QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 14 ta' April, 2021

Numru 6

Appell Nru. 3/2021

Pauline Agius

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamata in kawza Mario Galea

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-kjamat Mario Galea tas-17 ta' Frar 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Jannar 2021 li biha cahad l-applikazzjoni PA5408/17 'to sanction construction of bundary wall' fil-Bidnija, Mosta;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li tqis l-approvazzjoni tal-permess mill-Kummissjoni bhala wahda gusta;

Rat ir-risposta tal-oggezzjonant 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 l-appell huwa kontra l-hrug tal-permess bin-numru PA 5408/17 li jirrigwarda s-sanzjonar ta' hajt tal-konfini fuq in-naha ta' quddiem ta' residenza eżistenti li tinsab fi Triq Sagra Familja, fil-lokalita` tal-Bidnija. Is-sit in kwistjoni u l-inhawi jiffurmaw parti minn Category 2 Rural Settlement kif identifikat fil-Pjan Lokali tac-Centru ta' Malta [Skont mappa MOB8 tal-Pjan Lokali].

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti pprezenta hames (5) aggravji kontra l-izvilupp approvat, liema aggravji sejrin jigu ndirizzati ndividwalment skond is-segwenti:
L-Ewwel Aggravju:
L-Appellanti jargumentaw illi l-iżvilupp propost huwa fiż-żona indikata bħala triq, u aktar tard fil-mori ta' dan l-appell jintqal ukoll li hemm ukoll kanal tal-ilma affetwat. Fir-risposta maghmula mill-Awtorita` tal-Ippjanar, jinghad li skond kif gie ndikat fil-case officer report aggornat (dok 97A), ir-residenza tal-permit holder koperta bil-permess PA07885/06 tinsab faccata ta' passagg stabbilit u dan skond kif inhu evidenti mir-ritatti tal-ajru tal-1978. Fil-mori ta' dan l-appell, l-istess Awtorita' stqarret li m'hijiex lAwtorita' kompetenti biex tikkonferma jekk il-passagg in kwistjoni huwiex wiehed pubbliku jew le.

Illi fir-rigward ta' dan l-aggravju, l-appellanti pprezentaw ukoll aerial photo li fuqu hemm indikat bl-ittra 'x' is-sit tal-applikant (illum permit holder) u bl-ittra 'y' is-sit tat-third party appellant, filwaqt li talbu sabiex l-Awtorita' tipprezenta final setting out tal-permess PA 5011/10.

B'risposta ghal din it-talba, l-Awtorita' ndikat li wara li saret konsultazzjoni interna mas-sezzjoni tal-Land Survey Office, gie nnuttat li din is-sezzjoni m'hijiex fil-pussess ta' 'large scale survey plan of the area', filwaqt li gie ndikat fil-permess PA5011/10 kien inghata 'road alignment' li dakinhar kien immarkat fuq base map. B'risposta ghan-nota tal-Awtorita, il-permit holder `ressaq zewg punti ta' thassib, ossia illi: (i) b'referenza ghal imsemmi 'road alignment' gie mitlub li jigi pprezentat 'final setting out' u mhux 'initial setting out'; u (ii) li l-Awtorita` ma kellha l-ebda dritt li taghti 'road alignment' fuq din il-propjeta` gialadarba dan jikkoncerna passagg privat li l-appellanti ghandhom biss dritt ta' access. Fuq dan, l-Awtorita` irrispondiet hekk kif gej:
"Rigwardanti l-final setting out tal-proprjeta' koperta bil-permess PA5011/10, tajjeb li jinghad li fil-mument li gie approvat il-permess, il-perit responsabbli kien ressaq talba sabiex jinghata initial setting out request (Doc 54 f'PA05011/10), liema talba dak iz-zmien kienet giet accettata u nfatti nghata road alignment skont doc 55.
- Wiehed jirrileva li din it-talba, di principju, ma tintlaqax, ghaliex mhux il-prassi li tinghata linja f'ODZ. Pero lura fl-2011, kien hemm pozzizjoni li meta wiehed jressaq

din it-talba, anki f’art ODZ, din kienet tintlaqa’ (kif fil-fatt gara f’dan il-kaz). Din ilpozzizjoni pero maz-zmien inbiddlet u llum il-gurnata l-Awtorita’ esponenti ma tikkunsidrax dawn it-talbiet.
- L-Awtorita’ tikkonferma li hija ma tistax taghti informazzjoni fuq il-final setting out tal-permess PA 5011/10 u dana peress li l-applikant ma kienx talab sabiex jinghata.
- Galadarba l-ebda linja ma tinghata fuq permess f’ODZ, l-Awtorita’ tipprecisa li meta jkollha tali applikazzjonijiet hija tistrieh fuq dak li jigi propost fil-pjanti u finalment approvat fil-permess.”

Illi dawn il-punti ta’ kjarifika mressqa mill-Awtorita` gew ukoll kkonfermati mix-xhieda li nghatat fil-mori ta’ dan l-appell mis-sur Mario Azzopardi impjegat mal-Awtorita` fis-sezzjoni tal-Land Survey Unit.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jippreciza li l-appell odjern jirrigwarda appell li gie ntavolat minn terzi interessati kontra l-hrug talpermess bin-numru PA05408/17, u li ghaldaqstantdan it-Tribunal m’huwiex ser jidhol fil-mertu tal-imsemmi ‘road alignment’ mahrug fil-PA05011/10. It-Tribunal ha konjizzjoni tar-road alignment mahrug fil-PA05011/10 [Skont dok a fol 55 fl-inkartament tal-PA05011/10], u jirrileva li r-road alignment indikata hija l-linja indikat bl-ahmar kif indikat fl-istess dokument, u tirrigwarda biss ir-road alignment man-naha tal-propjeta` koperta bil-permess PA05011/10, u bl-ebda mod ma tindika kemm ghandha tkun il-wisa` tat-triq in kwistjoni.

Illi wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-permess odjern u l-permess precedenti mahrug fuq il-propjeta` in kwistjoni, jigi nnutat li filwaqt li s-site plan approvata fil-permess odjern tinkludi l-parti tal-propjeta` man-naha tan-nofhinar tar-residenza li tinsab biswit l-imsemmi passagg , is-site plan approvata fil-permess precedenti PA 7885/06 ma tinkludux din il-parti tal-propjeta`.

Illi fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna mic-Chairperson Ezekuttiv, it-thassib ewlieni kien hekk kif gej:
“On the other hand, as indicated in submitted Block Plan 1I the enclosed ‘front garden’ extends beyond the existing informal alignment of the area, projecting further out from its directly adjacent property and onto the existing open area within the residential settlement. The boundary wall has therefore led to the enclosure of otherwise uncommitted land, extending considerably the committed footprint of the dwelling approved in PA 7885/06.
Amended drawings were requested to limit the extent of the enclosed area and to follow the alignment in approved block plan PA 912/15/20B, whereby development follows the alignment also indicated in Block Plan 1I. No amended drawings in this respect were submitted.
The proposed projection onto the existing ‘open space’ is considered as a detriment to the character of the area, leading to the commitment of undeveloped land outside the development zone” [Skont il-case officer report a fol 46A fl-inkartament tal-PA05408/17].

Illi skont l-evalwazzjoni tal-proposta odjerna supra-citata, it-Tribunal josserva li din kienet iffukata fuq il-kwistjoni ta’ kemm ghandu jkun l-estent tal-hajt tal-konfini sabiex il-ftuh li jikkaratterizza din iz-zona jigi ppreservat. Illi sussegwenti ghal dan, fl-ewwel

seduta tal-Kummissjoni tal-Ippjanar datata 14 ta' Dicembru tal-2017, kien gie indikat is-segwenti:
"Justification: Board noted previous commitment in PA/7885/06 therefore compliant of PA VII of 2016 article 72 (2B)
PRT Architect to submit evidence that the lane is legally established (RPDG 14) apart from PA 7885/16 and also to include soft landscaping over the concrete areas to sanction. Objectors are to upload garage permit. Please analyse submissions, update NTC and submit conditions for permit. (without prejudice)"

It-Tribunal jinnota ulterjorment li qabel l-approvazzjoni tal-permess de quo, il-Post Recommendation Team indika li "With regards to the lane, from the aerial images it resulted that the lane existed on site, however it was never confined with a rubble wall" [Skont il-PRT Comments f'Notes to Board 1 tal-case officer report aggornat a fol 97A fl-inkartament tal-PA05408/17].

Illi min dawn l-estratti jidher li l-gustifikazzjoni moghtija minn naha tal-Kummissjoni tal-Ippjanar fil-hrug tal-permess de quo hija marbuta mal-commitments ezistenti, ossia il-permess PA07885/06 u l-passagg li ilu prezenti. Illi madankollu it-Tribunal jinnota li l-commitment tal-permess PA07885/06 ma jestendix ghal parti ta' quddiem tar-residenza fejn il-permess de quo jaffettwa, filwaqt li l-prezenza tal-passagg jew triq ma jfissirx dritt awtomatiku li jista` jinbena hajt tal-konfini li jiehu biss in kunsiderazzjoni lownership tal-propjeta`.

Illi dan it-Tribunal ghal darb'ohra jaghmel accenn ghall-fatt li s-sit in kwistjoni jifforma parti min zona denominata bhala Category 2 rural settlement, u b'referenza ghal Policy CG04 tal-Pjan Lokali li tirregola zvilupp f'din iz-zona, jigi sottolineat li fil-paragrafu 3.3.9 marbut ma' din il-policy hemm stipulat illi "This policy seeks to reach a balance by allowing the consolidation of these settlements through sustainable rural development and protecting their rural character by preventing development, which may adversely affect those intrinsic features of the settlements (historical buildings, considerable gap sites between buildings, landscaping), and their setting."

It-Tribunal ha konjizzjoni wkoll tal-pjanta elenkata mas-sottomissjonijiet maghmula mill-appellanti fit-12 ta' Lulju tal-2018, liema pjanta tinkludi superimposition ta' dak approvat fil-permess odjern u l-imsemmi road alignment. Illi skont din il-pjanta, il-hajt approvat fil-permess de quo jestendi ghal fuq it-triq kif ukoll fuq il-kanal tal-ilma.

Illi hawnhekk it-Tribunal jinnota li Policy CG04 tonqos milli taghti gwida preciza ta' x'ghandu jsir f'xenarju simili ghal dak talapplikazzjoni odjerna, ossia jekk ghandux ikun hemm wisa` minima li ghandha tithalla ghal fini ta' access. Madankollu, fil-fehma ta' dan it-Tribunal huwa car li l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna, ossia l-hajt tal-konfini ma' art miftuha zgur ma jghinx sabiex jigi pprezervat il-karattru ta' din iz-zona, inkluz is-setting tal-istess rural settlement, li certament jinkludi element ta' ftuh.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-proposta tmur kontra d-dispozizzjonijiet f'Policy CG04 tal-Pjan Lokali, u ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jilqa` l-ewwel aggravju.

It-Tieni Aggravju:

F'dan l-aggravju, l-appellanti jargumentaw illi l-iżvilupp approvat jaffettwa d-dħul u l-ħruġ għall-garaxxijiet eżistenti approvati filPA05011/10. Fir-risposta tal-Awtorita` tal-Ippjanar jinghad li l-applikant mir-rieda tiegħu inkluda splay sabiex jiffaċilita l-aċċess għall-karozzi fil-garaxxijiet ta' partijiet terzi, kif ukoll li ma saret l-ebda oggezzjoni minn naha tat-Transport Malta.

Fil-mori ta' dan l-appell, it-Tribunal kif diversament kompost kien ghamel talba lill-Awtorita` sabiex issir kkonferma jekk il-pjanti approvati humiex skond il-linja ufficjali tas-sit in kwistjoni, u b'risposta ghal dan, id-Direttorat tal-Infurzar fi hdan l-Awtorita` ipprovda s-segwenti kummenti:
"Site inspection was carried out on 28/05/20 regarding the measurement so the road track between structures (PA 5011/10) and boundary wall (PA 5408/17)" [Skont minuta 188 fl-inkartament tal-PA05408/17]

Elenkat ma' din in-nota hemm inkluz kopja tal-pjanta b'qisien u rapport fir-rigward tal-wisa` tat-triq bejn il-propjeta` tal-appellanti approvata fil-permess PA05011/10 u l-hajt tal-konfini approvat fil-permess de quo [Skont dokumenti a fol 188A u 188B]. Illi kif gie rilevat mill-permit holder, iddokumenti ppreżentati mid-Direttorat tal-Infurzar, huwa kemmxejn diffiċli biex wieħed jifhem eżatt kif u fejn sar il-kejl u ghaldaqstant il-permit holder ha l-inkarigu biex iqabbad 'surveyor' biex jiġbor il-punti eżatti ta' kif inbena l-ħajt vis-a-vis ilfaċċata tal-appellanti. Dan is-'survey' ġie superimpost fuq il-'block plan' approvata fil-permess PA 5408/17 u annessa ma` din is-sottomissjoni. Illi min dan is-survey jidher car li l-ħajt inbena kwazi skont kif kien approvat, b'wisa` tal-passagg ftit inqas (15-il centimetru) min dak approvat. Il-permit holder jenfasizza li l-parti ndikata 'hatched' bl-aħmar hija wkoll proprjeta` tieghu, izda li bil-buona volonta tiegħu saret splay sabiex jigu agevolati l-appellanti.

Dan it-Tribunal ha konjizzsjoni wkoll tal-evalwazzjoni tal-proposta fl-applikazzjoni odjerna mic-Chairperson Ezekuttiv, fejn fuq it-thassib imqajjem fir-rigward tad-dhul u l-hrug għall-garaxxijiet eżistenti kien gie indikat kif gej:
"Representation doc 37A from third party has been submitted stating that the development proposed for sanctioning is limiting garage access to third party property (covered by development permission PA 5011/10). Design Standard S2 in the Development Control Design Policy (2015) requires a minimum width of 4.1 metres in front of any garage access. Architect/applicant were notified with the submitted representation and in his reply architect argued that the walls are constructed entirely within applicant's property and third party has no right to encroach onto this property to enter into their garages. Architect continued to state that from his own will, applicant included a splay to facilitate car access into the third party garages even though this means that he has sacrificed part of his property and rendered it accessible to others (Doc 42A).
Transport Malta were consulted on the issues raised by third party with respect to limited garage access but no reply was received within the statutory consultation period and therefore it has been be construed as a "no objection" reply to the proposed boundary wall sanctioning as is" [Skont il-case officer report a fol 46A fl-inkartament tal-PA05408/17]..

Illi min dan l-estratt jidher bic-car li l-Awtorita` kkunsidrat it-thassib imqajjem mit-terza persuna (illum appellanti) fir-rigward taddħul u l-ħruġ għall-garaxxijiet eżistenti approvati fil-PA05011/10, izda ma sabet l-ebda oggezzjoni f'dan ir-rigward, anke

minhabba li ma tqajjem l-ebda thassib minn naha tat-Transport Malta, anke wara li saret konsultazzjoni specifika fir-rigward ta' oggezzjoni pprezentata min terzi [Skont dok a fol 40A fl-inkartament tal-PA05408/17]. It-Tribunal jinnota ulterjorment li l-appellanti naqsu milli jressqu evidenza cara ta' kif id-dħul u lħruġ għall-garaxxijiet eżistenti qed jigi affetwat b'mod sinjifikanti, u lanqas ma gie mitlub li jsiru xi kummenti addizzjonali minn Transport Malta fil-mori ta' dan l-appell.

Madankollu, dan it-Tribunal kif diversament kompost, kien acceda fil-fond in mertu, fejn seta` jikkonstata l-estent tal-hitan u ddistanza mill-propjeta' tal-appellanti fuq in-naha opposta tal-access. Waqt dan l-access it-Tribunal kif diversament kompost innota illi l-ilment jirrigwarda tnaqqis fil-wisa' tal-passagg ta' ftit aktar minn tlett (3) metri, b'dan illi qed jinholoq ostaklu ghal hrug adegwat tal-vettura mill-garaxx tal-appellanti, u li filwaqt li fil-kantuniera gie ntrodott 'splay', hemm pedamenti ta' hitan fl-art li xorta qed jostakolaw l-passagg ta' vetturi fuq din il-parti tal-passagg.

Illi l-ostaklu pprezentat minhabba l-prezenza ta' pedamenti ta' hitan fl-art ma gewx riflessi b'mod adegwat fil-pjanti approvati, u ghaldaqstant it-Tribunal ihoss li l-Awtorita` tal-Ippjanar kif ukoll Transport Malta ma kellhomx stampa cara tas-sitwazzjoni prezenti fuq is-sit, u kif din taffettwa d-dħul u l-ħruġ għall-garaxxijiet eżistenti approvati fil-PA05011/10. Jidher car ukoll min dak li gie rilevat mill-ufficjal tal-infurzar fi hdan l-Awtorita` tal-Ippjanar, u anke kif ikkonfermat fis-survey li sar mill-istess permit holderli hemm diskrepanza bejn il-pjanti approvati u dak li nbena fuq is-sit f'dak li ghandu x'jaqsam mal-pozizzjoni tal-hajt talkonfini u l-wisa` tat-triq b'rizultat ta' dan.

F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal jissottolinea wkoll t-thassib tieghu kif l-Awtorita tal-Ippjanar irrilevat illi ma tistax tikonferma jekk it-triq hijiex hija wahda privata jew pubblika, izda mbaghad spiccat biex tikkwota lil-Transport Malta, li xogholha huwa propju li tirregola toroq pubblici. Madankollu jibqa` l-fatt li l-appellanti naqsu milli jgibu prova sostanzjali ta' kif l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna affettwa b'mod sinjifikanti id-dħul u l-ħruġ għall-garaxxijiet eżistenti approvati fil-PA05011/10, kif ukoll li ma tqajjmet l-ebda oggezzjoni da parti ta` Transport Malta kemm fil-kors tal-applikazzjoni kif ukoll fil-mori ta' dan l-appell. Ghaldaqstant, it-Tribunal qed jichad it-tieni aggravju.

It-Tielet, ir-raba u l-Hames Aggravji:
Illi fl-ahhar tlett aggravji, l-appellanti jargumentaw is-segwenti:
3. Li l-pjanta approvata PA5408/17/78B hija wahda qarrieqa u dan ghaliex skont din hemm ġibjun fil-livell sotterran u ma hemm l-ebda żvilupp lil hinn mid-dar eżistenti;
4. Li skont ir-ritratt mehmuż, huwa evidenti li hemm livell sotterran that id-dar eżistenti u l-iżvilupp propost mhux se jintuża bħala ġibjun; u
5. Li saret talba sabiex it-taqsima tal-infurzar twettaq spezzjoni u ssir kkonferma tal-ammont ta' llegalitajiet li hemm prezenti fuq is-sit in kwistjoni.

Illi dawn l-aggravji ser jigu trattati flimkien tenut kont li dawn principarjament jikkoncernaw aspetti ta' legalita` tal-izvilupp prezenti fuq is-sit in kwistjoni. Illi kif gie rilevat mill-istess appellanti fil-mori ta' dan l-appell, kienet giet sottomessa applikazzjoni ohra fuq is-sit in kwistjoni bir-referenza PA02196/18, liema applikazzjoni tikkonferma li l-pjanti kkunsidrati fl-applikazzjoni odjerna kienu qarrieqa. It-Tribunal ha konjizzjoni tal-applikazzjoni PA02196/18, liema applikazzjoni taqra "To

sanction extension to fully underground agricultural store in lieu of reservoir approved by PA 7885/06". It-Tribunal jinnota li din l-applikazzjoni kienet giet approvata mill-Kummissjoni tal-Ippjanar fl-24 ta' Lulju tal-2018, bil-permess principarjament jinkkonsisti minn sanzjonar ta' varjazzjonijiet tal-livell sotterran approvat fil-permess originali PA07885/06, inkluz estensjoni tal-istess u bdil fl-uzu ghal hazna agrikola ta' madwar 260 metru kwadru. It-Tribunal huwa tal-fehma li gialadarba dawn il-varjazzjonijiet gew ikkoreguti u ssanati bl-applikazzjoni PA02196/18, ma hemmx skop li ssir aktar kunsiderazzjoni ta' dawn Madankollu jibqa` l-fatt li hekk kif gie ammess mill-permit holder fil-mori ta' dan l-appell, hemm diskrepanza bejn il-pjanti approvati u dak li nbena fuq is-sit f'dak li ghandu x'jaqsam mal-pozizzjoni tal-hajt tal-konfini u l-wisa` tat-triq b'rizultat ta' dan. Illi din id-diskrepanza giet ukoll ikkonfermata mill-ufficjal tal-infurzar fi hdan l-Awtorita`, u ghalkemm tista` tidher bhala wahda minuri ghandha konsegwenzi fuq lappellanti peress li l-wisa` tat-triq tirrizulta idjaq min dak li gie ndikat fl-applikazzjoni odjerna. Tenut kont ta' dan, it-Tribunal qed jilqa` in parti l-hames aggravju mressaq mill-appellanti.

Decide:
Illi tenut kont tac-cirkustanzi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jilqa l-ewwel aggravju u l-hames aggravju in parte u jiddeċiedi u jordna t-thassiril-permess PA05408/17 .

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1 u 2. It-Tribunal kellu jezamina biss l-ewwel aggravju kif maghmul cioe li l-izvilupp kien qed isir fi triq. Ma giex stabbilit bhala fatt jekk dan kienx minnu u di piu l-hajt mertu tal-izvilupp sar kollu fuq proprjeta tal-applikant, u jaghti ghal fuq sqaq legalment stabbilit. Lanqas Transport Malta ma kellha oggezzjoni dwar dan. In oltre l-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal rigward policy CG04 ma setghux isiru bla mal-partijiet jinghataw avviz dwaru u jithallew jaghmlu sottomissjonijiet dwarhom. Dan apparti li ma kienx jifforma parti mill-aggravju tal-appellant, l-istess Tribunal jammetti li l-policy ma taghtix gwida preciza u lanqas l-Awtorita tar-Rizorzi ma oggezzjonat;

3. Parti mill-hames aggravju intlaqa' minghajr ma ittiehed kont li seta' jintlaqa' biss kieku intlaqa' t-tieni aggravju mentri dan l-ahhar aggravju gie michud. Id-diskrepanzi fil-hajt semmai seta' kellu influenza li kieku kien qed jaffettwa l-hrug u dhul mill-garage tal-oggezzjonant li ma irrizultax. Di piu kull diskrepanza minima fil-hajt li seta' kien hemm seta' gie rimedjat.

L-ewwel zewg aggravji

Qabel xejn jigi precizat illi t-Tribunal laqa' l-ewwel aggravju ta' Pauline Agius billi qies li gie pruvat li jezisti passagg jew triq u illi ma kien hemm ebda allinjament hlief dak li

jirrizulta mill-permess ta' Pauline Agius ghar-rigward tan-naha tal-propjeta taghha koperta bil-permess PA5011/10. Madankollu billi s-sit kien f'category 2 Rural Settlement accenna ghal policy CG04 u minn hemm wasal ghal konkluzjoni tieghu rigward l-ewwel aggravju. Ghal precizjoni l-ewwel aggravju kien li l-izvilupp qed jigi propost f'zona dezinjata bhala 'triq'. Hu minnu illi l-mod kif gie redatt l-ewwel aggravju quddiem it-Tribunal ma hu felici xejn. L-atti pero juru illi l-kwistjoni kienet minn dejjem li l-hajt soggett ghal din it-talba ta' sanzjonar qed jipprogetta fuq l-isqaq jew spazju miftuh li skont l-oggezzjonant kellu jigi kunsidrat bhala triq. Apparti l-kwistjoni tad-dritt tal-proprjeta fejn gie mibni l-hajt, it-Tribunal qies li dan il-hajt ma jidhirx fil-permess originali tas-sit PA5011/10 ghalkemm izid li l-imsemmi permess ma jaghtix indikazzjoni ta' kemm kellha tkun wiesa t-triq (il-Qorti tissenjala li dan hu sqaq).

Jirrizulta wkoll illi l-isqaq kien minn dejjem ezistenti pero ma kellux konfini b'hitan tas-sejjiegh, u illi l-permess 7885/06 tal-applikant Mario Galea ma estendiex ghal parti effettwata b'din l-applikazzjoni.

Il-Qorti izzid illi l-permess moghti lill-appellata Pauline Agius (PA5011/10) inghata b'linja u dik il-linja ta' bini giet segwita (specifikament il-garage). It-Tribunal semma fid-decizjoni tieghu l-policy CG04 tal-pjan lokali paragrafi 3.3.9 dwar il-bilanc li ghandu jinholoq ghall-izvilupp sostenibbli f'pajsagg rurali u wasal ghal konkluzjoni tieghu dwar dan. Hu fatt stabbilit u ammess mill-partijiet illi s-sit jinsab f'category 2 Rural Settlement u t-Tribunal kien gia qies illi l-passagg jew sqaq kien ilu jezisti u illi l-permess tal-applikant PA7885/06 ma kienx jestendi ghal parti ta' quddiem tar-residenza filwaqt li l-ezistenza ta' passagg ma kienx jaghti dritt awtomatiku ghal bini ta' hajt li jiehu in konsiderazzjoni biss it-titolu tal-proprjeta. F'dan il-kuntest it-Tribunal irrefera ghal policy CG04 biex isostni l-principju tal-protezzjoni tal-karattru rurali u z-zamma ta' zivlupp li jtellef.

Ammetta li l-policy stess mhix cara x'isir f'sitwazzjoni bhal din pero sostna li mill-lat ta' ippjanar l-izvilupp kien ser inaqqas mill-ftuh li hu karattru taz-zona. Minn dawn il-konsiderazzjonijiet hi l-fehma tal-Qorti li kuntrarjament ghall-aggravju tal-appellant Galea, it-Tribunal ma issorprendiex lil partijiet meta ha spunt mill-policy CG04 li

tapplika ghal category 2 Rural Settlement kif inhi din il-binja u applika l-principji msemmija f'tali policy safejn kompatibbli mal-fattispecie tal-kaz. L-iktar li jista' jinghad hu illi t-Tribunal naqas li jispecifika illi ghalkemm ma kienx qed jikkondividi li l-passagg kien triq izda kien spazju miftuh f'category 2 Rural Settlement intiz ghall-access, permess ma setax jigi mahrug kif propost bl-izvilupp mertu ta' dan l-appell. Kien ikollu ragun l-appellant li kieku t-Tribunal irrefera ghal policy li ma ghandha x'taqsam xejn mall-izvilupp in kwistjoni izda fil-fatt hu applika l-policy rilevanti ghal fattispecie tal-kaz ghalkemm kif jammetti hu stess ma taghtix risposta cara ghas-sitwazzjoni partikolari. Pero f'sitwazzjonijiet ta' ippjanar it-Tribunal ghandu d-diskrezzjoni li jinterpreta spirtu ta' policy basta li tali interpretazzjoni ma tmurx kontra l-kelma espressa tal-policy jew hi interpretazzjoni tant assurda li taghmel ingustizzja bl-applikazzjoni taghha.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju ma ghandux mis-sewwa billi l-aggravju tal-appellant hi stedina lit-Tribunal biex l-Awtorita taghmel spezzjoni biex tinvestiga illegalitajiet fuq is-sit. L-appellant jikkwota r-regolament 17 tal-Avviz Legali 552.13. Il-Qorti tqis li dan ir-regolament mhux applikabbli ghax jitratta talba ghal sanzjonar ta' zvilupp illegali. L-aggravju ma jsibx sostenn b'dan ir-regolament. Mhix il-mansjoni tat-Tribunal li jordna investigazzjonijiet fuq talba ta' parti. Kull persuna tista' titlob lill-Awtorita biex tinvestiga allegazzjonijiet ta' illegalita. Dik hi l-mansjoni tas-sezzjoni tal-infurzar tal-Awtorita. Aggravji f'appell quddiem it-Tribunal isiru fuq decizjonijiet tal-Awtorita jekk ghandux jinhareg permess o meno. Jekk qed tintalab sanzjoni skont ir-regolament 17 tal-Avviz Legali 552.13 allura japplikaw l-elementi u l-kondizzjonijiet ta' dak ir-regolament, li mhux il-kaz f'din l-istanza.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tilqa' t-tielet aggravju u tirrevoka dik il-parti tad-decizjoni tat-Tribunal li biha laqa' l-hames aggravju tat-terz Pauline Agius, pero

tichad l-ewwel u t-tieni aggravji, tikkonferma ghal bqija d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Jannar 2021. Spejjez ibatihom l-appellant u l-Awtorita in solidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur