QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 14 ta' Ottubru, 2021

Numru 5

Appell Nru. 11/2021

Imhallef Antonio Mizzi

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita tal-Ippjanar tat-22 ta’ Marzu 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta’ Marzu 2021 li approvat il-PA1182/20 ’alterations and extension to garage’, f’Tal-Virtu, Rabat Malta;

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 l-appell jikkoncerna talba ghal estensjoni u alterazzjonijiet ma' garaxx ezistenti [Skont il-pjanti a fol dok 1A u 1B fl-inkartament tal-PA1182/20], li jinsab fuq Triq Godwin Ganado fiz-zona maghrufa bhala Tal-Virtu`, fil-limiti tar-Rabat.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' tlett ragunijiet ta' rifjut, ossia li:
1. L-izvilupp huwa kontra Policy P43 tal-linja gwida DC15 minhabba li l-estensjoni sejjer jisporgi l-barra mill-building alignment b'distanza akbar minn dak permessibbli minn l-istess policy.
2. L-izvilupp huwa kontra Guideline G5 tal-linja gwida DC15 minhabba li l-estensjoni proposta sejra issir fil-front garden, liema zoni ghandhom ikunu suggett ghal landscaping.
3. L-izvilupp propost huwa kontra Technical Standard S4 tal-linja gwida DC15 minhabba li l-wisa' tal-garaxx huwa inqas minn 2.7 metri.

Illi permezz tal-appell odjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant jghid li fir-rigward tal-ewwel raguni ta' rifjut, dan m'ghandux japplika minhabba li l-izvilupp propost ma jinkludix gallariji fuq il-faccata u ghalhekk dak propost ma jistax jitqies bhala projection ai termini ta' Policy P43. Fir-rigward tat-tieni raguni ta' rifjut, l-appellant jghid li l-izvilupp propost bl-ebda mod m'hu sejjer jikkomprometti l-landscaping fil-front garden, izda semmai dan sejjer johloq opportunita' sabiex il-front garden ezistenti tigi estiza. L-appellant jghid li t-tielet raguni ta' rifjut ukoll ma ssibx sostenn minhabba li l-garaxx ezistenti huwa gja kopert bil-permess RG913/19.

L-Awtorita' tal-Ippjanar izzomm ferm mar-rifjut, u tghid illi fir-rigward tal-ewwel raguni ta' rifjut, l-estensjoni fil-fatt qeghda tohloq projection fil-front garden, u li dan ma jhallix distanza ta' minn tal-inqas 2.75 metru mill-bankina kif rikjest minn Policy P43. LAwtorita' tkompli tispjega li bl-estensjoni kif propost m'huwiex sejjer ikun possibbli illi jsir landscaping fil-front garden, filwaqt li l-garaxx m'ghandux wisa' ta' minn tal-inqas 2.7 metru kif rikjest minn Technical Standard S4 tal-linja gwida DC15. L-Awtorita' tghid ukoll li ghalkemm hemm permess ta' regolarizzazzjoni li jkopri l-garaxx ezistenti, kwalunkwe estensjoni mal-istess struttura trid tkun konformi mal-policies.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet maghmula millPartijiet;

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jirreferi ghall-izvilupp propost li jikkonsisti minn estensjoni ta' garaxx ezistenti u li huwa ancillari ma' residenza. L-estensjoni tal-garaxx sejjer isir billi jitnehha parti mis-saqaf ezistenti tal-garaxx, u minflokk jinbena saqaf iehor li sejjer ikun aktar gholi minn l-art u li jisporgi sal-hajt tal-front garden.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-Policy P43 tal-linja gwida DC15 fejn din titratta projections fuq il-faccata tal-bini. L-Awtorita' taghmel referenza ghall-Figura 61, fejn dan juri l-parametri li ghandhom jigu kkunsidrati fil-kaz ta' projecting rooms fuq il-faccata tal-bini. It-Tribunal iqis li dawn l-istess parametri m'ghandhomx japplikaw ghall-kaz odjern, minhabba li l-projection proposta tikkonsisti minn saqaf u mhux minn projecting room li tohrog mill-faccata tal-bini. Barra minn hekk, it-Tribunal innota

li l-garaxx ezistenti gja ghandu saqaf li jisporgi fil-parti l-kbira tal-wisa tal-istess front garden hekk kif permess fl-RG 913/19, u li dak propost huwa biss estensjoni ta' dak li gja hemm.

It-Tribunal innota wkoll li skont ir-ritratti prezentati a fol dok 1E, adjacenti mas-sit, hemm prezenza ta' garaxx iehor li huwa simili ghal dak propost fejn l-entratura tal-garaxx jinsab mal-linja tal-front garden u f'dan il-kaz s-saqaf tal-istess garaxx iservi sa maj bhala estensjoni tal-front garden. Il-projection tal-garaxx propost lanqas ma jista jitqies bhala element mal-faccata li sejjer jiddisturba l-kuntest vizwali tas-sit, minhabba li dan sejjer ikun kontinwazzjoni ta' dak li gja jikkaratterizza l-istess faccata.

Hija l-fehma tat-Tribunal li t-tieni raguni tar-rifjut lanqas ma tista' titqies li hija fis-sewwa u dan minhabba li fil-prezent din il-parti tal-front garden isservi bhala access ghall-garaxx ezistenti, u ghalhekk la ma hija suggetta ghal xi forma ta' landscaping u lanqas m'hemm il-possibilita' li din tkun.

Fir-rigward tat-tielet raguni tar-rifjut, it-Tribunal ikkunsidra l-fatt li l-garaxx u l-access kif inhuma fil-prezent, huma sanzjonati skont il-permess ta' regolarizzazzjoni RG913/19. Gialadarba, l-izvilupp propost ma jinkludix tibdil jew alterazzjonijiet fil-wisa' talgaraxx u lanqas fil-parti li prezentament huwa meqjus bhala access, il-kwistjoni imqajjma fit-tielet raguni tar-rifjut m'ghandux japplika.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jilqa' dan l-appell, ihassar ir-rifjut, u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal- Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni johrog il-permess PA1182/20 skont ilpjanti 1C, 1A u 1B, u liema permess ikun suggett ghal kundizzjonijiet standard.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ma setax jistrieh fuq l-estensjoni approvata bil-permess RG913/19 biex jiggustifika l-estensjoni ulterjuri bhala 'xi dritt' meta fl-istess permess inghad li jekk ikun hemm talba ghal estensjoni, alterazzjoni jew rimozzjoni tal-izvilupp l-izvilupp propost irid jikkonforma mal-pjanitjiet u policies li japplikaw f'dak iz-zmien. Il-policy P43 giet interpretata hazin mit-Tribunal billi qed jigi sottomess li din tapplika ghal kull estensjoni ta' faccata li tmur oltre l-allinjament tal-binja u mhux kif qal it-Tribunal li dan hu biss saqaf u mhux 'projecting room'. Di piu t-Tribunal strah ukoll fuq il-commitment ezistenti fil-binja adjacenti meta lanqas irrizulta li l-binja hi wahda legali u l-applikant naqas li jaghti tali prova permezz ta' permessi mahruga mill-Awtorita. Gie sottomess illi b'applikazzjoni tas-17 ta' Marzu 2021 l-imsemmi zvilupp adjacenti qed jigi propost li jigi mwaqqa;

2. It-Tribunal ma kienx korrett meta qies li dak li jikkwalifika bhala front garden ma jistax jigi landscaped ghax iservi bhala access ghal garage. Harsa lejn figura 29 tal-policy G5 juri li dan mhux minnu u ghalhekk it-Tribunal interpreta hazin din il-policy;
3. It-Tribunal sostna li la darba l-garage u l-access kif inhuma fil-prezent huma regolarizzati bil-permess RG913/19 u la darba it-tibdil ma jinkludix alterazzjonijiet fil-wisa' tal-garage jew l-access ma hemmx raguni ta' rifjut. L-Awtorita issostni li la darba skont l-istess permess kull applikazzjoni trid titqies fl-isfond tal-policies li japplikaw illum, il-parti tal-access li ser tigi konvertita f'garage kellu jissodisfa t-technical standard S4 tad-DC2015 li jehtieg wisa' ta' 2.7 metri u dan ma jirrizultax.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda primarjament punt ta' ligi u li fuqu jistrieh ir-raguni ewlenija ta' rifjut fejn qed jigi allegat illi t-Tribunal interpreta hazin il-policy P43 billi qiesha biss bhala applikabbli ghal 'projecting rooms'.

Jibda biex jinghad illi din il-Qorti ma tintromettix ruhha f'interpretazzjoni legali ta' policy sakemm l-interpretazzjoni ma tirrizultax f'applikazzjoni skorretta ta' policy meta l-istess policy hi cara fil-kelma u l-intendiment taghha jew l-interpretazzjoni hi tant assurda jew irragonevoli li tippregudika l-iskop tal-policy u eventwalment zviluppi futuri. Xorta wahda l-Qorti trid tuza d-diskrezzjoni moghtija bil-ligi b'mod kawt hafna sabiex ma tmurx oltre l-limiti li l-ligi timponi.

Din il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni tat-Tribunal billi l-policy ma tillimitax l-estensjonijiet jew sporgenzi ta' faccata ta' binja ghal kmamar biss. Din fiha infisha hi zball fl-applikazzjoni tal-policy. Il-figura 60 turi galleriji u l-figura 61 turi projezzjoni. Hi l-fehma tal-Qorti illi t-Tribunal applika hazin il-policy P43 billi l-figura 60 hi biss ezempju ta' 'projecting facade'. Il-kelma 'estensjoni' jew 'sporgenza' hi projezzjoni ta' struttura mill-linja tal-binja zviluppata. Din hi l-applikazzjoni korretta tal-policy P43 li tohrog car mill-assiem tal-figuri 60-61. Fil-fatt anki l-premessa ta' policy P43 tghid 'It will not be allowed to project the building facade ...' fejn jidhlu UCA u fi bnadi ohra bhal kaz in ezami tghid 'building projections will <u>only</u> be allowed ...'. Imkien ma tillimita l-kelma 'projection' ma' estensjoni konsistenti f'kamra ta' gallerija biss kif juri l-

ezempju f'figura 60 li kif qed issostni l-Qorti hi biss ezempju ta' projezzjoni mill-linja tal-bini.

Dan maghdud l-izvilupp propost hu estensjoni jew sporgenza ta' saqaf ta' garage l-barra sew minn dak gia moghti bil-permess ghall-istess garage kif mibni RG913/19. Fil-fatt il-pjanti tal-izvilupp juru illi l-izvilupp jikkonsisti fl-estensjoni tas-saqaf sal-pilastri tal-propjeta li jmissu mal-bankina u li darba maghmula fiha infisha hi projezzjoni tal-faccata ta' binja u li jaslu sal-bidu tal-bankina. Mhux biss, izda l-izvilupp jipproponi zieda fl-gholi ta' saqaf bit-tnehhija tal-parti sporgenti ezistenti u zieda fl-gholi tieghu bl-estensjoni mitluba. L-istess permess RG913/19 jghid li kull alterazzjoni trid issegwi l-policies vigenti fil-mument li tigi determinata tali applikazzjoni ta' zvilupp. Il-proposta tmur kontra l-paragrafi (d) u (e) ta' policy P43 cioe t-tul tad-distanza permissibli skont il-fond tal-front garden u l-bankina fit-triq. Ghal din ir-raguni biss l-applikazzjoni kellha tigi rifjutata. In kwantu ghal parti l-ohra tal-aggravju rigward il-'commitment' ta' garage biswit bl-istess sporgenza, din il-kwistjoni illum ma fiha ebda rilevanza billi l-izvilupp biswit qed jigi propost li jigi demolit.

It-tieni t-tielet aggravji

Il-Qorti ser tastjeni milli tikkonsidra dawn billi kien ikun rilevanti li kieku ma intlaqax l-ewwel aggravju.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-Awtorita tal-Ippjanar, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Marzu 2021, u kwindi tikkonferma r-rifjut tal-Awtorita ghall-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell. Spejjez ghall-appellat.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur