QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 16 ta' Marzu, 2022

Numru 1

Appell Nru. 28/2021

Charles 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' Charles Sammut tat-28 ta' Lulju 2021 mic-cahda da parti tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta' Lulju 2021 tal-PC application PC101/19 'shifting of alignment outwards till position of existing boundary wall' fi Triq il-Bosfru kantuniera ma' Triq il-Jonju, San Gwann;

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 issir modifika tal-allinjament tal-bini, f'sit li jinsab f'kantuniera bejn Triq il-Bosfru u Triq ilJonju.

Illi l-izvilupp in mertu gie rrifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' zewg (2) ragunijiet ta' rifjut, ossia li:
1. Il-kontinwita` tal-allinjament tul Triq il-Jonju ser tigi mfixxkla, b'rizultat li jinholoq impatt vizwali;
2. It-tnehhija tal-isplay u t-tnaqqis fil-wisgha tat-triq m'humiex accettabbli min perspettiva ta' trasport;

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant da jirribatti r-rifjut tal-Awtorita' billi jressaq is-segwenti aggravji:
i. Li fin-naha tat-Tramuntana ta' Triq il-Bosfru, il-wisgha ta' Triq il-Jonju hija ta' madwar 9.5 metri kif inhu kkonfermat f'survey dettaljat mahruga mill-Land Survey Unit fi hdan l-Awtorita`, u ghalhekk isegwi li tali wisgha ta' 9.5 metri ghandha tkun mat-tul kollu ta' Triq il-Jonju. Jinghad li l-insistenza tal-Awtorita` li tinzamm il-wisgha ta' 10.5 metri f'din ilparti tat-triq hija wahda ingusta;
ii. Li b`referenza ghat-Temporary Provision Scheme tal-1988 li kienet tindika wisgha ta' 10.6 metri fi Triq il-Jonju, madankollu jigi osservat li dak iz-zmien it-triq kienet importanti ghaliex kienet intenzjonata sabiex taqqad Triq il-Bahar Ilswed mar-ring road li thares fuq 'Wied ta' Kalci', izda l-iskema tat-toroq eventwalment giet mibdula u konsegwentament l-irwol ta' din it-triq gie wiehed intiz bhala triq residenzjali, u ghalhekk m'hemm l-ebda raguni sabiex ilwisgha tat-triq tinzamm 10.6 metri wisgha;
iii. Li l-erba` kantunieri fil-junction ta' Triq il-Bosfru u Triq il-Jonju huma zviluppati, bi tlieta min dawn mibnija minghajr splay;

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, u rrilevat illi z-zona hija kkaraterizzata b'toroq wisghin 10.36 metri inkluz Triqis-Sirti li tkompli ma' Triq il-Jonju, filwaqt li jinghad ukoll li toroq principali huma tipikament b'wisgha ta' 12.2 metri wisgha.

Ikkunsidra;
Illi l-ewwel aggravju ssir referenza ghal numru ta' permessi fil-parti tat-Tramuntana ta' Triq il-Jonju kif ukoll ghal survey dettaljat mahruga mill-Land Survey Unit fi hdan l-Awtorita`, u jigi ndikat li l-wisgha tat-triq f'din il-parti hija ta' madwar 9.5 metri. Illi wara li dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-permessi citati josserva li l-permess gew mahruga fi Triq Sirti u mhux Triq il-Jonju filwaqt li bl-eccezzjoni tal-permess PA 3365/94, l-izviluppi approvati jikkoncernaw estensjonijiet u alterazzjonijiet u ghaldaqstant lallinjament fuq din it-triq ma gie affetwat bl-ebda mod b'dawn il-permessi. Fir-rigward tal-permess PA 3365/94 li kien jikkoncerna bini ta' maisonettes semi-detached u garaxxijiet, it-Tribunal josserva li ma jirrizulta min imkien li tali zvilupp jeccedi lallinjament ufficjali tat-triq, u in ogni kaz, dan ma ghandux jippregudika l-allinjament ufficjali tat-triq. Illi fir-rigward tas-survey dettaljat li ghalieh jaghmel referenza l-appellant, it-Tribunal josserva li dan jeskludi l-maggior parti ta' Triq Sirti u ghaldaqstant ma jistawx isiru l-verifiki fir-rigward tal-wisgha tat-triq u l-allinjament tal-bini. It-Tribunal madankollu josserva li l-wisgha ta' Triq Sirti fil-junction ma' Triq il-Bosfru u Triq il-Jonju hija madwar 9.9 metri u dan fl-idjaq parti. Illi fuq il-wisgha tat-triq kif proposta, lAwtorita` indikat hekk kif gej fl-evalwazzjoni taghha:
"The proposed scheme layout suggests the shifting of the current alignments outwards towards Triq Il-Jonju so toregularise the building as constructed outside the official alignment. Consequently, the road is proposed to bereduced to 8.8m. The corner splay is

being removed in the proposal.” [Skont il-case officer report a fol 49A fl-inkartament tal-PC00101/19]

Illi b’zieda ma’ dan, it-Tribunal josserva li l-wisgha ta’ Triq il-Jonju hekk kif propost fl-applikazzjoni odjern hija sahansitra 8.4metri fl-idjaq parti, ossia 1.5 metri idjaq mill-wisgha ta’ Triq Sirti (fil-junction ma’ Triq il-Bosfru u Triq il-Jonju kif indikat hawnsupra).

Illi ghalkemm fit-tieni aggravju jinghad li l-irwol ta’ Triq il-Jonju huwa wiehed ta’ natura residenzjali, it-Tribunal josserva li filwaqt li gie vverifikat mill-Awtorita` li “Triq Il-Jonju as yet is partially formed but not opened to join Triq Il-Bahar L-Iswed ascurrently schemed” [Skont sezzjoni 2.10 fil-case officer report a fol 49A fl-inkartament tal-PC00101/19], jibqa` l-fatt inkontestat li tali triq ghada sal-llum il-gurnata progettata li tinfetah u tinaqqad ma’ Triq il-Bahar l-Iswed [Skont il-mapserver tal Awtorita tal-Ippjanar]. Barra min hekk, fil-kors tal-applikazzjoni odjerna saret konsultazzjoni ma’ Transport Malta li fir-risposta taghhom oggezzjonaw ghal modifika proposta kif gej:
“Transport Malta objects to the proposed removal of splay and the reduction in road width in this proposal” [Skont dok a fol 40A fl-inkartament tal-PC00101/19].

Illi fil-kors ta’ dan l-appell ma gie pprezentat l-ebda aggornament ghal oggezzjoni maghmula min Transport Malta, u ghaldaqstant jirrizulta li l-asserzjoni li l-irwol ta’ Triq il-Jonju huwa ta’ natura sekondarja huwa bla bazi, partikolarment meta wiehed jikkunsidrali tali triq hija progettata li tinfetah.

Fir-rigward tal-kwistjoni tal-isplay li qed tigi kkontestata permess tat-tielet aggravju, it-Tribunal josserva li ghalkemm huwa minnu li tlieta mill-erba` kantunieri fil-junction ta’ Triq il-Bosfru u Triq il-Jonju huma zviluppati minghajr splay, ma jidher li saru ebda talbiet ghal modifika fl-allinjament tal-bini ghajr ghal kantuniera tas-sit odjern, li skont l-Awtorita` jirrizulta li: “Although PB3211/90 (as quoted by perit) was granted without a corner splay […] the initial setting out of alignment was never requested by the applicant prior to the commencement of any construction works.” Illi barra min hekk, l-isplay inkluz flallinjament tal-kantuniera tas-sit odjern jirrifletti l-isplay indikata fl-allinjament u prezenti fil-bini ezistenti fuq in-naha l-ohra ta’ Triq il-Bosfru, filwaqt li l-maggior parti tal-kantunieri fl-iskema ta’ din iz-zona (tlieta min erbgha), u anke dawk fl-iskema progettata ta’ Triq Jonji kif taghqqad ma` Triq il-Bahar l-Iswed, jinkludu splay fil-kantunieri. Ghaldaqstant, it-tnehhija ta’ dan l-isplay ma’ tirriflettiex l-iskema progettata ghal din iz-zona, B’zieda ma’ dan, it-Tribunal josserva li t-talba tal-appellant ma’ hijiex biss limitata ghal tnehhija ta’ splay izda tinkludi modifika fl-allinjament li tirrizulta fi tnaqqis konsiderevoli tal-wisgha tat-triq, u li kif gie ndikat hawn supra, tali modifiki gew oggezzjonati min Transport Malta.

Ghal dawn il-motivi, filwaqt li dan it-Tribunal qieghed jichad l-aggravji mmressqa f’dan l-appell u konsegwentement jichad l-appell odjern, jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PC00101/19.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu illi t-Tribunal wettaq applikazzjoni skorretta tal-principju tal-commitment meta skarta li fit-triq li tikkostitwixxi l-mertu tal-applikazzjoni l-bini approvat jirrifletti dak propost bl-applikazzjoni. L-appellant isostni illi hu ikkwota tlettax il-permess fejn l-allinjament tat-triq kif propost ser tibqa’ konsistenti fi Triq il-Jonju u Triq is-Sirti li tkompli maghha. Zied li ghalkemm it-Tribunal qies li hafna mill-permessi kwotati ma kienux ghal riallinjament pero l-fatt li dawn l-izviluppi gew

approvati iservu biex tiggustifika l-proposta mressqa billi l-allinjament ser ikun maghhom. L-appellant jirreferi ghal policy P1 riward l-applikazzjoni ta' 'commitment' f'kuntest gia ezistenti u jirreferi ghal zviluppi gia ezistenti, jew permessi validi ghalkemm mhux ezegwiti, u 'commitment' futuri kif provdut mill-pjan lokali, ghalkemm mhux zviluppat. Fl-ahhar jghid li l-applikazzjoni tressqet a bazi tal-artikolu 54(2)(a) tal-Kap. 552 li jipprevedi rimedju fejn opportun u l-principju tal-commitment hu rilevanti biex jissostanza t-tezi tieghu.

Din il-Qorti ma taqbilx mal-appellant illi dan l-appell jirrigwarda applikazzjoni hazina tal-principju ta' commitment u li kien ghal din ir-raguni t-Tribunal cahad l-applikazzjoni. Jirrizulta bhala fatt illi t-Tribunal qies l-aspetti fattwali u teknici fosthom l-erba' kantunieri fil-vicinanzi tal-izvilupp in kwistjoni u kif inhuma zviluppati u l-ahhar paragrafu tad-decizjoni titratta proprju din il-kwistjoni fejn l-element tal-commitment ma japplika xejn anzi hu l-izvilupp mertu ta' dan l-appell li qed jitlob it-tnehhija ta' splay li kif qal it-Tribunal: *Illi barra min hekk, l-isplay inkluz flallinjament tal-kantuniera tas-sit odjern jirrifletti l-isplay indikata fl-allinjament u prezenti fil-bini ezistenti fuq in-naha l-ohra ta' Triq il-Bosfru, filwaqt li l-maggior parti tal-kantunieri fl-iskema ta' din iz-zona (tlieta min erbgha), u anke dawk fl-iskema progettata ta' Triq Jonji kif taghqqad ma` Triq il-Bahar l-Iswed, jinkludu splay fil-kantunieri. Ghaldaqstant, it-tnehhija ta' dan l-isplay ma' tirriflettiex l-iskema progettata ghal din iz-zona, B'zieda ma' dan, it-Tribunal josserva li t-talba tal-appellant ma' hijiex biss limitata ghal tnehhija ta' splay izda tinkludi modifika fl-allinjament li tirrizulta fi tnaqqis konsiderevoli tal-wisgha tat-triq*.

Din mhix kwistjoni ta' vjolazzjoni tal-applikazzjoni tal-element tal-commitment izda determinazzjoni ta' kwistjoni purament teknika u ta' ippjanar liema determinazzjoni saret u mhux qed tigi attakkata mill-appellant. Li qed isostni l-appellant hu li ma jaqbilx mal-mod kif it-Tribunal indirizza l-kwistjoni mill-aspett ta' ippjanar.

Mhux hekk biss izda l-appellant jonqos li jindirizza l-oggezzjoni li saret mill-Awtorita ghat-Trasport ghat-tnehhija ta' splay mill-progett tal-applikant b'mod li jhalli l-binja sa tarf l-allinjament u b'hekk riduzzjoni fil-wisa tat-triq b'riferenza partikolari ma' Triq il-Jonju. Kif qalet l-Awtorita l-iskop ta' splay fil-kantuniera hu intiz ghal maniggjar u

cirkolazzjoni ahjar tat-traffiku. It-tnehhija ta’ splay ghalhekk qed tiftiehem li ser tkun ta’ periklu ghat-traffiku.

Jidher car illi t-Tribunal qies l-effett li ser ikollu approvazzjoni tal-izvilupp fuq il-wisa tat-triq kif jidher car mill-konsiderazzjonijiet li saru minnu u li dan bl-ebda mod ma gie kontradett mill-applikant fis-sens li l-istess fatturi japplikaw ghal zviluppi ohra msemmija minnu. Kif qal gustament it-Tribunal, l-izviluppi l-ohra kienu jirrigwardaw alterazzjonijiet u modifiki li mhux kif qed tqis din il-Qorti, sanzjoni indiretta ta’ zvilupp li ma sarx kif kellu jsir u qed tintalab regolarizzazzjoni b’mod indirett.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-applikant, bl-ispejjez kontrih.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur