QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 27 ta' Mejju, 2021

Numru 6

Appell Nru. 5/2021

Mario Said

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamata in kawza Andrea Vella Baldacchino

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Mario Said tat-3 ta' Marzu 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-18 ta' Frar 2021 li biha ikkonfermat il-permess PA7607/19 'construction of semi detached villa' f'San Pawl tat-Targa;

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

Rat ir-risposta ta' Andrea Vella Baldacchino li sottometta 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 tat-tip semi-detached [Skont il-pjanti approvati a fol 14A, 81A u 81B fl-inkartament tal-PA7607/19], fuq sit fi Triq Jules Verne, gewwa San Pawl tat-Targa fil-limiti tan-Naxxar.

L-appell kontra l-izvilupp approvat gie ntavolat minn terza persuna li huwa residenti fil-villa biswit. L-appellant iresssaq issegwenti aggravji:
1. Illi l-applikant ipprezenta pjanti emendati wara li gie ppubblikat il-Case Officer's Report, u dan kontrarjament ghall-procedura stabbilita skont l-Avviz Legali 552 tal-2013;
2. Illi l-applikazzjoni kienet rakkomandata sabiex tigi rrifjutata skont il-Case Officer's Report, fejn gie ndikat li lizvilupp mhuwiex konformi ma' diversi policies ta' ippjanar;
3. Illi l-villa kif approvata m'hijiex konformi ma' Policies P35, P38 u P39 tal-linja gwida DC15 u dan fir-rigward tal-gholi, l-erja tal-istrutturi fil-livell tal-bejt u l-izvilupp tal-basement;
4. Illi l-minimum site area huwa inqas minn dak rikjest minn Policy P28 tal-linja gwida DC15.

L-Awtorita' tal-Ippjanar zammet ferm mad-decizjoni taghha, u tghid li fir-rigward tal-pjanti emendati dawn saru in konformita' mal-provvedimenti tal-proceduri stabbiliti fl-Avviz Legali 552 tal-2013. L-Awtorita' tkompli tispjega li ghalkemm fl-izvilupp hemm xi dipartenzi zghar mill-policy, dawn setghu jigu kkunsidrati minhabba l-commitments ta' madwar li ghandhom jigu kkunsidrati bhala kwistjoni materjali skont l-artikolu 72(2d) tal-apitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet kollha;

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel dan it-Tribunal jaghmel referenza ghall-proposta tal-applikazzjoni tal-izvilupp approvat li jikkonsisti mill-bini ta' semidetached villa fuq sit li fil-prezent huwa vakanti bejn bini ezistenti. Il-villa ser tinbena mal-hajt ta' appogg ta' villa ohra semidetached, u l-izvilupp gdid ser jikkonsisti minn livell sottoterran, zewg sulari residenzjali u kamra rtirata fil-livell tal-bejt.

Fir-rigward tal-ewwel aggravju mressaq mill-appellant, it-Tribunal stharreg il-process tal-applikazzjoni fejn innota li l-izvilupp propost kien rakkomandat sabiex jigi rrifjutat mid-Direttorat tal-Ippjanar skont il-Case Officer's Report, izda fit-23 ta' Jannar 2020 l-applikant kien ipprezenta pjanti emendati sabiex jindirizza l-kwistjonijiet li gew imqajjma fir-rakkomandazzjoni ta' rifjut. Il-kwistjonijiet imqajjma fir-rifjut kienu

jikkoncernaw l-estent tas-site coverage, l-gholi tal-bini, l-encroachment tal-livell talbasement fis-side garden, u l-erja ta' roof structures.

Minn dak li seta' jikkonstata t-Tribunal, il-pjanti emendati gew ipprezentati bl-intiza cara li jindirizzaw ir-ragunijiet ta' rifjut, u li dawn ma jressqu ebda bdil materjali ghall-izvilupp kif kien propost originarjament. Ghalhekk, in linja mal-provvedimenti tal-Avviz Legali 162 tal-2016, ma kien hemm ebda ksur mal-proceduri stabbiliti fil-process tal-applikazzjoni tal-izvilupp. Barra minn hekk, id-decizjoni finali tal-Kummissjoni tal-Ippjanar ittiehdet fit-18 ta' Frar 2020, li huwa ferm wara d-data tal-prezentazzjoni tal-pjanti emendati. It-Tribunal innota wkoll li dawn il-pjanti emendati gew komunikati sewwa lit-terzi persuni nteressati u kif ukoll lillentitajiet konsultattivi skond kif titlob il-ligi. Ghalhekk, it-Tribunal seta' jikkonferma li ma kien hemm ebda ksur mal-proceduri stabbiliti fl-Avviz Legali 162 tal-2016 fir-rigward tal-prezentazzjoni ta' pjanti emendati, anke jekk dawn gew prezentati wara li kien thejja il-Case Officer's Report.

Illi b'referenza ghall-aggravji l-ohra mressqa mill-appellant, liema aggravji jikkoncernaw il-principju, il-mertu u d-dettall tal-izvilupp propost, f'dan ir-rigward it-Tribunal sejjer jezamina bir-reqqa l-izvilupp propost u jekk dan huwiex konformi mal-policies imsemmija. Il-kwistjonijiet imqajjma fl-appell jikkoncernaw l-gholi tal-bini kif approvat, l-estent ta' roof structures fil-livell talbejt u kif ukoll l-estent ta' skavar tal-basement taht is-side curtilage.

Fid-decizjoni taghha, il-Kummissjoni tal-Ippjanar indikat li ghalkemm hemm divergenzi mal-policies rispettivi, dawn kienu gustifikati minhabba l-kuntest tas-sit u l-commitments tal-madwar, u li dan jista' jigi kkunsidrat bhala material consideration skont l-Artikolu 72(2d) tal-Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta. L-Artikolu 72 jipprovdi ghal dak li ghandha tiehu in konsiderazzjoni l-Awtorita' tal-Ippjanar fid-determinazzjoni ta' applikazzjonijiet. Apparti l-policies u pjanijiet, dan l-Artikolu jipprovdi wkoll li lAwtorita' ghandha tqis commitments fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni, u jekk dawn jistghux jitqiesu bhala relevanti.

Fil-kaz in dezamina, ghalkemm l-gholi tal-villa kif propost m'huwiex skont il-provvedimenti tal-linja gwida DC15, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-elevation drawing a fol dok 81B, u seta' jinnota li l-gholi tal-villa ser ikun kwazi l-istess bhal ta' dak li hemm biswit. Ghalhekk huwa car li fuq il-bazi tal-commitments prezenti madwar is-sit, l-gholi kif propost huwa konsiderazzjoni materjali li jiggustifika l-gholi tal-bini kif propost, u dan in linja mal-Artikolu 72 tal-Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta. L-argument imressaq mill-appellant li dan jista' b'xi mod johloq precedent ghaz-zona kollha ta' San Pawl tat-Targa m'huwiex fis-sewwa, u dan minhabba li huwa car li fil-kaz in dezamina huma biss il-fatti speci tas-sit li jwasslu ghal konsiderazzjonijiet fir-rigward talcommitment.

Fir-rigward tal-erja tal-istrutturi fil-livell tal-bejt u kif ukoll l-iskavar tal-basement taht is-side curtilage, il-Kummissjoni talIppjanar ukoll adottat il-provvediment tal-Artikolu 72, minhabba li gie ppruvat li fil-kuntest immedjat tas-sit kien hemm l-istess skala u tip ta' zvilupp. Wara li t-Tribunal ezamina l-izvilupp kif approvat fil-kuntest ta' dak li hemm gja prezenti madwar is-sit, seta jigi kkonfermat li l-izvilupp kif approvat m'huwiex sejjer ikun konfliggenti jew sejjer jispikka fil-kuntest tas-sit. Ghalhekk itTribunal ma jara xejn hazin fil-fatt li gjaladarba gie ippruvat li fil-kuntest immedjat

hemm commitments, dawn kellhom jigu kkunsidrati bhala precedent favur l-izvilupp kif propost, anke jekk dan kien sejjer jirrizulta f'divergenzi minimi mill-policies vigenti. Fl-ahhar minn l-ahhar, il-linja gwida DC15 hija intiza bhala ghodda li ghandha sservi bhala gwida kwantitattiv ghal zvilupp urban, izda l-istess dokument ukoll jaghti piz fuq in-necessita' li zvilupp jigi kkunsidrat fl-isfond tal-kuntest vizwali u kif ukoll dak fattwali bhala commitments fl-istess zona.

Ghall-motivi hawn diskussi, dan it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess PA7607/19 kif mahrug minn l-Awtorita' tal-Ippjanar.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-applikant biddel il-pjanti wara r-rapport tal-ufficjal tal-Awtorita minn jeddu kontra r-regolament 5(1) tal-L.S. 552.13 (Avviz Legali 162/2016), li jiprojbixxi tali tibdil wara li l-case officer ikun lesta r-rapport tieghu, u hu permess biss tibdil mhux materjali ai termini tal-artikolu 15 qabel l-iffinalizzar tar-rapport. Ghalkemm it-Tribunal qies li t-tibdil ma kienx materjali skont regolament 15 dan ma jirrizultax bhala prova billi minn rifjut rakkomandat inbidel f'accettazzjoni tal-applikazzjoni. It-tibdil kien wiehed materjali ghax kien jirrigwarda estensjoni ta' site curtilage, thaffir taht is-site curtilage u l-gholi tal-binja. Di piu tibdil li jista' jsir kull zmien skont l-istess regolament 5(2) kien jehtieg li isir fuq talba tac-Chairperson Ezekuttiv mentri l-pjanti inbidlu mill-applikant minn jeddu;

2. It-Tribunal ikkonferma li ghalkemm l-izvilupp ma kienx jirrispekkja l-policies kollha l-permess kellu jinhareg ghax is-sit kien kommess b'dak tas-sit biswitu. Dan ir-regolament imur kontra d-decizjonijiet tal-Qorti tal-Appell. It-Tribunal ammetta li l-gholi tal-binja ma kinitx konformi mal-policy DC2015;

3. It-Tribunal injora l-aggravju li l-izvilupp kien imur kontra policy P28 tad-DC2015 senjatament certi kundizzjonijiet fuq l-izvilupp inkluz minimum site area u dan jmur kontra d-dritt ta' smigh xieraq.

L-ewwel aggravju

L-appellant qed jilmenta minn tibdil fil-pjanti li skont hu kienu jikkostitwixxu tibdil materjali mhux skont l-artikolu 5 u di piu mhux fuq talba tac-Chairperson Ezekuttiv jekk ghal grazzja tal-argument it-tibdil kellu jitqies ta' natura li mhix materjali.

Il-fatti juru illi t-tibdil fil-pjanti saru wara li l-case officer lesta r-rapport tieghu fit-2 ta' Ottubru 2019 u irrakomanda rifjut. Sussegwentement qabel l-ewwel laqgha tal-Kummissjoni sar tibdil fil-pjanti mill-appikant liema tibdil hu datat 23 ta' Jannar 2020. Jidher li s-seduta tal-Kummissjoni tat-28 ta' Jannar 2020 giet differita ghal aktar informazzjoni. Fit-13 ta' Frar 2020 (fol. 102a tal-atti tal-Awtorita) il-case officer rega' irrakomanda rifjut tal-applikazzjoni anki bil-pjanti riveduti ghalkemm ir-rapport baqa' juri d-data tat-2 ta' Ottubru 2019. Id-decizjoni finali tal-Kummissjoni ittiehdet fit-28 ta' Frar 2020. Il-Qorti tinnota illi wara l-ewwel rapport tal-case officer l-applikant intalab jaghmel sottomissjonijiet. L-applikant jidher li indirizza r-rapport bi pjanti riveduti fit-23 ta' Jannar 2020. Il-kwistjoni hi jekk dan hux permess jew le u jekk allura l-Kummissjoni marret oltre l-poter taghha.

Il-Qorti tqis illi ghas-sitwazzjoni odjerna japplika l-artikolu 5(1)(b) tal-Legislazzjoni Sussidjara 552.13. Dan jghid illi bidliet fl-applikazzjoni li jikkostitwixxu tibdil zghir jistghu jsiru mill-applikant wara d-data tal-validazzjoni u matul l-ipprocessar izda qabel l-iffinalizzar tar-rapport. Minghajr ma wiehed jidhol fil-mertu jekk it-tibdil li sar fit-23 ta' Jannar 2020 mill-applikant fil-pjanti kienx tibdil materjali jew le ai fini tal-artikolu 15 tal-Legislazzjoni Sussidjara, irid jittiehed kont jekk dan it-tibdil sarx '<u>qabel l-iffinalizzar tar-rapport</u>'.

Il-Qorti hi tal-fehma illi l-ligi hi cara. Darba li l-case officer ihejji u jipprezenta r-rapport tieghu, jinghalqu l-proceduri fejn l-applikant jista' jbiddel xi haga minn dak propost u gie evalwat. Jista' jaghmel 'sottomissjonijiet biss', ghax hekk tghid il-ligi. Hu tassew mhux f'postu li wara li gew prezentati pjanti emendati wara li tlesta r-rapport, il-Kummissjoni iddifferiet is-seduta ghal data ohra u l-case officer rega' ikkonsidra pjanti emendati u ghamel rapport iehor li b'mod irregolari inghata l-istess data tal-ewwel rapport b'mod li gie 'backdated'. Dan mhux il-mod kif isiru l-affarijiet. Jekk il-case officer xtaq informazzjoni jew kellu riservi qabel lesta r-rapport dawn setghu gew mgharfa lill-applikant biex jindirizzahom pero darba li tlesta r-rapport, il-Kummissjoni kellha tiehu posizzjoni dwaru mhux tqis pjanti emendati, tiddifferixxi s-seduta u tistenna rapport iehor wara li r-rapport kien gia finalizzat sa mit-2 ta' Ottubru 2019.

L-Awtorita tissottometti illi l-Kummissjoni ghandha dritt titlob pjanti godda u ragunijiet ghal tali talba meta tisma l-applikazzjoni skont regolament 13(4) tal-Kap. 552. Pero f'dan il-kaz ma sehhx hekk izda l-pjanti riveduti tressqu qabel is-seduta, il-Kummissjoni hadet konjizzjoni taghhom bil-kummenti li jidhru mis-seduta tat-28 ta' Jannar 2020 u baghtet kollox lura lil case officer ghal rapport rivedut. Il-procedura ma gietx segwita u din il-Qorti ma tqis li l-affarijiet ghandhom isiru alla buona izda l-ligi ghandha tigi segwita. B'hekk biss wiehed ikollu c-certezza li trid il-ligi.

Ghalhekk dan l-aggravju ghandu mis-sewwa u l-procedura irregolari segwita twassal ghan-nullita tal-process kollu inkluz allura l-permess u konsegwentement il-konferma zbaljata tat-Tribunal dwar il-mod kif tmexxew il-proceduri quddiem il-Kummissjoni.

It-tieni aggravju

F'dan l-aggravju l-appellant jilmenta li nonostante li l-applikazzjoni tmur kontra certu policies dwar l-gholi, l-estent tar-roof structures fil-livell tal-bejt u l-estent ta' skavar tal-basement taht is-side cutilage, it-Tribunal qies li kien hemm element ta' commitment li jiggustifika l-ksur.

Il-Qorti tinnota illi t-Tribunal qies li l-gholi tal-villa jmur kontra l-provedimenti tad-DC2015 pero zied li dan l-gholi hu kwazi l-istess bhal tal-villa adjacenti. L-istess inghad dwar l-iskavar tal-basement u s-site curtilage. Ghalhekk wasal ghal konkluzjoni li l-izvilupp mhux ser ikun konfliggenti jew jippekka fil-kuntest tas-sit. Wasal ghalhekk ghal konkluzjoni li la fil-kuntest immedjat hemm commitment dan ghandu jigi kunsidrat bhala precedent favur l-applikazzjoni kunsidrat id-divergenzi minimi mill-policies.

Dan l-aggravju jimmerita konsiderazzjoni ghax jitratta l-kwistjoni spinuza tal-valur u effett tal-element tal-commitment ghal determinazzjoni ta' applikazzjoni ta' zvilupp. Il-Qorti gia esprimiet ruhha fis-sens illi ebda commitment ma jista' jgib fix-xejn ligi, pjan jew policy u dan hu l-ispirtu tal-artikolu 72 tal-Kap. 552. L-elementi kollha msemmija fl-istess artikolu jikkomplimentaw mhux jissostitwixxu l-ligijiet, pjanijiet u policies li fejn huma cari, kull approvazzjoni ta' zvilupp kontrihom hi trasgressjoni ta' dak li ried il-legislatur.

Il-Qorti tqis li ghalkemm it-Tribunal itratta din il-kwistjoni b'referenza ghal sit biswit dak in kwistjoni, ma inghatat ebda raguni gustifikata da parti tat-Tribunal ghaliex l-element tal-'commitment' kellu jxejjen tlett vjolazzjonijiet fl-izvilupp ammessi minnu stess u fejn almenu fil-kaz tal-gholi tal-binja hu pacifiku li kien iktar gholi minn dak ta' ma' genbu. It-Tribunal jghid biss illi jaqbel mal-Kummissjoni li fil-kuntest immedjat tas-sit hemm l-istess skala u tip ta' zvilupp minghajr ma jidhol fid-dettall ta' x'inhu dan l-'istess skala u tip ta' zvilupp' u kemm hu estensiv dan il-commitment fiz-zona mertu tal-izvilupp. Jekk kull zvilupp kontravenjenti ser jinghata dawl ahdar ghax ma' genbu hemm zvilupp iehor li jista' wkoll hu munit b'nuqqas ta' adezjoni mal-policies rilevanti izda li dwaru ma kienx hemm ilmenti jew oggezzjonijiet mill-Awtoritajiet koncernati, ma jfissirx b'daqshekk li t-Tribunal jahsel idejh milli jqis bl-aktar mod rigoruz, jekk ic-cirkostanzi kienux tali li jiggustifikaw b'mod eccezzjonali izda kumplimentari ghal dak li jrid l-artikolu 72 tal-Kap. 552 li zvilupp jigi accettat ghalkemm il-policies rilevanti mhux kollha segwiti ad unguem. Din il-gustifikazzjoni hi nieqsa mill-konsiderazzjonijiet u konkluzjoni tat-Tribunal u ghalhekk tilqa' dan l-aggravju tal-appellant billi ma gie pruvat ebda commitment tali li jiggustifika vjolazzjoni tal-policies rilevanti u konsegwenti approvazzjoni tal-izvilupp.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju wkoll hu wiehed ta' sustanza fejn qed jigi kontestat jekk is-sit jikkwalifikax ghal ghoti ta' permess tenut kont il-kobor tieghu. Il-kwistjoni hi jekk hemmx vjolazzjoni tal-policy P28 tad-DC2015. Kif gustament jghid l-appellant it-Tribunal naqas li jqis l-aggravju u billi tali aggravju hu wiehed ta' sustanza li jimpingi direttament fuq l-izvilupp innifsu, jonqos fil-gudikat smigh xieraq kif irid il-principju tal-gustizzja naturali.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Mario Said fis-sustanza u fic-cirkostanzi tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u

l-Ippjanar tat-18 ta' Frar 2021, u kwindi qed jigi revokat ukoll il-permess moghti permezz tal-applikazzjoni PA7607/19. Spejjez ghall-appellati.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur