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 17

Appell Nru. 20/2022

Maria Tabone

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Maria Tabone tal-25 ta' April 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' April 2022 li biha cahad l-appell ta' Maria Tabone ghall-applikazzjoni PA7966/17 'to restore facade and to replace gold aluminium apertures to timber traditional apertures, kif ukoll to sanction existing structures' fix-Xaghra, Ghawdex;

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 ghal sanzjonar ta' binja ezistenti sabiex tintuza bhala residenza, b'din tipproponi li jsir restawr tal-faccata ta' l-istess u bdil tal-aperturi min aluminju ghal injam. Il-binja ezistenti ghandha access min sqaq li jaghti ghal Triq Jannar, fil-lokalita tax-Xaghra. Is-sit jinsab fil-konfini taz-zona ta' konservazzjoni ta' din il-lokalita.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' zewg (2) ragunijiet ta' rifjut, ossia li:
1. L-izvilupp propost jaqbez il-fond ta' 30 metru mill-allinjament ufficjali tat-triq, u ghalhekk huwa bi ksur ta' Policy P27 tal-linja gwida DC15. L-izvilupp huwa wkoll bi ksur ta' Policy P33 tal-istess linja gwida minhabba li l-ispazji abitabli m'ghandhomx outlook fuq it-triq pubblika. Ghaldaqstant huwa konkluz li l-proposta tmur kontra Urban Objective 3 tal-iSPED;
2. L-izvilupp propost ma jikkonformax maz-zoning ufficjali u/jew l-allinjament ghaz-zona u ghalhekk jmur kontra Urban Objective 3 tal-iSPED;

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanta tirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' b'erba (4) aggravji, fejn tindika s-segwenti:
i. Illi ghalkemm gie konkluz mill-Awtorita` li l-isqaq huwa wiehed ricenti, dan huwa vizibbli fir-ritratti mill-ajru tal-1957 u l-prezenza tieghu hija ndikata f'diversi kuntratt ta' bejgh antiki;
ii. Illi l-Awtorita ma kelliex tidhol f'aspett jekk l-isqaq huwiex privat jew pubbliku, u ghalkemm gie konkluz mill-Awtorita` li l-isqaq huwa privat, dan m'huwiex minnu ghaliex tali passagg jipprovdi access kemm ghal propjeta` tal-appellanta kif ukoll access ghal zewg propjetajiet ohra ta' terzi. Tindika wkoll li l-fond m'ghandux jigi kkalkulat min TriqJannar, u li l-istrutturi tal-appellanta ma jaqbzux il-fond ta' 30 metru, b'referenza ssir ghal diversi permessi simili;
iii. Illi gialadarba l-fond in kwistjoni jifforma parti miz-zona ta' konservazzjoni, l-Awtorita` ma kelliex tidhol fuq l-aspett tal-uzu tal-fond, filwaqt li jigi ssottolineat li tali uzu ghal akkomodazzjoni residenzjali u ghal trobbija tal-annimali gie ssostanzjat permezz ta' diversi sottomissjonijiet. Jindikaw wkoll l-kostruzzjoni tal-bini saret fl-ahhar tas-60s u giet kompluta sal-1970;
iv. Illi ghalkemm it-twieqi tal-propjeta in kwistjoni jinsab vicin propjeta ta' terzi, tali propjeta` tappartjeni lil familja tal-appellanta li m'ghandhom l-ebda oggezzjoni ghal dan.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, b'din tirrileva li fil-kors tal-applikazzjoni odjern saru diversi skambji u konsultazzjonijiet, u li ai termini tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552., l-Awtorita` ghandha l-obbligu li tikkunsidra mhux biss il-policiesu l-pjanijiet taz-zona, izda wkoll kull materja ta' sustanza, li f'dan il-kaz kien jinkludi thassib imqajjem mill-objectors. L-Awtorita`tindika li r-rifjut tal-applikazzjoni m'huwiex ibbazat biss fuq il-kontenut tal-case officer report a fol 49A, izda huwa primarjament ibbazat fuq il-pjanti u l-proposta emendata kif gie ssottolineat fil-case officer report aggornat, u abbazi ta' dan, kienet korretta fl-impozizzjoni taghha tar-ragunijiet tar-rifjut. Fir-rigward tal-permessi citati, l-Awtorita` tindika li dawn kollha gew approvati qabel giet mniedija l-linja gwida DC15.

Illi f'dan l-appell hemm partecipi wkoll terza persuna interessata li kien registered objector fil-kors tal-applikazzjoni odjerna, li fis-sottomissjonijiet tieghu jaghmel referenza ghal numru t'affidavits, ricerka mehuda mill-Istatus Animarum tal-Parrocca tax-Xaghra, numru ta' kuntratti u testment, u noti spjegattivi guramentati. Illi l-affidavits sottomessi jinkludu: ·
●Affidavit ta' Anton Bugeja li fih issir referenza ghal-affidavit ta' Eucharist Tabone u jigi ndikat li l-bini li qed issir referenza ghalih ma sarx skont il-permess PAPB 2345/91/1A; ·

●Affidavit ta' Julian Bajjada li fih jigi ddikjarat li z-zijiet tieghu Michelina u Christina Sultana kien joqghodu fil-fond numru 65 fi Triq Jannar, liema propjeta` ghandha faccata fuq din it-triq, u li huma kien jidhlu mill-bieb numru 65 f'din it-triq; ·
●Affidavit ta' Joseph Attard li fih jigi ddikjarat li huwa kien joqghod fil-fond numru 41 fi Triq Jannar u li fiz-zmien li kien joqghod hemm hu ma jiftakarx li kien jghix xi hadd fil-kmamar li hemm fl-isqaq, izda li dawn kien jintuzaw biss ghal zammata' bhejjem; ·
●Affidavit ta' Giovann Bugeja li fih jigi ddikjarat li huwa kien u ghadu joqghod fil-fond numru 36 fi Triq Jannar, biswit il-fond numru 36B li fih toqghod l-appellanta. Huwa jindika li la hu u lanqas ommu ma jiftakaru li kien jghix xi hadd fil-kmamar li hemm fl-isqaq, izda li dawn kien jintuzaw ghal trobbija tan-naghag; ·
●Affidavit ta' Anton Bugeja li fih jigi ddikjarat li huwa kien u ghadu joqghod fil-fond numru 36 fi Triq Jannar, u prezentament fir-residenza li ghandha appogg ma' l-isqaq in kwistjoni. Huwa jindika li la hu u lanqas ommu ma jiftakaru li kien jghix xi hadd fil-kmamar li hemm fl-isqaq, u li l-post li l-appellanta qed tirreferi ghalih bhala dak ta' Michelina u Cristina Sulatana ma kien xejn hlief bitha annessa mar-residenza bin-numru 65; ·
●Affidavit ta' Lorenza Bajjada li fih jigi ddikjarat li hija flimkien ma' hutha kienu joqghodu fil-fond numru 65 fi Triq Jannar u baqghet tiffrekwenta din id-dar, u ma tiftakarx li xi hadd kien jghix fil-kmamar li hemm fl-isqaq, li kienu jintuzaw biss ghal trobbija t'annimali; ·
●Affidavit ta' Mario Haber li fih jigi ddikjarat li z-zijiet tieghu Michelina u Christina Sultana kien joqghodu fil-fond numru 65 fi Triq Jannar, u li meta kien tifel huwa kien joqghod maghhom fil-perjodu tas-sajf. Huwa jindika li l-entratura tad-dar kienet mill-bieb numru 65 u mhux mill-isqaq. Jindika wkoll li ma kien hemm hadd joqghod fil-kmamar fl-isqaq, b'wahda min dawn kien jilghabu fiha hu u certu Karistu Tabona, u zewg t'ikmamar jintuzaw ghat-trobbija tal-annimali. Jindika wkoll li ma genb il-kmamar kien hemm ghalqa li fijha kien hemm harruba kbira; ·
●Affidavit tal-Arcipriet tax-Xaghra il-Monsinjur Carmelo Refalo li fih jigi kkonfermat il-kontenut tal-ewwel paragrafu u parti mit-tieni paragrafu (tal-ittra datata 20 ta' Dicembru 2017), u jispjega li huwa ma kellu l-ebda mod kif jivverifika l-veracita` tal-istqarrija ta' Victoria Scerri nee' Refalo;

Illi fil-mori ta' dan l-appell gewipprezentati diversi ritratti tas-sit kemm da parti tat-terza persuna nteressata kif ukoll da parti tal-appellanta, bit-terz persuna tindika wkoll li sar tqaccit ta' harruba antika, u f'dan ir-rigward jipprovdi video footage.

Illi l-appellanta pprezentat ukoll affidavit ta' Eucharist Tabone fejn gie ddikjarat is-segwenti: ·
●Illi huwa jigi hu l-appellanta, huwa familjari mal-applikazzjoni odjerna u min dejjem jiftakar il-passagg li l-familja tieghu dejjem kienu juzaw sabiex jaccedu ghal propjeta in kwistjoni, u li jipprovdi wkoll access ghal familji ta' Sultana u Vella, llum lill-familja Camilleri li huma s-successuri; ·
●Illi biswit is-sit in kwistjoni huwa ghandu fond mibni fuq zewg sulari u li jinkludi gardina, bil-bini kopert bil-permess PAPB2345/91/1A li jindika l-prezenza tal-passagg u l-istess descrizzjoni tal-permess taqra "Building at alley off January Street Xaghra Gozo"; ·
●Illi huwa wkoll sid tal-propjeta` faccata tas-sit in kwistjoni (u pozizzjonata ma genb il-passagg fuq in-naha tax-xellug), u fil-kuntratt tal-akkwist hemm referenza ghal prezenza tal-istess passagg; ·
●Illi huwa m'ghandu l-ebda oggezzjoni ghat-twieqi ezistenti;

Illi fil-mori ta' dan l-appell xehdu wkoll in kontro-ezami s-Sur Giovann Bugeja, s-Sur Julian Bajjada, s-Sur Joseph Attard, s-SurAnton Bugeja, Dun Karm Refalo u s-Sur Mario Haber f'liema kontro-ezamijiet saru diversi mistoqsijiet u twegibiet fir-rigward tal-kontenut tal-affidavits sottomessi, u b'mod ewlieni kienu jirrigwardaw l-uzu tal-isqaq u l-uzu tal-bini in kwistjoni.

Illi sussegwenti ghax-xhieda surreferita giet sottomessa dikjarazzjoni maghmula minn Mons. Carmelo Refalo fejn b'referenza ghall-status Animarum, jigi ndikat li Salv Mizzi imwieled fl-14 ta' Novembru 1901 huwa rregistrat fl-indirizz 24 Triq Bullara, ix-Xaghra, u successivament fl-1950 fi 38, Triq il-Gajdoru, ix-Xaghra.

Illi fis-sottomissjonijiet finali da parti tal-appellanta isir riassunt tal-kaz u jigi argumentat ulterjorment illi: ·
●L-izvilupp in kwistjoni jinsab ma genb bini legali li jappartjenti lil Eucharist Tabone u li huwa kopert bil-permess PAPB2345/91/1A, u li dan ma jaqbizx il-fond ta' dan il-bini, dan filwaqt li l-fond tal-bini ghandu jigi mkejjel mill-isqaq u mhux mit-triq, ghaldaqstant konformi ma' Policy P27; ·
●L-izvilupp huwa konformi ma' Policy P33 minhabba li l-isqaq huwa wiehed kommess u jservi diversi propjetajiet, filwaqt li terga` ssir referenza ghal affidavit ta' hu l-appellanta Eucharist Tabone; ·
●L-isqaq huwa wiehed committed, bl-appellanta taghmel referenza ghax-xhieda moghtija min Julian Bajjada, Joseph Attard u Giovann Bugeja, u tindika li min din ix-xhieda jirrizulta li l-isqaq huwa wiehed pubbliku li jservi ta' mill-inqas tlett propjetajiet u ilu prezenti ghal zmien twil hafna sa min qabel ir-ritratti mill-ajru. Jigi ghalhekk indikat li l-izvilupp m'ghandux bzonn ikun konformi ma' Policy 3.8 tad-DC 2014, li hija applikabbli f'kaz ta' internal developments, b'referenza ssir ghal kawza fl-ismijiet: Adrian Zammit u Ian Zammit f'isem u in rappreżentanza tas-socjeta Mapa Holdings Limited vs L-Awtorita tal-Ippjanar; ·
●Fl-isqaq kien hemm residenza li fiha kien joqghod certu Salvatore Mizzi imwieled fl-1901, hekk kif jirrizulta min xhieda moghtija min Victoria Scerri, u ssir referenza ghax-xhieda moghtija mill-Monsinjur Carmelo Refalo fir-rigward tal-Istatus Animarum, li jirrizulta beda mill-1910 l-quddiem; ·
●Ghalkemm is-site plan tal-1957 ma tindikax il-fond kollu tal-isqaq minhabba li l-ghelieqi adjacenti ma kienux jinkludu hitan, dan ma jfissirx li l-isqaq kien inezistenti kif tinterpreta l-Awtorita`, hekk kif deciz fil-kawza Pauline Agius vs L-Awtorita tal-Ippjanar. Barra min hekk, l-ezistenza tal-isqaq giet ivverifikata mill-appellanta u xhieda, u kkorroborata fix-xhieda moghtija mill-objector innifsu; ·
●Issir referenza ghal diversi permessi fi sqaqien fiz-zona ta' konservazzjoni tax-Xaghra; ·
●Issir referenza ghal hames permessi fejn zvilupp gie accettat taht il-premessa li gialadarba sqaq jservi zewg zvilupp jew iktar, l-isqaq huwa kkunsiderat bhala wiehed kommess irrelevanti jekk dan huwiex skemat jew le;

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

L-Ewwel u t-Tieni Aggravji
Illi dawn l-aggravji specifkament jirrigwardaw il-passagg, deskritt ukoll bhala sqaq, li minnu ghandu access il-fond in kwistjoni, fejn l-appellanta tinidika li dan l-isqaq huwa antik u jipprovdi access ghal zewg propjetajiet ohra ta' terzi u ghalhekk ma jistax jitqies bhala access privat. Abbazi ta' dan ir-ragunament, jigi argumentat li l-fond tal-bini ghandu jigi kkalkulat mill-isqaq u mhux Triq Jannar u b'hekk l-istrutturi tal-appellant ma' jaqbzux il-fond ta' 30 metru.

Illi fil-mori ta' dan l-appell gew provduti diversi xhieda u fis-sottomissjonijiet finali, l-appellanta tirreferi ghax-xhieda moghtija min Julian Bajjada, Joseph Attard u Giovann Bugeja, u targumenta li min dawn jirrizulta li l-isqaq huwa wiehed pubbliku li jservi ta' mintal-inqas tlett propjetajiet.

Illi dan it-Tribunal jibda billi josserva li s-survey sheets tal-Awtorita` tal-Ippjanar jindikaw l-ezistenza tal-ewwel parti tal-isqaq jew passagg, izda ma jikkonfermawx l-ezistenza tal-estent kollu ta' dan l-isqaq, li estendi b'aktar min 15-il metru il-gewwa mill-fond tal-binja antika man-

naha tal-majjistral tal-isqaq. It-Tribunal ha konjizzjoni ta' dak li gie ndikat mill-Awtorita` fil-kors tal-applikazzjoni odjern u jirrizulta li l-Awtorita` kkunsidrat l-isqaq bhala wiehed privat u ghaldaqstant indikat li: "the 30m building depth is to be measured from the official building alignment and not from the privately owned alley." u "proposed bedroom fronts onto the alley (for which no PC application was submitted for the internal unit) which does not provide adequate outlook" [Skont il-PRT comments fl-Additional Notes 1 tal-case officer report aggornat a fol 132A]

It-Tribunal josserva li ghalkemm l-appellanta taghmel diversi suppozizzjonijiet fir-rigward tal-kwistjoni jekk l-isqaq huwiex privat jew pubbliku, is-site plan sottomessa mal-applikazzjoni odjerna tindika kemm il-konfini ta' fejn qed jigi propost l-izvilupp odjern kif ukoll l-isqaq li jasal sa ma' Triq Jannar bhala parti mis-sit tal-applikanta [Skont site plan a fol 1A fl-inkartament tal-PA07966/17]. Barra min hekk, id-declaration of ownership inkluza fil-formola tal-applikazzjoni tindika lil applikanta (illum appellanta) bhala "the sole owner of the entire site indicated on the siteplan" [Skont sitt pagna tal-formola tal-applikazzjoni f'dok a fol 9A fl-inkartament tal-PA07966/17]. Illi ghaldaqstant kwalunkwe argument migjub mill-appellanta li l-isqaq huwa wiehed pubbliku huwa kunfliggenti mad-dikjarazzjonijiet maghmula fis-sottomissjoni tal-applikazzjoni odjerna, u ghalhekk l-argumenti migjuba ma jistawx jitqiesu bhala argumenti validi.

L-appellanta tattenta wkoll tiggustifika l-proposta odjerna billi taghmel referenza ghal eccezzjoni inkluza fil-Policy P27 li tesigi fond ta' mhux aktar min 30 metru "unless adjacent existing legal buildings on both sides exceed this limit.". L-appellanta tindika li l-fond tal-izvilupp propost huwa limitat ghal fond tal-bini ta' Eucharist Tabone li jinsab magenb is-sit odjern man-naha tal-Majjistral, liema bini huwa ndikat li huwa kopert bil-permess PAPB 2345/91/1A.

It-Tribunal josserva li l-eccezzjoni inkluza fil-Policy P27 hija kkwalifikata f'kaz li s-sit ikun bejn zewg siti okkupat min zvilupp, u ghalhekk din l-eccezzjoni ma tapplikax ghall-kaz odjern ghaliex l-unika zvilupp ezistenti huwa biss fuq naha wahda tas-sit. Barra min hekk, it-Tribunal josserva li l-ewwel raguni tar-rifjut m'hijiex imsejsa biss fuq id-dispozizzjonijiet ta' Policy P27 tal-linja gwida DC15 li tirregola l-fond tal-izvilupp, izda tindika wkoll ksur ta' Policy P33 tal-istess linja gwida li tikkunsidra "Only one additional internal residential unit […] unless a Planning Control (PC) application is submitted whereby new publicroads are formed within the proposal, such that all units within the proposed development front such public roads."

Illi ghalkemm l-appellanta tindika li l-izvilupp huwa konformi ma' Policy P33 minhabba li l-isqaq jservi diversi propjetajiet, ma jirrizulta min imkien li hemm xi unita` residenzjali stabbilita li ghandha l-access principali taghha mill-isqaq in kwistjoni. Illi hekk kif indikat aktar kmieni mit-Tribunal, dan l-isqaq gie ndikat mill-istess applikanta bhala sqaq privat, u ghaldaqstant jirrizulta li l-proposta hija bi ksur tad-dispozizzjonijiet ta' Policy 33, li tikkunsidra biss zieda ta' unita residenzjali wahda f'kaz ta' internal development residenzjali ezistenti.

L-appellanta taghmel ukoll referenza ghal Policy 3.8 tad-DC 2014 u b'rabta ma' dan ticcita kawza Adrian Zammit u Ian Zammit f'isem u in rapprezentanza tas-socjeta Mapa Holdings Limited vs L-Awtorita tal-Ippjanar (appell numru 20/2017). It-Tribunal josserva li ma jezisti l-ebda dokument DC 2014, izda jirrizulta li l-ewwel aggravju fil-kawza citata mill-appellanta kien fir-rigward ta' policy 3.8 tad-DC 2007. Illi gialadarba l-linja gwida DC 2005 hija ssuperata bid-DC15, il-policy 3.8 u l-appell numru 20/2017 ma ghandhom l-ebda relevanza ghal merti tal-kaz odjern li gie kkunsidrat abbazi tad-DC15.

Illi finalment it-Tribunal ha konjizzjoni tad-diversi permessi citati mill-appellanta li jirrigwardaw zvilupp fi sqaqien fiz-zona ta' konservazzjoni tax-Xaghra, fejn hawnhekk jigi osservat li l-

maggior parti tal-permessi approvati jikkonsistu fi propjetajiet li ghandhom faccata jew fuq sqaq skemat jew fuq sqaq li huwa vizibbli fis-survey sheets tal-1968 [Skont il-mapserver tal-Awtorita tal-Ippjanar]. Jirrizulta wkoll li l-applikazzjoni PA 3386/13 kienet giet irtirata, filwaqt li l-unika permessi li jirrizulta li m'ghandhomx faccata thares fuq sqaq antik jew sqaq skemat huma l-permessi PA 3657/14 u PA 6005/16. Jirrizulta illi l-permess PA 3657/14 kien ghal "Renewal of permission PA4354/09 - to erect 2 storey house" u gie approvat minhabba li ma kien hemm l-ebda bdil fil-policies applikabli inkluz il-linja gwida DC2007, filwaqt li fil-permess PA 6005/16 gie approvat tqassim differenti ta' wahda mir-residenzi approvati fil-PA3657/14. Illi l-applikazzjoni odjerna tirrigwarda unita residenzjali gdida (li ser jigi spjegat fl-aggravji segwenti) fi sqaq li l-estent tieghu m'huwiex kkonfermat fis-survey sheets tal-1968, u din l-applikazzjoni giet evalwata u deciza abbazi tal-linja gwida aggornata DC15. Barra min hekk, it-Tribunal josserva li fil-kazijiet kollha citati, l-isqaq ma giex inkluz bhala parti mis-sit, filwaqt li fil-kaz odjern l-isqaq huwa nkluz bhala parti mis-sit. Ghal dawn il-motivi, il-permessi citati m'humiex relevanti ghal merti tal-kaz odjern.

L-appellanta taghmel wkoll referenza ghal permessi fejn gie accettat zvilupp taht il-premessa li sqaq ikun kkunsidrat bhala kommess, madankollu it-Tribunal josserva li l-permessi citati PA 4627/01, PA 2815/01, PA 1614/05, PA 6633/05 u PA5839/01 jipprecedu l-linja gwida DC15 li abbazi taghha l-applikazzjoni odjerna giet deciza, filwaqt li PA 1614/05 sahansitra ma jikkonsistiex fi zvilupp li jaghti ghal sqaq.

In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qed jichad dawn aggravji.

It-Tielet u r-Raba` Aggravji
Illi t-tielet aggravju jirrigwarda l-uzu tal-izvilupp propost, ossia dak residenzjali, bl-appellanta targumenta li gialadarba l-fond inkwistjoni jifforma parti miz-zona ta' konservazzjoni, l-Awtorita ma kelliex tidhol fuq l-aspett tal-uzu tal-fond. Fir-raba` aggravju jigi ndikat li t-twieqi tal-propjeta in kwistjoni jharsu fuq propjeta` li tappartjeni lil hu l-appellanta u li dan m'ghandu l-ebda oggezzjoni ghal dawn it-twieqi. Dan gie kkonfermat fl-affidavit ta' Eucharist Tabone sottomess fil-mori ta' dan l-appell.

It-Tribunal jibda billi josserva li fil-kors tal-applikazzjoni odjerna kienet l-Awtorita` stess indikat li l-uzu residenzjali huwa "incompliance with GZ-Hous-1 of the Gozo and Comino Local Plan." [Skont il-PRT comments fl-Additional Notes 1 tal-case officer report aggornat a fol 132A], madankollu dan ma' jfissirx li l-policies li jirregolaw dan it-tip ta' zvilupp, inkluz dawk msemmijja fir-ragunijiet tar-rifjut ghandhom jigu njorati.

L-appellanta tattenta tiggustifika l-izvilupp propost billi tindika li skont ix-xhieda moghtija min Victoria Scerri, fl-isqaq kien hemm residenza li fiha kien joqghod certu Salvatore Mizzi imwieled fl-1901. Illi f'dan ir-rigward, it-terz interessat jaghmel referenza ghal ricerka fl-Istatus Animarum u l-affidavit tal-Arcipriet tax-Xaghra il-Monsinjur Carmelo Refalo. It-Tribunal josserva li skont l-ittra mahruga mill-arcipriet tal-parrocca u datata 20 ta' Dicembru 2017, ssir referenza ghal ricerka fl-Istatus Animarum u jigi ndikat lima nstab kien hemm ebda record t'abitazzjoni fl-isqaq in kwistjoni.

It-Tribunal josserva li filwaqt li fis-sottomissjonijiet finali l-appellanta tattenta ttappan l-informazzjoni pprovduta mit-terz interessat, l-istess appellanta tonqos milli tipprovdi xi informazjoni korroborattiva f'dan ir-rigward, u tistrieh biss fuq ix-xhieda moghtija min Victoria Scerri li fiha hemm indikat li certu Salvu Mizzi kien joqghod fl-isqaq. Illi fix-xhieda moghtija mill-Monsinjur Carmelo Refalo jirrizulta li l-Istatus Animarum beda mill-1910, u dan ifisser li meta l-imsemmi Salvu Mizzi kellha disa` (9) snin. L-appellanta ma pprovdiet l-ebda evidenza fir-rigward ta' fejn kienu jabitaw il-ĝenituri u hut Salvu Mizzi, u dikjarazzjoni maghmula minn Mons. Refalo u sottomessa sussegwenti ghax-xhieda surreferita ma tindikax li din il-persuna kienet f'xi zmien registrata li kienet tghix f'dan l-isqaq, u ghalhekk huwa improbabbli li dan

kien jghix fl-isqaq bejn l-1901 u l-1910. Barra min hekk, it-Tribunal josserva li x-xhieda moghtija min Victoria Scerri taghmel referenza ghal "l-istess binja ghada tezisti sall-gurnata tallum", filwaqt li skont l-appellanta stess, il-binja mitluba ghas-sanzjonar fl-applikazzjoni odjern saret fl-ahhar tas-60s u giet kompluta sal-1970. Illi ghaldaqstant il-korelazzjoni bejn ix-xhieda moghtija min Victoria Scerri mas-sit odjern ma tibqax cara u dan anke meta kkunsidrati wehedhom, stante li meta jigu kkunsidrati mal-affidavits l-ohra, ma jaqblux ma' dak surreferit.

Illi gialadarba ma hemm l-ebda evidenza cara li l-binja in kwistjoni tikkonsisti f'residenza stabbilita, huwa mehtieg li l-izvilupp proposta, ossia unita residenzjali, tkun konformi mar-regolamenti u l-policies in vigore li jirregolaw dan it-tip ta' zvilupp.

Finalment it-Tribunal josserva li r-raba aggravju imressaq bla ebda mod ma jindirizza t-thassib imqajjem mill-Awtorita` fir-rigward tan-nuqqasijiet tal-izvilupp li jkun konformi ma' Policies P27 u P33 tal-linja gwida DC15 minhabba fond li jeccedi 30 metru mit-triq pubblika u nuqqas ta' outlook fuq it-triq pubblika.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad dawn l-aggravji.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-applikazzjoni PA07966/17.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal zbalja meta qies fid-decide illi l-isqaq li jidher fis-survey sheets tal-1968 ma ghandux jghodd bhlala sqaq ezistenti qabel l-1968 u b'hekk il-kejl ta' 30 metru kellu jibda minn Triq Jannar mhux mill-faccata tal-izvilupp li jaghti ghall-isqaq. Bhala fatt l-isqaq jidher fis-surveys tal-1968 u ohrajn li saru wara. Ghalkemm parti mill-isqaq mhux konfinat b'hitan ma jfissirx li dan ma jikkwalifikax bhala parti mill-isqaq. Hemm provi li tressqu dwar dawn il-fatti. Anki jekk il-Qorti taqbel li t-Tribunal ma kellux iqis l-estensjoni ghax ma hiex konfinata b'hitan, is-sqaq innifsu ma setax jigi injorat ghal fini ta' kejl ta' 30 metru fond u b'dan il-kejl l-izvilupp tal-appellanti kien konformi mal-policy P7;

2. Id-dikjarazzjoni tal-appellanta taghmel distinzjoni bejn l-isqaq u l-proprjeta taghha tant li s-site plan tindikahom b'kulur differenti. Dan fih innifsu ikkwalifika l-proposta ta' zvilupp u ebda parti mill-applikazzjoni ma tittenta zvilupp tal-isqaq. Il-kejl indikat fil-fatt hu tas-sit biss u l-pjanti jaghmlu distinzjoni bejn l-izvilupp li qed jintalab sanzjoni u l-isqaq. It-Tribunal zbalja meta insinwa li l-isqaq gie indikat bhala proprjeta tal-appellanti. Jekk sqaq hux privat jew pubbliku hi irrelevanti la darba jidher fuq is-survey sheets u d-distinzjoni li ghamel it-Tribunal hi zbaljata;

3. It-Tribunal ma kellux iqis li l-izvilupp imur kontra policy P33 la darba l-isqaq jitqies bhala 'triq' rikonoxxuta billi jidher ezistenti fuq is-survey sheets. Il-policy P33 ma tapplikax u kull konsiderazzjoni dwar bini residenzjali hu superflu. F'kull kaz l-appellanta gabet provi li sit kien gia dar residenzjali;

4. It-Tribunal ghamel apprezzament zbaljat tal-provi rigward il-bini fl-isqaq u l-izvilupp mertu tal-applikazzjoni li nbena lejn l-ahhar tas-sittinijiet u bini iehor li fih kienu jghixu l-familja Mizzi. Il-provi a rigward kienu juru li l-isqaq kien jaqdi l-bzonnijiet ta' djar residenzjali u ghalhekk kien committed.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju mhux korrett meta tqis dak li qal it-Tribunal. It-Tribunal qies li fid-dikjarazzjoni tal-appellant ghall-izvilupp propost iddikjara li hu s-sid tas-sit intier fuq is-site plan. Is-site plan tindika kemm l-isqaq u kemm l-izvilupp. Kien ghal din ir-raguni illi t-Tribunal qabel mal-Awtorita li l-isqaq kien qed jitqies bhala wiehed privat u mhux triq ghal fini tal-building alignment. Pero t-Tribunal ma waqafx hemm. Issenjla il-fatt illi l-eccezzjoni ghal policy P27 li tesigi fond ta' 30 metru tapplika biss meta hemm zewg siti okkupati, wahda fuq kull naha tal-izvilupp, li f'dan il-kaz ma tirrizultax. It-tul tal-isqaq u liema parti hi konfinata b'hitan o meno ma assumewx ir-rilevanza li qed jinghataw mill-appellanti fil-fehma tat-Tribunal. Il-konsiderazzjoni rilevanti fil-fehma tat-Tribunal kienet li wara li fela l-provi ma irrizultaw ebda residenzi li jaghtu ghal fuq l-isqaq izda r-residenzi kellhom ftuh ghal Triq Jannar li maghha jikkonfina l-isqaq u ghalhekk imur kontra policy P33 li japprova biss 'one additional residential unit' mentri din ser ikun l-ewwel wahda approvata. Din hi kwistjoni ta' apprezzament ta' provi li milli rat il-Qorti, ma hemmx lok li jigi disturbat ghax ma jirrizulta ebda zball grossolan li kien il-bazi tas-sustanza tad-decizjoni.

It-tieni u t-tielet aggravji

Dawn l-aggravji jkomplu mal-ewwel wehed, u gia giet espressa l-fehma ta' din il-Qorti illi dak li ikkunsidra t-Tribunal kien ragonevolment dezunt mill-fatti. F'kull ikaz pero r-ragunijiet ta' rifjut ma kienux imsejsa fuq jekk l-isqaq kienx pubbliku jew privat izda jekk l-izvilupp kienx jikkwalifika meta tqis policy P27 u P33 b'din tal-ahhar taghti fakolta ghal zieda ta' residenza wahda biss f'internal development jekk tkun gia tezisti residenza sakemm ma tkunx saret planning control application fejn jigi mitlub li

tigi furmata triq in konnessjoni mal-izvilupp. Dan mhux il-kaz f'din l-applikazzjoni. Kif inghad it-Tribunal kien gustifikat mill-provi jqis l-isqaq bhala wiehed privat mhux intiz bhala triq li jservi abitazzjonijiet tant li ghazel jistrieh, kif inhi fid-diskrezzjoni tat-Tribunal, fuq ix-xhieda li dehrlu kienu l-aktar attendibbli mal-fatti kif jidher minn dak li ikkunsidra fit-tielet u raba' aggravji tal-appellanta quddiem it-Tribunal.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Maria Tabone u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' April 2022. Spejjez ghall-appellanta.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur