QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 6 ta' Lulju, 2022

Numru 1

Appell Nru. 5/2022

Anna Murray Curtis

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Anna Murray Curtis tas-26 ta’ Jannar 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta’ Jannar 2022 li biha cahad l-applikazzjoni PA6259/19 ’proposed construction of boundary wall around vacant site’, 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 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 jinbena hajt madwar sit [Skont kif indikat fuq il-pjanti a fol 4A, 4B, 57A u 57B fil-process tal-PA6259/19] li fil-prezent jikkonsisti minn spazzju miftuh b'surface parking, landscaping u cirkolazzjoni madwar zewg binjiet residenzjali ta' seba' sulari. Is-sit tal-izvilupp propost jinsab fuq Triq Ras ilQawra, fil-Qawra u l-limiti ta' San Pawl il-Bahar.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi li l-propost hajt sejjer jirristringi l-access ghall-ispazju miftuh li Policy NWUS4 jindika li ghandu jinzamm fil-Pjan Lokali, u ghaldaqstant l-izvilupp propost huwa meqjus li jmur kontra Urban Objective 3 tal-iSPED li jitlob ghall-protezzjoni u tijib tal-amenita' u l-karattru ta' zoni residenzjali.

Illi permezz tal-appell odjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellanta tipprezenta s-segwenti ilmenti:
1. Illi permezz tal-izvilupp propost m'huwiex sejjer jinghalaq is-sit, izda huwa biss propost illi jsir delineazzjoni ta' propjeta' privata bil-krejazzjoni ta' hajt li m'huwiex sejjer ikollu impatt negattiv fuq il-karattru w l-amenita' ta' din iz-zona urbana;
2. Illi din l-art qeghda tintuza llegalment bhala parkegg, meta l-art hija privata u ma nghata l-ebda kunsens ghal dan l-uzu, u ghaldaqstant l-appellanta tixtieq biss illi permezz tal-hajt tassigura li ma jsir ebda uzu llegali jew abbusiv gewwa s-sit;
3. Illi l-appellanta ma taqbilx mal-interpretazzjoni li nghata fil-Case Officer's Report fejn intqal li z-zewg binjiet ta' seba' sulari kienu approvati fuq il-bazi li thallew spazzji ohra miftuha madwar. L-appellanta tghid li l-permess originali PAPB1051/66 ma juri ebda referenza ghal dan;
4. Illi s-sit hija art privata kif jista' jigi kkonfermat mill-kuntratti ta' akkwist prezentati, filwaqt li qieghed jigi prezentat kopja ta' kuntratt ta' bejgh ta' appartament li juri car li s-sidien tal-appartamenti ghandhom biss dritt ghall-uzu ta' parti zghira minn din lart bhala access ghall-bini;
5. Illi bl-izvilupp propost, il-gnien sejjer jithalla fl-istatt tieghu kif fil-prezent, bid-differenza li s-sit sejjer jidawwar b'hajt b'gholi limitat ta' 1.4 metru, u dan huwa in linja ma' Policy P7 tal-linja gwida DC15, u dan m'ghandux jitqies bhala xi haga li tmur kontra l-karratru u l-amenita' ta' din iz-zona skont Urban Objective 3 tal-iSPED.

L-Awtorita' izzomm ferm mad-decizjoni tar-rifjut, u taghmel referenza ghall-Policy NWUS4 tal-Pjan Lokali u l-paragrafu ta' spjegazzjoni fejn jinghad li l-binjiet ta' seba' sulari u ohrajn fuq erba' sulari kienu approvati fuq il-bazi ta' kalkulazzjonijiet firrigward tad-densita' u fejn gew krejati spazzji miftuha u li l-Policy tara li dawn ghandhom jinzammu, u ghalhekk tinsti li l-propost hajt sejjer imur kontra din il-policy. Fir-rigward tal-permess originali, l-Awtorita' tghid ukoll li minn spezzjoni tal-applikazzjoni, huwa car li l-izvilupp kien gie approvat bil-kundizzjoni li l-izvilupp isir b'proporzjonalita' mal-erja li kien sejjer jithalla bhala spazzju miftuh. L-Awtorita' tghid ukoll li jekk hemm xi kwistjonijiet fir-rigward tad-dritt ta' uzu tal-art, dawn huma kwistjonijiet civili li la l-Awtorita' u lanqas it-Tribunal m'ghandu jidhol fihom, filwaqt li jekk is-sit qieghed jintuza b'xi mod illegali, is-sid tal-art jista' jiehu rimedji ohra.

Illi waqt is-smiegh tal-appell odjern, kien hemm partecipi wkoll terzi oggezzjonanti li huma kontra l-izvilupp propost. Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet maghmula millPartijiet kollha;

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost li jikkonsisti mill-bini ta' hajt tal-kantun b'gholi ta' madwar 1.4 metru. Fil-prezent, l-erja li sejra tiddawwar bil-hajt

tikkonsisti minn spazju miftuh ghal cirkulazzjoni u landscaping madwar kumpless ta' bini residenzjali. Il-kumpless residenzjali jinkludi zewg binjiet fully-detached twal seba' sulari l-wiehed u serje ta' garaxxijiet b'gholi ta' sular li jinsabu mal-konfini ta' wara tas-sit. Dan l-izvilupp kien approvat bhala zvilupp komprensiv bilpermess PB1051/66.

Illi skont il-Mappa 40 tal-Pjan Lokali, is-sit jinsab gewwa Residential Priority Area u fejn Mappa 42 jassenja s-sit sabiex izomm l-gholi tal-bini kif inhu prezenti. Filwaqt li l-Pjan Lokali ma jassenjax policy specifika ghas-sit, issir referenza ghas-sit flispjegazzjoni ta' Policy NWUS4, fejn huwa regolat x'tip ta' zvilupp jista' jsir gewwa Residential Priority Area. F'paragrafu 5.2.16 li jindirizza r-Residential Priority Areas li jinsabu fil-Qawra, jinghad li:
"The two seven storey towers and a number of four storey blocks were permitted adopting density measures and appreciable areas of open space were created as a result, which the policy seeks to retain."

Din il-parti tal-policy tindirizza b'mod dirett is-sit odjern, u tghid bl-aktar mod car zewg affarijiet principali, ossia li:
1. L-izvilupp li hemm fuq is-sit huwa prodott ta' density measures, u ghalhekk dan jiftiehem li l-izvilupp tas-sit b'zewg binjiet ta' seba' sulari b'disinn detached kien kundizzjonat bil-provvediment ta' spazzji miftuha; u
2. Fil-pjan lokali huwa intiz illi l-ispazzji miftuha kif inhuma fil-prezent ghandhom jinzammu u ma ghandhomx jigu mittiefsa.

Fir-rigward tal-ewwel punt, it-Tribunal ha konjizzjoni ukoll tal-permess originali PB1051/66, fejn fil-process ta' din lapplikazzjoni johrog car li l-izvilupp kien iddisinjat bhala wiehed kompensiv u olistiku. F'minuta 4 jinghad illi:
"it was also agreed that as regards the height for a seven storey building the site coverage should be one seventh".

Minuta 11 tkompli tikkonferma li l-konsiderazzjonijiet ghall-izvilupp ta' dan is-sit kien suggett ta' assessjar u apprezzament komprensiv u olistiku, fejn inghad ukoll illi:
"I was under the impression that there was correspondence on this application relating to the area of the plot and the % coverage which would result from the projected building. This is important to verify if the permissible site coverage is being exceed or not. Moreover, the population density in the area has been limited to 18 persons per acre, so the extent of land available is again essential if this condition is to be checked."

Dan juri bic-car li l-gholi tal-binjiet residenzjali kienu approvati skont l-estent ta' spazzji miftuha li kienu thallew fis-sit madwar ilbini. Dan il-korelazzjoni kien ikkonfermat wkoll f'minuta 14, fejn saret referenza ghall-fatt li l-ispazji fil-ground floor indikati ghall-parkegg ma kellhomx jinghadu mal-kalkulazzjonijiet tal-height limitation. Eventwalment fuq il-bazi ta' dawn iddiskussjonijiet kien inhareg il-permess P2537/1051/66 fis-7 ta' Settembru 1966.

Ghalhekk minn dawn l-osservazzjonijiet, it-Tribunal ma jaqbilx mal-argumentazzjoni tal-appellanta, u dan minhabba li rrespettivament mill-fatt li l-art hija wahda privata, jew il-fatt li l-kuntratti tax-xiri tal-appartamenti kienu jippermettu uzu ta' biss parti minn l-ispazzji miftuha, l-izvilupp kif approvat f'PB1051/66 kien car li jimponi restrizzjonijiet li l-ispazzji miftuha kellhom jinzammu bhala tali. Barra minn hekk, huwa car ukoll li l-pjan lokali jahseb sabiex dawn l-ispazzji miftuha jinzammu wkoll.

Ghalkemm l-appellanta tghid li l-intenzjoni tal-hajt huwa biss sabiex jipprotegi s-sit minn uzu illegali, dan l-argument ukoll m'huwiex fis-sewwa. Id-disinn ta' dan l-ispazzju miftuh ghandu jinzamm skont il-permess originali PB1051/66, filwaqt li kontrarjament ghal dak li tghid l-appellanta, il-hajt effettivament qieghed jaghlaq is-sit u jissegrega din il-porzjoni tal-ispazzju miftuh mill-komplament tas-sit originali. Dan anke jekk il-hajt huwa baxx xorta sejjer ikollu

impatt negattiv vizwali fuq l-izvilupp komprensiv taz-zona, minhabba li dan il-porzjoni ta' art sejjer jidher estranju mill-komplament tal-progett komprensiv.

Ghaldaqstant, l-Awtorita' kienet korretta fid-decizjoni taghha, ghaliex effetivament l-izvilupp propost ser ikollu impatt negattiv fuq l-amenita' u l-karattru taz-zona billi sejjer jitharbat l-iskema komprensiva ta' din iz-zona, u ghalhekk l-izvilupp propost huwa kontra Urban Objective 3 tal-iSPED.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell, u jikkonferma r-rifjut kif mahrug minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fil-konfront tal-PA6259/19.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu fis-sens illi t-Tribunal ghamel zball ta' ligi meta ekwipara open space ma' proprjeta pubblika. Il-fatt li l-binjiet fil-madwar inbnew bil-kundizzjoni li jkun hemm spazji miftuha ma jfissirx li proprjeta privata bhal ma hi dik tal-applikant saret pubblika izda biss li jibqa' miftuh, cioe mhux mibni. L-applikant ghandha interess tipprotegi l-porprjeta taghha ghalkemm limitata fl-uzu taghha. Bl-istess mod ghandha interess tipprotegi dan l-ispazju minn terzi li juzawh qisu taghhom. Bini ta' hajt zghir mhux ser jirrendi spazju miftuh, mhux miftuh.

Il-Qorti tqis li l-appellanti ghandha ragun safejn targumenta illi d-dritt tal-proprjeta u d-dritt tal-ghazla ta' uzu ta' tali proprjeta huma differenti u illi l-Awtorita tista' tillimita l-uzu izda mhux id-dritt tal-proprjeta innifisha. Pero din il-Qorti ma taqbilx mal-appellanta illi t-Tribunal qies il-kwistjoni bhallikieku s-sit kien wiehed pubbliku. It-Tribunal qies li l-iskop wara l-permess mahrug fl-1966 fuq l-art kollha li din l-applikazzjoni tifforma biss parti zghira, kien li l-gholi tal-binjiet approvati kienu qed jigu mitigati bi spazji miftuha. Dan ifisser li l-art cirkostritta fil-permess tal-1966 u li ma kinitx tifforma parti mill-binjiet approvati kellhom jibqghu spazji miftuha. It-talba tal-applikanta hi li f'parti minn dan l-ispazju miftuh li iddikjarat hi proprjeta taghha riedet tibni hajt ta' 1.4 metru gholi biex ticcirkondah. Hi x'inhi r-raguni ghal dan, it-Tribunal qies li fuq il-mertu ta' ippjanar din it-talba ma setghetx tigi milqugha ghaliex l-ispazju miftuh kien ser jigi milqut negattivament vizwalment fl-isfond tal-izvilupp kollu ghaliex kienet ser tidher maqtugha mill-bqija tal-progett mehud b'mod komprensiv u allura jmur kontra Urban Objective 3 tal-iSPED. It-Tribunal ma kienx qed jelimina jew ma jikkonsidrax id-dritt tal-proprjeta tal-applikanta izda qies li t-talba ma kinitx konformi mal-ispirtu tal-permess vigenti, mal-iSPED kif ukoll mal-ispirtu tal-pjan lokali fejn

irrifera specifikament ghall-ispazji miftuha necessarji biex seta' jinhareg il-permess ghall-izvilupp fis-sit.

Ghalhekk il-Qorti tqis li mill-lenti tal-ligi tal-ippjanar dan l-aggravju ma jistax jigi milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Anna Murray Curtis u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-13 ta' Jannar 2022. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur