imsemmija aggravji b'mod kumplessiv.
Fl-ewwel lok, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanijiet u r-restrizzjonijiet li japplikaw ghas-sit odjern u l-madwar, fejn it-Tribunal innota s-segwenti: · ·
● L-gholi permessibbli fil-lokalita` taz-Zebbiegh huwa ta' tlett (3) sular u tlett (3) filati basement [Referenza ghal mappa 52 tal-Pjan Lokali tal-Majistral ta' Malta], li jigi ekwivalenti ghal gholi ta' 16.3 metri [Skont Annex 2 tal-linja gwida DC 15] - dan l-gholi huwa identifikat ghas-sit odjern kemm minn naha ta' Triq il-Maghkuba u kemm innaha ta' Triq il-Plejju fejn prezentament huwa okkupat b'garaxx ta' sular wiehed; · ·
● Ir-ringiela ta' garaxxijiet ezistenti fuq in-naha ta' Triq il-Plejju tinkludi restrizzjoni fuq l-gholi ta' dawn li taqra hekk: "Maximum height limitation of one floor to allow garage development. Separate access creating a new residential unit is not permissible."

Illi minn dan jidher car li b'mod generali l-gholi permessibbli fil-lokalita` taz-Zebbiegh hija ta' 16.3 metri, u li tezisti restrizzjoni fuq il-ringiela ta' garaxxijiet ezistenti li ghandhom access fuq Triq il-Plejju.

Fuq il-punti imqajjma fl-ewwel aggravju, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-ewwel kapitlu tal-iSPED fejn dan jghid bl-aktar mod car li l-istrategija tal-Structure Plan kienet giet addottata fis-sebgha Pjani Lokali u numru ta' linja gwida, u li l-ghan tal-iSPED huwa sabiex jipprovdi:
'a long term spatial strategy for the environment and development'
u fejn dan ukoll jaghmel:
'proposals for the future spatial distribution of development and the protection of the environment on land and sea in a manner that is consistent with national policies and integrates Government's social, economic and environmental objectives.'
L-iSPED ikompli jispjega li 'Subsidiary Plans will need to take on board the SPED'.

Dawn l-estratti mill-ewwel kapitlu juri li l-iSPED huwa pjan olistiku li jipprovdi strategija generali aggornata li fuqu policies ta' ippjanar ghandhom ikunu mfassla. Fil-fatt diversi policies tal-iSPED huma objettivi b'dikjarazzjonijiet generali li ghandhom iservu bhala gwida ghall-formulazzjoni ta' policies specifici fuq l-uzu tal-art fil-Gzejjer Maltin. Dan ifisser li kull pjan lokali, linja gwida u policy li taddotta l-Awtorita' ghandha tiehu konjizzjoni tal-objettivi tal-iSPED. Dan huwa rifless f'Artikolu 52 tal-Kapitlu 552, billi l-iSPED ghandu l-ghola precedenza fuq kwalunkwe policy jew pjan iehor li timplimenta l-Awtorita' tal-Ippjanar.

Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal jinnota li l-gholi massimu tal-bini m'huwiex biss regolat mill-Pjan Lokali, izda ghandu jkun hemm ukoll kunsiderazzjoni tal-kuntest partikolari, li fil-kaz odjern jikkonsisti minn ringiela ta' garaxxijiet b'gholi ta' sular. Dan johrog car min Urban Objective 3 tal-iSPED li jesprimi s-segwenti ghan "To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas", bi kriterju 6 li jesigi "Establishing appropriate building heights and development densities" u dan sabiex ikun jista' jintlahaq dan l-ghan.

Illi l-Awtorita` hasset li l-karattru u l-amenita` partikolari ta’ din il-parti tat-triq ghandha tigi ppreservata permezz ta’ restrizzjonijiet addizzjonali fuq l-gholi tal-bini fejn hemm ir-ringiela ta’ garaxxijiet, u dan jidher li gie identifikat fuq il-Mapserver tas-sit elettroniku tal-Awtorita` tal-Ippjanar sa mil-2012 [Skont estratt tal-minuti tal-Bord tal-Ippjanar a fol dok 69 fl-inkartament tal-PA00581/13] u li din, l-Awtorita` tal-Ippjanar tikkonferma, tirrifletti l-kundizzjonijioet li kienu mposti mill-Awtorita` tad-Djar..

Dan it-Tribunal ha nota wkoll tal-kuntest f’din il-parti ta’ Triq il-Plejju, u b’mod partikolari, jinnota li din it-triq hija pjuttost dejqa b’wisa` ta’ madwar 5.4 metri [Skont l-allinjament tat-triq hekk kif imkejjel fuq il-Mapserver tal-Awtorita tal-Ippjanar], u tinkludi ringiela ta’ garaxxijiet b’gholi ta’ sular wiehed fuq in-naha ta’ nofsinhar, u unitajijet residenzjali b’garaxxijiet sottostanti b’gholi kumplessi ta’ tlett sulari man-naha tat-tramuntana.

Illi l-appellant propju jaghmel referenza ghall-unitajijet residenzjali faccata tas-sit odjern koperti bil-permess PA00581/13, kif ukoll ghall-unitajiet koperti bil-permess PA03687/15 ezatt biswit is-sit ta’ PA00581/13. It-Tribunal ha konjizzjoni tal-imsemmija permessi, fejn jinnota li l-kuntest taghhom ivarja partikolarment minhabba li r-restrizzjoni fir-rigward tal-gholi tal-garaxxijiet fuq Triq Andre Deguara li hija triq ferm aktar wiesgha, fejn fil-kaz tal-PA00581/13 hija madwar 15.5 metri u fil-kaz tal-PA03687/15 hija madwar 12.8 metri [Skont l-allinjament tat-triq man-naha tal-Punent u l-bini ezistenti man-naha tal-Lvant hekk kif imkejjel fuq il-Mapserver tal-Awtorita tal-Ippjanar]. Barra minn hekk, kif gie rilevat mill-Awtorita`, l-impatt ta’ dan l-izvilupp li gew approvati f’dan ilpermessi huwa ridott minhabba li dawn jifformaw parti min streetscape imtarrga. Fuq il-permess PA01135/13 li ghalih lappellant ukoll jaghmel referenza, it-Tribunal jinnota li dan ma kienx jaffetwa l-gholi ta’ sular tal-garaxxijiet ezistenti, u ghalhekk m’huwiex ta’ rilevanza.

L-appellant jargumenta wkoll li nhargu diversi permessi fiz-zona fejn l-gholi jaqbez dak tal-bini tal-girien, minghajr ma kien hemm xi thassib fuq il-kuntest tal-madwar, u hawn issir referenza ghall-permessi bin-numri PA01246/15 u PA01975/17. It-Tribunal ha konjizzjoni ta’ dawn u jinnota li ghalkemm dawn il-permessi ghandhom ukoll faccata fuq Triq il-Plejju, il-kuntest ta’ dawn huwa kompletament differenti u fil-fatt ma hemm ebda restrizzjonijiet fuq l-gholi tal-bini hlief dawk indikati fil-Pjan Lokali - jigi nnutat ukoll illi it-triq hija ferm aktar wiesgha f’din il-parti mil-qrib is-sit odjern. L-istess argument japplika ghall-permess tal-izvilupp binnumru PA10374/18 iccitat mill-appellant fil-kors ta’ dan l-Appell, liema sit jinsab f’Ta’ Xbiex. Ghaldaqstant, dawn l-ezempji m’humiex ta’ rilevanza ghall-kaz odjern.

B’zieda ma` dan u fil-kors ta’ dan l-appell, l-appellant ghamel referenza ukoll ghal decizjoni moghtija minn dan it-Tribunal kif diversament kompost datata 29 ta’ Marzu 2018 (Appell 303/10). It-Tribunal jinnota li d-decizjoni moghtija fil-kaz ta’ Appell binnumru 303/10 tikkoncerna l-estensjoni taht il-livell ta’ l-art li l-Awtorita’ kienet qieset bhala ‘schemed road’ izda li tali ‘schemed road’ ma kienetx identifikata fil-Pjan Lokali. Illi fil-kaz odjern, il-kwistjoni hija differenti ghaliex ir-restrizzjoni li tapplika gharringiela ta’ garaxxijiet fuq Triq il-Plejju hija identifikata fuq il-Mapserver tas-sit elettroniku tal-Awtorita` tal-Ippjanar, u barra minn hekk m’hijiex f’kunflitt mad-dispozizzjonijiet tal-Pjan Lokali ghaliex l-gholi progettat f’dan il-pjan huwa dak massimu, fejn lAwtorita` hasset li l-karattru u l-amenita` partikolari ta’ din il-parti tat-

triq ghandha tigi ppreservata permezz ta’ restrizzjonijiet addizzjonali fuq l-gholi tal-bini.

Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-PA01689/18.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. Ir-raguni tat-Tribunal ghar-rifjut tal-applikazzjoni kienet l-impatt tal-izvilupp li hu kbir u barra l-kuntest li jinsab fih. B’zieda ma’ dan intqal ukoll illi l-’constraint’ mill-Awtorita ta’ garages ta’ sular wiehed fil-parti tat-triq fejn qed jintalab l-izvilupp kien gia soggett ghal restrizzjoni imposta mill-Home Ownership Scheme mahruga mill-Awtorita tad-Djar, liema restrizzjoni giet addottata mill-Awtorita tal-Ippjanar fl-2012. It-Tribunal qies li ghandu japplika Urban Objective 3 kriterju 6 tal-iSPED li jimmilita favur il-protezzjoni u t-tibdil tal-karattru u l-amenitajiet ta’ zoni urbani liema objettiv ghandu iservi bhala gwida ghal formulazzjoni ta’ policies specifici fuq l-uzu tal-art fil-gzejjer Maltin u fejn jesigi li jigu stabbiliti (approriate buildings, height and development densities) b’kull pjan lokali, linja gwida u policy fejn trid taddotta l-objettivi tal-iSPED li hi l-oghla dokument ta’ ippjanar bhala gradwazzjoni skont l-artikolu 52 tal-Kap. 552. It-Tribunal qies li l-gholi massimu fil-pjan lokali ma jaghti ebda dritt awtomatiku ghal dak l-gholi.

L-appellant ma jaqbilx u jissottometti illi la darba s-sit hu regolat mill-pjan lokali u mhux parti minn Urban Conservation Area fejn japplikaw restrizzjonijiet ta’ gholi skont policy P4 u P39 u illi l-pjan lokali jaghti permess ta’ zvilupp ta’ gholi skont kif gie mitlub b’din l-applikazzjoni, l-argumenti ta’ natura legali tat-Tribunal ma jreggux. Dan ghaliex fl-ewwel lok il-‘constraint’ registrat mill-Awtorita fl-2012 ma jistax jmur kontra l-pjan lokali u ma tinbidilx b’semplici dikjarazzjoni tal-Awtorita. In oltre faccata tal-istess zvilupp propost thalla zvilupp skont il-pjan lokali meta suppost ukoll kienu soggetti ghall-istess ‘constraint’. L-appellant jikkwota policy BEN1 u BEN2 rigward l-aspett ta’ zvilupp fuq iz-zona u jzid li dan il-principju kien gia ezistenti qabel l-iSPED u ghalhekk l-iSPED ma bidel xejn.

Konsiderazzjoni tal-Qorti

Jirrizulta lil Qorti illi ghalkemm il-pjan lokali jippreskrivi gholi massimu kompatibbli mal-gholi tal-izvilupp propost, jidher li fl-2012 l-Awtorita ghamlet ‘constraint’ li hi speci ta’ system alert ghall-Awtorita ghall-applikazzonijiet ta’ zvilupp f’zoni specifici bhala urban design li f’dan il-kaz kien jirrigwarda l-gholi tal-garages fi Triq il-Plejju li fuqu qed jintalab l-izvilupp liema gholi ghandu jibqa’ ta’ sular wiehed. L-appellant ma jistax jipprezumi illi la darba hu aderixxa mal-pjan lokali dwar l-gholi permissibbli fiz-zona, b’daqshekk ghandu dritt awtomatiku ghall-approvazzjoni tal-izvilupp. It-Tribunal fil-fatt semma li kien hemm restrizzjoni interna imposta mill-Awtorita u dan kien ta’ ostakolu ghall-izvilupp. Pero ma waqafx hemm u ma strahx biss fuq il-‘constraint’ billi faccata fl-istess triq hemm ta’ lanqas zewg zviluppi b’garages u zvilupp residenzjali fuqhom. It-Tribunal irrefera ghall-iSPED u Urban Objective 3 li jaghti l-fakolta lil Awtorita tistabilixxi gholi ta’ binjiet biex jipprotegi l-karattru u l-amenita ta’ zoni urbani. F’dan il-kuntest ta’ ippjanar u tekniku t-Tribunal qies illi r-‘restrizzjoni’ imposta fl-2012 maghquda ma Urban Objective 3 kellhom iwassluh ghal konkluzjoni li l-izvilupp kif propost ghal din il-parti partikolari ta’ Triq Plejju karaterizzata b’garages ta’ sular wiehed ma kienx accettabbli ghax inehhi mill-karattru urban ta’ din il-parti taz-zona. Din hi konkluzjoni teknika li din il-Qorti ma ghandhiex tiddisturba u anqas tista’ tqis li hemm xi kwistjoni legali li dwarha din il-Qorti ghandha tikkunsidra billi l-‘constraint’ u l-principju ‘ta’ Urban Objecitve 3’ jew similment kif semma l-appellant BEN1 u BEN 2 li saru meta kien hemm il-pjan ta’ struttura jaghtu l-fakolta lil Awtorita li jqisu mhux biss il-kelma stretta ta’ dak permissibbli, izda l-isfond ambjentali kollu tal-madwar l-izvilupp. L-Awtorita u t-Tribunal ghandhom id-diskrezzjoni li jqisu zvilupp propost fl-aspetti kollha tieghu ta’ ippjanar u sakemm objettiv tal-iSPED li hu intiz biex jiggwida u jaghti direzzjoni ghall-applikazzjoni aktar effettiva tal-policies u fl-istess waqt ghandu l-oghla precedenza f’kaz ta’ konflitt bejn pjanijiet u policies skont artikolu 52 tal-Kap. 502 u ma jintuzax semplicement biex ixejjen jew imur kontra ligi, pjan jew policy li huma univoci u ma jaghtu ebda lok ta’ diskrezzjoni, din il-Qorti ma tintromettix ruhha.

L-appellant jibbaza l-argument principali tieghu fuq dawk l-izviluppi li huma faccata ta’ dan mitlub u zviluppi ohra fil-vicin li skont hu jmorru kontra d-decizjoni tal-Awtorita. It-Tribunal spjega ghaliex teknikament dan l-izvilupp ma kellux l-istess sfond materjali tekniku u ambjentali ghal dan l-izvilupp (vide l-ahhar tlett paragrafi qabel id-decide

tat-Tribunal) u fejn il-Qorti tqis li ma ghandhiex tintrometti ruhha fuq kwistjonijiet teknici u ta' ippjanar.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Raymond Sammut u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Ottubru 2020. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur