



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 9 ta' Novembru, 2022

Numru 10

Appell Nru.15/2022

David Youngman

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Francis X. Tabone**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' David Youngman tat-30 ta' Marzu 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Marzu 2022 li biha cahdet l-appell ta' David Youngman u ikkonfermat il-hrug tal-permess PA6077/07 'additions and alterations to dwelling' fl-Ghasri, Ghawdex;

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

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 huwa appell min terza persuna fil-konfront tal-permess PA06077/07 li fieh gie approvat estensjoni ta' residenza giaapprovata fil-permess PA02924/04 u li tinsab f'tarf ta' internal development li jikkonsisti min kumpless ta' erba (4) residenzi b'erba (4) swimming pools koperti b'dan l-istess permess PA02924/04.

Illi l-kumpless residenzjali jinsab fuq in-naha tal-Lvant, biswit il-proprejeta tal-appellant f'tarf iz-zona tal-izvilupp fi Trejjet DunGuzzepp Cassar fl-inhawi maghrufa l-Ghammar, fil-lokalita' tal-Ghasri, Ghawdex. Is-sit inezami jinsab ukoll fil-konfini taz-zona ta' Konservazzjoni Urbana tal-Ghasri.

Illi dan l-appell kien originarjament gie michud (soggett ghal sottomissjoni ta' minor amendment) min dan it-Tribunal kifdiversament kompost fid-decizjoni moghtija fit-8 ta' Novembru 2012, liema decizjoni giet irrevokata mill-Qorti tal-Appell flappelli numru 184/2012 u 185/2012. Illi segwentament it-Tribunal diversament pressedut ghal darb'ohra cahad l-appell soggett ghal sottomissjoni ta' minor amendment (decizjoni moghtija fit-8 t'Ottubru 2015), u ghal darb'ohra il-Qorti tal-Appell fissentenza moghtija 17 ta' Frar tal-2016 (appell numru 50/2015) rrevokat it-tieni decizjoni tat-Tribunal u rrinvijat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jiddeciedi l-appell mill-gdid.

Illi fil-konfront tad-decizjoni moghtija fit-8 t'Ottubru 2015 mit-Tribunal diversament pressedut gie mressaq aggravju wiehed quddiem il-Qorti tal-Appell li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Policy 3.8 tal-linja gwida DC 2007, u fil-kunsiderazzjonijiet maghmula mill-Qorti, gie ndikat hekk kif gej:

“L-ewwel li kellu jaghmel it-Tribunal hu li jiddeciedi jekk l-applikazzjoni ta' estensjoni rikjesta kinitx taqa' fil-parametrutal-policy 3.8 cioe jekk din tistax titqies bhala internal development fiha nfisha. Sorvolat dak il-pass it-Tribunal imbaghadseta' jikkunsidra jekk iz-zieda fil-kobor mitlub ta' wahda mir-residenzi hiex ser ikollu impatt sostanzjali negattiv fuq dak gia ezistenti u approvati b'permess iehor f'dan l-internal development u jekk kienx ser jaffettwa b'mod aktar ampju zzona nfisha. Kellu ovvjament jikkunsidra dan fl-isfond fost policies ohra, tal-policy 3.8 tal-2007, u jekk l-Awtorita fil-fatt uzatx id-diskrezzjoni taghha li taghmel 'relaxation of standards' ghal ragunijiet minnha indikati fil-permess skond paragra fi E4 u E5 tal-policy.”

Illi segwenti ghall-ahhar decizjoni tal-Qorti saru sottomissjonijiet addizzjonali kemm mill-appellant u mill-permit holder, u fl-istadju finali sar access fuq is-sit in ezami u s-sit adjacenti li huwa propjeta tal-appellant.

Illi fin-noti ta' sottomissjonijiet addizzjonali tal-appellant isir riassunt tal-kaz u tal-Policies cittati minnu fir-rikors promotur u jsostni lil-izvilupp odjern huwa bi ksur ta' dawn il-policies, filwaqt li jikkonkludi li dak li ghandu jiddeciedi fuq dan it-Tribunal huwa jekk l-Awtorita kienetx korretta fl-approvazzjoni taghha tal-applikazzjoni odjerna hekk kif huwa mitlub fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appelltas-17 ta' Frar tal-2016.

Illi fin-noti ta' sottomissjonijiet addizzjonali tal-appellat (prezentament permit holder) jigi argumentat li Policy 3.8 m'hijjex applikabli minhabba li l-internal development huwa gia ezistenti u kopert bil-permess PA02924/04, u gialadarba m'hemm l-ebdaksur ta' policy, lanqas ma' hemm bzonn ta' gustifikazzjoni f'termini ta' Paragrafu E5. Il-permit holder jargumenta ulterjorment li lizvilupp odjern huwa regolat bil-Policy GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali li ghandha precedenza, u jipprezenta l-argumenti tieghu filkonfront tal-punti ta' thassib imqajjma mill-appellant fis-sottomissjonijiet finali tieghu.

Ikkunsidra ulterjorment;

Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal josserva li s-sit odjern huwa kopert fil-permess PA 2924/04 "To erect 4 houses and 4 pools." li fil-konfront tieghu kien gie ntavolat appell numru 114/06 li fl-ewwel decizjoni moghtija mit-Tribunal diversament presedut moghtija fit-8 ta' Novembru tal-2012, l-appell gie milqugh b'mod limitat billi saret zieda ta' sitt (6) kundizzjonijiet. Illi segwentament l-appell kien gie rimess lura quddiem it-Tribunal mill-Qorti tal-Appell skont id-decizjoni tal-14 ta' Novembru 2013, u fid-decizjoni moghtija mit-Tribunal diversament kompost fit-8 t'Ottubru 2015, giet kkonfermata l-ewwel decizjoni izda gew imhassra zewg kundizzjonijiet.

Illi s-sit odjern kien soggett ukoll ghal applikazzjoni separata PA 6464/06 "To construct house with pool." li kienet giet rrifjutata mill-Awtorita tal-Ippjanar (dak inhar MEPA) u segwenti gie sottomessa appell numru 152/08 li jirrizulta qieghed sine diehekk kif verbalizzat mit-Tribunal kif diversament kompost fl-ahhar seduta mizmua fil-15 ta' Marzu, 2012. I

Ili filwaqt li l-appellant jargumenta li l-izvilupp imur kontra Policy 3.8 tal-linja gwida DC2007, il-permit holder jargumenta li lizvilupp huwa primarjament regolat bil-Policy GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali li ghandha precedenza. It-Tribunal josserva li l-policy cittata mill-permit holder GZ-EDGE-1 tirregola kif ghandu jsir zvilupp fit-tarf tad-Development Zone billi tesigi li "massing andfacades of new development which overlooks ODZ areas shall be designed in such a manner as to respect the traditional edge of settlement skylines."

Jirrizulta li fil-kors tal-applikazzjoni odjerna, l-Awtorita kkunsidrat l-izvilupp odjern ai termini tal-imsemmija Policy GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali, fejn il-Local Planning Unit kien indika li "This development should be guided by the provisions of GZEDGE-1 which among others states that development is to respect the traditional UCA skyline and that it shall not be permissible to have blank party walls" [Skont Notes to Committee 4 fil-case officer report aggornat a fol 98 fl-inkartament tal-PA06077/07] u segwenti ghal tabla maghmula mill-Kummissjoni tal-Ippjanar "The architects submitted revised drawings at documents 90A and 90B to supersede drawings at documents 14A and 14B. The revised drawings include setbacks at first floor level providing terraces as requested by DCC. Sanctioning is also proposed in PA3945/08." [Skont Notes to Committee 5 fil-case officer report aggornat a fol 98 fl-inkartament tal-PA06077/07]

Illi ghaldaqstant jirrizulta li fil-kors tal-applikazzjoni odjerna l-proposta kienet giet kkunsidrata pjenament ai termini ta' Policy GZ-EDGE-1 li taghti mportanza qawwija ghal kunsiderazzjoni tal-kuntest tas-sit f'kaz zviluppi fit-tarf tad-Development Zone, u dan jidher li huwa wkoll in linea ma' dak li tesigi Policy 1.3 tal-linja gwida DC2007 cittata mill-appellant.

Illi ghalkemm Policy GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali m'hijjex intiza sabiex tirregola zvilupp ta' internal development, il-permit holder jargumenta ulterjorment li Policy 3.8 m'hijjex applikabli minhabba li l-internal development ezistenti huwa gia approvat bil-permess PA02924/04.

Illi dan it-Tribunal ghal darb'ohra ha konjizzjoni tad-dispozizzjonijiet fil-Policy 3.8 tal-linja gwida DC 2007, fejn seta josserva li din tinkludi tlett xenarji jew provisios ghal zvilupp li jinvolvi internal development, bl-ewwel xenarju (A) jirregola dan it-tip ta' zvilupp barra Zoni ta'

Konservazzjoni Urbana, it-tieni xenarju (B) jindika li fil-konfini ta' Zoni ta' Konservazzjoni Urbana m'ghandux ikun hemm internal development, u t-tielet xenarju (C) jirregola l-qsim t'abitazzjonijiet f'internal developments stabbiliti.

Illi fil-kaz odjern, il-proposta tikkonsisti f'estensjoni laterali b'gholi ta' zewg sular mar-residenza li tinsab fit-tarf tal-internal development approvat bil-permess PA02924/04, u ma' jirrizultax li din tikkumbaca ma' xi wiehed mix-xenarji li ghalijhom tipprovdi Policy 3.8.

Illi filwaqt li t-tieni xenarju (b), jistipola li "Within Urban Conservation Areas, internal residential development will not be permitted", huwa car li l-intenzjoni tal-policy huwa sabiex ma' jkunx hemm internal developments godda fi hdan Zoni ta' Konservazzjoni Urbana. Fil-kaz odjern l-internal development konsistenti min erba (4) residenzi kien gia approvat bil-permess PA02924/04, u fi kliem il-Qorti tal-Appell dak li qed jintalab fl-applikazzjoni mertu tal-appell odjern "hi estensjoni mhux zgħira għal wahda mill-erba' residenzi gia approvati."

Illi għaladarba Policy 3.8 ma' tagħti l-ebda direzzjoni ta' kif proposta għal estensjoni ma' internal development ezistenti għandha tigi kkunsidrata, isegwi li din il-policy m'hijiex applikabli għal kaz odjern, u għaldaqstant l-Awtorita kienet korretta meta fir-rakomandazzjoni tagħha tal-proposta originali, din kienet ndikat li "The proposed development should be assessed in terms of Policy 3.8 of DC2007. However, the principle of internal development was already approved in permission PA2924/04. The proposed development does not constitute an intensification of the previously approved internal development sinceno new additional dwelling units are being created." [Skont il-case officer report a fol 57 fl-inkartament tal-PA06077/07]

Illi għaldaqstant huwa korrett il-permit holder meta argumenta li ma' hemm l-ebda bzonn ta' gustifikazzjoni ai termini ta' paragrafi E4 u E5 tal-linja gwida DC2007, u dak li kellha tiddecidi fuq l-Awtorita, u issa dan it-Tribunal, huwa jekk l-estensjoni proposta hijiex ser ikollha xi impatti negattivi fuq iz-Zoni ta' Konservazzjoni Urbana, kif ukoll fuq il-pasjagg stante li s-sit jinsab fit-tarf taz-zona urbana.

Illi ma' jirrizultax li s-sit jinsab f'tarf ta' sies u għaldaqstant Policy 2.7 tal-linja gwida DC2007 m'hijiex applikabli, madankollu hekk kif gie diskuss aktar kmien, jirrizulta li l-Awtorita tal-lppjanar kkunsidrat il-proposta f'termini ta' Policy GZ-EDGE-1 li tagħti mportanza qawwiya għal kunsiderazzjoni tal-kuntest tas-sit f'kaz zvilupp fit-tarf tad-Development Zone.

It-Tribunal josserva li d-disinn u l-gholi tal-izvilupp approvata huwa simili għal dak li gie approvat fil-permess originali PA02924/04 u ma' jirrizulta fl-ebda impatt fuq xi għanna protetti fi hdan din iz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana. Dan qed jingħad għaliex is-sit odjern jinsab fit-tarf taz-zona urbana u fit-tarf tal-bqija tal-internal development pozizzjonat man-naha tan-nofsinar, filwaqt li fuq in-naha tal-lvant tas-sit tezisti bitha ta' wara, li hekk kif seta jigi osservat waqt l-access magħmul min dan it-Tribunal, tiffirma parti mill-propjeta tal-appellant. Min analizi tal-pjanti approvati ma' jirrizultax li l-estensjoni approvata tinkludi hitan ta' appogg li jharsu fuq il-bitha tal-appellant.

Illi għaldaqstant fil-fehma tat-Tribunal, l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna huwa konformi ta' Policy GZ-EDGE-1 tal-Pjan Lokali, kif ukoll konformi mad-dizpozzjonijiet f'Policy 1.3 tal-linja gwida DC2007 li wkoll tesigi li zvilupp għandu jirrispetta l-kuntest li jkun jinsab fieh.

Illi b'mod ulterjuri waqt l-access fuq is-sit, dan it-Tribunal kellu l-opportunita li jiehu konjizzjoni ta' kif tidher l-estensjoni min-nahata' wara, ossia hekk kif visibli min Trejgħet San Pupuġu, fejn seta josserva li l-izvilupp ezegwit bil-permess odjern ma' għandu lebda impatt negattiv fuq din iz-zona ta' konservazzjoni, anke in vista li l-binjiet adjacenti inkluz il-propjeta tal-appellant

wkoll huma b'gholi ta' zewg sulari. Di fatti, jirrizulta li din iz-zona ta' konservazzjoni hija kkaratterizzata b'tahlieta ta' binjiet b'gholi ta' sular wiehed u zewg sulari, izda bi predominanza ta' binjiet ta' zewg sulari simili ghal dak li gie approvat fl-applikazzjoni odjerna. It-Tribunal jallacja ruhu wkoll ma' dak li gie ndikat fid-decizjoni tat-8 ta' Ottubru 2015 mit-Tribunal diversament presedut meta dan kien qal:

“Bhala ammont ta' traffiku generat, dan it-Tribunal gja kellu l-okkazzjoni li jikkunsidra tali aggravju fid-decizjoni dwar lappell kontra l-permess originali PA 2924/14 li qed tinqara llum flimkien ma' din id-decizjoni. L-ammont ta' karozi generat huwa kkalkoklat fuq zewg karozi ghal kull residenza li qed jigu kumpensati bi hlas favur il-Urban Improvement Fund. F'dan il-kaz mhux ser ikun hemm zieda fin-numru ta' residenzi u ghaldaqstant mhux il-kaz li ser jizdied it-traffiku bhala konsegwenza ta' zieda ta' zvilupp, ossia numru ta' abittazzjonijiet, iktar minn dak li gja gie approvat.

Illi ghalkemm il-kobor tad-dar residenzjali hija wahda sostanzjali, dan it-Tribunal seta' jinnota li l-kumpless residenzjali inezami huwa kostitwit minn erba' (4) djar ta' certu kobor, u f'dan il-kuntest, id-dar inkwistjoni hija kompatibbli mal-karatteristici ta' dan il-kumpless residenzjali. L-istess jista' jinghad ukoll rigward id-disinn u l-karatteristici arkitettonici tal-bini, inkluz il-massing u l-gholi tal-bini.

Minn dak li seta' jikkonstata mill-access mizmum fuq is-sit, dan it-Tribunal huwa tal-fehma li d-disinn tal-izvilupp huma kompatibbli mal-karatteristici tal-bini gewwa z-zona ta' Konservazzjoni Urban tal-madwar, u konformi mal-policy GZEdge-1 tal-Pjan Lokali u ghaldaqstant mhux qed isir ksur tal-polcies UCO 6, UCO8 u UCO 10 tal-Pjan ta' Struttura kif qed jigi allegat.

Importanti ukoll il-fatt li l-izvilupp jinsab fil-konfini tal-izvilupp kif indikat fil-Pjan Lokali, kif ukoll ghall-fatt li l-izvilupp kien mehtieg sabiex jaghlaq appogg mikxuf f'tarf il-kumpless residenzjali kif originarjament approvat fil-permess PA 2924/04. Din kienet ukoll konsiderazzjoni mehuda mill-Kummissjoni fuq parir tal-Local Plannig Unit fi hdan id-Direttorat tal-Ippjanar kif spjegat f'minuta numru 43 fl-inkartament tal-PA 6077/07.”

In vista tal-kunsiderazzjonijiet hawn maghmula, gialadarba Policy 3.8 tal-linja gwida DC2007 m'hijjex applikabli ghal kaz odjern, stante li din ma' tipprovidiex direzzjoni ta' kif proposta ghal estensjoni ma' internal development ezistenti ghandha tigi kkunsidrata, u l-izvilupp approvat huwa in sintonija mall-izvilupp ezistenti prezenti fl-inhawi tas-sit u ma' rrizultax f'xi impatt negattiv fuq din iz-zona ta' konservazzjoni, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-Awtorita tal-Ippjanar kienet korretta fl-approvazzjoni ta' dan l-izvilupp.

Madankollu dan it-Tribunal josserva li fid-decizjoni precedenti kien gie mitlub sottomissjoni ta' minor amendment sabiex jigi ndirizzat thassib fir-rigward ta' nuqqas ta' privatezza, izda jirrizulta li tali emenda ma' setghatx tigi pprocessata mill-Awtorita stante li l-permess kien skada. [Skont dok a fol 187A fl-inkartament tal-PA06077/07] In vista ta' dan, it-Tribunal huma tal-fehma li kwistjoni ta' privatezza ghandha tigi ndirizzata billi l-applikant jipprezenta applikazzjoni gdida ghal zvilupp sabiex jigi alzat il-hajt tat-terrazzin li jhares fuq il-proprejata tal-appellant.

Decide:

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jichad l-appell, u jikkonferma l-hrug tal-permess PA06077/07, b'dan illi qed jordna lill-applikant sabiex fi zmien 30 gurnata mid-data ta' din id-decizjoni, il-permit holder jipprezenta applikazzjoni ghal zvilupp sabiex il-hajt tat-terrazzin li jhares fuq il-proprejata tat-terz appellant jigi mgholli ghal 7 filati 'il fuq mill-livell tal-art tal-istess terrazzin.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segweni:

1. It-Tribunal ma trattax l-aggravji kollha tal-appellant, u senjatament l-aggravji 2, 3, 6 u 7, u dan irendi l-gudikat inkomplet u kwindi null;
2. It-Tribunal rega' iddecieda u iggustifika l-approvazzjoni tal-permess billi ghamel referenza ghall-eccezzjoni fil-guidelines tal-policy GZ-EDGE-1 tal-pjan lokali ghal Ghawdex, meta dan qatt ma intqal mill-Kummissjoni bhala raguni ghal hrug tal-permess;
3. It-Tribunal applika l-policy 3.8 tal-Policy and Design Guidelines 2007 li tghid 'within urban conservation areas, internal residential development will not be permitted' meta qal li l-izvilupp in kwistjoni mhix kopert b'dan id-divjet;
4. It-Tribunal strah ukoll fuq konsiderazzjonijiet maghmula fid-decizjoni tieghu stess ghalkemm diversament kompost tat-8 ta' Ottubru 2015 meta tali decizjoni giet annullata mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Frar 2016, u ghalhekk tali konsiderazzjonijiet ma kellhom ebda effett.

It-tielet aggravju

Il-Qorti ser tibda tqis dan l-aggraju li fil-fehma taghha ghandu jigi deciz qabel kull aggravju iehor. It-Tribunal qies li l-izvilupp qed jintalab in segwitu ghal permess PA2924/04 li approva l-izvilupp ghal erba' residenzi b'erba' swimming pools f'internal development. Is-siti jinsabu fiz-zona ta' konservazzjoni urbana tal-Ghasri. L-izvilupp propost hu estensjoni laterali ghall-wahda mir-residenzi li tinsab fit-tarf tad-development zone.

It-Tribunal qies illi l-policy 3.8 tal-linji gwida tad-DC2007 li tirregola 'internal development' ma tapplikax ghal kaz billi ma taqax f'ebda wahda mix-xenarji kontemplati f'dik il-parti tal-policy. Din il-Qorti ma taqbilx. Hu minnu illi l-permess PA2924/04 approva zvilupp f'internal development. Dan illum hu dritt kwezit. Pero hu minnu wkoll illi policy 3.8 tghid car u tond illi f'UCA 'internal development' ma hux permess. Dan hu l-principju u l-permess PA2924/04 ma jbidel xejn minnu. L-izvilupp propost qed imur kontra divjet specifiku f'policy, u estensjoni ta' zvilupp, avolja maghqud ma' zvilupp gia approvat, imur kontra dak li jrid il-policy 3.8B tal-Policy and Design Guidance tal-2007. Jekk tuza argument oppost ifisser li d-divjet f'policy 3.8 ma fih ebda skop. It-Tribunal zbalja legalment meta qies li policy 3.8 ma tapplikax ghal estensjoni ta' zvilupp gia approvat ghax ma jsibx divjet. Id-divjet hu car fit-tieni

xenarju (B) ikkwotat mill-istess Tribunal fejn id-direzzjoni moghtija hi li ma ghandux ikun hemm zvilupp f'internal development. Estensjoni hi fiha infisha zvilupp u ghalhekk id-divjet kien jorbot idejn it-Tribunal. Konsiderazzjonijiet dwar permessi gia approvati u kemm l-izvilupp hu idoneju ghas-sit huma f'dan il-kaz fil-fehma tal-Qorti, irrilevanti.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh u billi dan l-aggravju jmur ghal qalba tal-izvilupp propost, ma hemmx lok li jigu konsidrati l-aggravji l-ohra.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-appellant David Youngman u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-17 ta' Marzu 2022 fejn ikkonfermat il-hrug tal-permess u konsegwentement il-permess PA6077/07 ma ghandu ebda effett. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur