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 10

Appell Nru. 34/2021

Paul u Silvio Debono

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Wied Bufula Developments Ltd

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Paul u Silvio Debono, terzi interessati tal-24 ta' Settembru 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Settembru 2021 dwar PC application 3/18 'to remove schemed road and create pedestrian route to link Triq San Pawl and Triq Ghajn Rasul and designate zone A for development (change in proposal description)' f'San Pawl il-Bahar;

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

Rat li l-kjamata ma ipprezentax risposta;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan l-appell gie mressaq min terzi kontra decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PC 3/18 li tikkoncerna talba sabiex tigi eliminata triq skemata u tinholoq triq pedonali biex tghaqqad Triq San Pawl u Triq Ghajn Rasul, kif ukoll biex jigi stabbilit l-gholi tal-izvilupp u parti mis-sit indikat bhala 'Zona A' jigi zviluppabbli. Is-sit in mertu jinsab fi Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' zewg (2) ragunijiet ta' rifjut, ossia li:
1. Il-proposta hija oggezzjonabbli di principio minhabba li l-blokka l-gdida tostakola watercourse;
2. Giet sottomessa informazzjoni addizzjonali lejliet is-seduta tal-smiegh u ghalkemm ma kienx hemm zmien adegwat sabiex id-Direttorat tal-Ippjanar jevalwa din l-informazzjoni kif ukoll tali informazzjoni ma kienetx disponibbli ghall-pubbliku, li jfisser li ma kienx hemm zmien adegwat sabiex objectors jibatu l-kummenti taghhom.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti pprezentaw tlett (3) aggravji kontra d-decizjoni tar-rifjut, b'dan jaghmel talba sabiex limsemmija decizjoni tigi kkonfermata u jizdiedu l r-ragunijiet tar-rifjut. L-aggravji pprezentati huma hekk kif gej:
i. Li l-applikazzjoni tinkludi talba ghal bdil fiz-zoning min art mhux fabrikabbli ghal wahda fabrikabbli, li l-Awtorita` ma tistax tqis tramite applikazzjoni tal-PC hekk kif jirrizulta mill-Artikolu 54 tal-Kapitolu 552, izda minkejja dan l-Awtorita qieset l-applikazzjoni fil-mertu;
ii. Li fil-kors tal-applikazzjoni odjerna giet imressqa oggezzjoni li tirrigwarda l-kunsens tal-appellanti liema kunsens huwa mandatorju stante li huma sidien ta' propjeta li thares fuq triq pubblika li qed tigi proposta biex tinbidel f'din lapplikazzjoni. Jinghad li tali kunsens kellu jigi pprezentat ad valididatem u li gialadarba ma gietx ipprezentata, lapplikazzjoni kellha tigi michuda wkoll ghal din ir-raguni;
iii. Li fuq is-sit in mertu kienet ittiehdet decizjoni olistika fejn kien inghataw certu koncessjonijiet bil-kundizzjoni li z-zona mertu tal-process odjern tkun landscaped u mhux mibnija, u ghalhekk din ukoll kellha tigi riflessa fid-decizjoni tar-rifjut;

Illi b'risposta ghal dan l-appell imressaq min terzi, l-applikant wiegeb bis- segwenti:
i. B'mod preliminari, giet eccepita l-eccezzjoni tan- nullita fuq il-bazi li l-appell m'huwiex in linea mal-Artikolu 11(1)(e)(ii) tal-Kapitolu 551, u dan ghaliex it-talba tal-applikant ma tikkoncernax biss bdil fl-allinjament izda tinkludi tibdil fiz-zoning;
ii. Li regolament 3(b) tal-Avviz Legali 71 tal-2017 kif emendat jippermetti bdil fiz-zoning sakemm is-sit ikun fi hdan iz-zona tal-izvilupp;
iii. Li l-Avviz Legali 71 tal-2017 kif emendat jispecifika meta applikant ghandu javza jew igib kunsens, u f'dan il-kaz ma kienx hemm bzonn tal-kunsens tal-appellant minhabba li l-art tapparjeni kollha kemm hi lill-applikant. Issir referenza partikolari ghal Regolamenti 4(1), (2) u (3) ta' dan l-Avviz Legali;
iv. Li l-fatt li fuq is-sit in mertu jezisti permess ta' zvilupp ma jfissirx li ma tistax issir talba permezz ta' applikazzjono tal-PC.

Illi b'risposta ghal aggravji mqajjma mill-appellant, l-Awtorita` ndikat li:
i. Mappa 39 tal-Pjan Lokali tindika s-sit jifforma parti min zona residenzjali madankollu mappa 41 tal-istess pjan tonqos milli tindika l-gholi permessibli. Ghaldaqstant l-Awtorita targumenta li gialadarba l-maggior parti tas-sit jinsab fil-konfini taz-zona tal-izvilupp u f'zona residenzjali, l-Awtorita kienet korretta li tikkunsidra t-talba maghmula permezz ta' applikazzjoni PC;
ii. L-qafas legislattiv kif stabbilit permess tal-ligi sussidjarja 552.07 jirrikjedi biss kunsens mis-sidien tas-sit in kunsiderazzjoni, filwaqt li t-thassib imqajjem mill-appellant jirrigwarda kwistjoni ta' outlook, u ghaldaqstant jigi ndikat li lapplikazzjoni PC giet pprocessata b'mod adegwat;
iii. In-natura tal-applikazzjoni odjerna hija sabiex jigi kkunsidrat bdil fil-parametri applikabbli.

Illi permezz ta' noti addizzjonali, l-appellant jissottolinea s-segwenti:
i. Illi f'kaz ta' sit li jinsab fiz-zona tal-izvilupp li izda m'huwiex intiz li fiha jsir zvilupp, ma tistax issir talba permezz ta' applikazzjoni PC sabiex dan isir zviluppabbli, u dan skond sub-artikolu (2) tal-Artikolu 54 tal-Kapitlu 552. Jigi ndikat li fil-kaz odjern, 41% tas-sit huwa ODZ, 33% hija triq skemata, 12% hija propjeta ta' terzi u mhux zvilupabbli, u 14% huwa porzjon trijangolari li huwa soggett ghal diversi restrizzjonijiet;
ii. Illi Regolament 3(b) tal-Avviz Legali 71/2007 ma japplikax ghall-kaz odjern u huwa kompletament irrilevanti;
iii. Illi l-kunsens tal-appellanti kien wiehed mandatorju, stante illi huma sidien ta' proprjeta illi thares fuq triq pubblika, dan minhabba li tramite din il-proposta kienet ser tinbidel it-triq;
iv. Illi fil-permess precedentement mahrug fuq is-sit in mertu PA 5608/09 kienet ittiehdet decizjoni olistika;

Ikkunsidra:
Illi primarjament, dan it-Tribunal ser jitratta l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-applikant u cioe' li l-appell odjern min terzi ghandu jkun iddikjarat null abbazi tal-Artikolu 11(1)(e)(ii) tal-Kapitolu 551.

Illi dan it-Tribunal jirreferi ghall-Artikolu 11(1)(e)(ii) tal-Kapitolu 551 li jistipula s-segwenti:
"11. (1) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp, it-Tribunal għandu jkollu ġurisdizzjoni li:
(e) jisma' u jiddeċiedi kull appell magħmul minn terza persuna interessata li tkun issottomettiet rappreżentazzjonijiet bil-miktub kif stabbilit mill-Awtorità tal-Ippjanar skont l-artikolu 71(6) talAtt tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp:
(ii) minn deċiżjoni fuq applikazzjoni għall-kontroll tal-ippjanar relatata ma' tibdil fl-allinjament;"

Illi barra min hekk, dan it-Tribunal josserva li sub-artikolu (2)(a) taht l-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Izvilupp jirreferi ghal applikazzjonijiet ghall-kontroll tal-ippjanar relatati ma' "tibdil fil-linja tat-toroq u tal-bini fi pjan lokali."

Illi dan l-appell jikkoncerna sit li huwa parzjalment identifikat bhala zona residenzjali u inkluz fil-konfini taz-zona tal-izvilupp [Skont mapep 39 u 41 fil Pjan Lokali tal-Majjistral ta' Malta]. Illi f'dan il-kaz l-applikazzjoni ghall-kontroll tal-Ippjanar tinkludi tibdil fit-tqassim ta' zoni zviluppabli u jigi stabbilit l-gholi tal-izvilupp, u ghaldaqstant tmur lil hinn mit-tip ta' applikazzjonijiet ghall-kontroll tal-ippjanar li minnhom id-decizjoni tal-Kunsill Ezekuttiv tista' tigi appellata quddiem it-Tribunal, u cioe' dawk l-applikazzjonijiet li jinkludu modifikazzjonijiet zghar ghal tibdil fl-allinjament tattoroq u tal-bini fi Pjan Lokali.

Illi ghaldaqstant, huwa evidenti li gialadarba dan l-appell ma jikkoncernax biss talba ghal tibdil fl-allinjament permezz ta' applikazzjoni ghall-kontroll tal-ippjanar, dan it-Tribunal ma jistax iqis dan il-process tal-appell bhala wiehed validu bis-sahha talligi.

Ghal din ir-raguni, dan it-Tribunal qieghed jilqa' l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-applikant billi jiddikjara dan l-appell bhala wiehed null filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan l-appell.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal mar ultra vires fid-decizjoni tieghu meta dahal fil-mertu tal-applikazzjoni rigward l-identifikazzjoni tas-sit bhala wiehed f'zona residenzjali u fil-konfini ta' zvilupp meta iddikjara li l-appell hu null ghax it-Tribunal ma kellux gurisdizzjoni jiddeciedi;

2. It-Tribunal kien zbaljat fil-ligi meta iddikjara li ma kellux gurisdizzjoni peress illi t-talba fl-applikazzjoni kienet tibdil fil-linji tat-toroq u bdil fit-tqassim ta' zona u jigi stabbilit gholi ta' zvilupp f'zona parzjalment residenzjali u inkluza fil-konfini ta' zvilupp.

It-tieni aggravju

Il-Qorti ser tibda minn dan l-aggravju ghax hu l-qofol tal-appell. L-artikoli rilevanti tal-ligi rigwardanti PC application relattivi ghall-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell huma l-artikolu 54(1) u (2) tal-Kap. 552 li jghid hekk:

> 54. (1) Tibdil żgħir jista' jsir wara li applikazzjoni għall-kontroll tal-ippjanar tiġi ppreżentata lill-Kunsill Eżekuttiv minn xi persuna: Iżda l-Awtorità ma għandhiex tiġi interpretata bħala "xi persuna" għall-finijiet ta' dan is-subartikolu.
> (2) Għall-fini tas-subartikolu (1), dan li ġej għandu jitqies bħala tibdil żgħir:
> (a) tibdil fil-linja tat-toroq u tal-bini fi pjan lokali; u
> (b) tibdil fit-tqassim ta' żoni, ħlief:
> (i) tibdil fil-limitazzjoni tal-għoli; u
> (ii) tibdil fit-tqassim ta' żoni f'sit li jinsab Barra ż-Żona ta' Żvilupp jew li jkun fiż-Żona ta' Żvilupp iżda ma jkunx intiż biex fih isir żvilupp.

u l-artikolu 11(1)(e)(ii) tal-Kap. 551 fejn it-Tribunal jisma appellli

> Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp, it-Tribunal għandu jkollu ġurisdizzjoni li:
> (e) jisma' u jiddeċiedi kull appell magħmul minn terza persuna interessata li tkun is-sottomettiet rappreżentazzjonijiet bil-miktub kif stabbilit mill-Awtorità tal-Ippjanar skont l-artikolu 71(6) tal-Att tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp:
> (i) minn deċiżjoni fuq applikazzjoni għal permess ta' żvilupp;
> (ii) minn deċiżjoni fuq applikazzjoni għall-kontroll tal-ippjanar relatata ma' tibdil fl-allinjament;

Iz-zewg ligijiet jirreferu ghal tibdil fil-linji tat-toroq u l-allinjament tat-toroq. L-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell hu biex titnehha 'schemed road' u bdil fit-

tqassim u disinjazzjoni taz-zoni u l-gholi permissibbli. Parti mis-sit mhix f'zona residenzjali u zviluppabbli tant li l-applikazzjoni stess titlob li parti mis-sit jiddahhal f'zona zviluppabbli. Ghalhekk din il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tat-Tribunal ghaliex tmur kontra dak li jghid l-artikolu 54(2)(a) tal-Kap. 552.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

I-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa peress li t-Tribunal kellu l-ewwel nett jidentifika n-natura tas-sit biex jiddeciedi jekk kellux gurisdizzjoni jisma l-appell in linea mal-artikolu 54(2) u ghalhekk stabbilit in-natura tas-sit tigi radikata l-gurisdizzjoni o meno tat-Tribunal.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Paul u Silvio Debono u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Settembru 2021, bli-ispejjez kontra l-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur