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 19

Appell Nru. 7/2022

Joseph u Elizabeth Borg
vs

L-Awtorita tal-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Peter Mamo

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Borg u Elizabeth Borg tat-22 ta' Frar 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Frar 2022 li biha cahad l-appell tal-appellanti u ikkonferma l-permess PA10408/18;

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

Rat ir-risposta tal-applikant Peter Mamo 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 kontra l-hrug tal-permess PA10408/18 fejn gie approvat il-bini ta' hajt li jissepara driveway f'zewg accessidistinti, u kif ukoll il-bini mill-gdid ta' xatba tal-hadid b'wisa' imnaqqsa u spostjata mill-pozizzjoni prezenti. L-izvilupp huwa propost f'driveway privata li jaghti access ghal zewg villel, fuq Triq il-Linja, H'Attard.

L-appell odjern gie ntavolat minn terzi persuni li huma s-sidien tal-ewwel villa b'frontage fuq Triq il-Linja. L-appellanti pprezentas-segwenti tlett aggravji fil-konfront tal-permess kif mahrug:
1. Illi kien hemm nuqqas ta' smiegh xieraq;
2. Illi fatti u provi pertinenti ghall-ezitu tal-kwistjoni odjerna mressqa quddiem il-Bord gew injorati fl-intertaghhom minghajr ebda raguni; u
3. Illi kien hemm konkluzjonijiet zbaljati u minghajr raguni.

Illi fir-risposta maghmula mill-applikant, l-istess applikant iwiegeb ghall-appell odjern bis-segwenti:
1. Illi l-applikazzjoni hija ntiza sabiex jiddelinea l-propjeta' tal-applikant u cioe l-access privat ghall-propjeta` tieghu, access li l-appellant m'ghandhom ebda dritt jew titolu ghal dan;
2. Iz-zewg residenzi jifformaw parti minn serje ta' villel u ghandhom access indirett permezz ta' passagg separatghal fuq Triq il-Linja;
3. Illi l-bini tal-appellant qieghed mibni barra mill-linja stabbilita ghall-kostruzzjoni ta' numru ta' villel adjacenti,u ghalhekk m'ghandux jippretendi illi jutilizza l-propjeta` tal-applikant minflokk jirregolarizza l-binja tieghu;
4. Illi ma kienx hemm nuqqas ta' smiegh xieraq, u dan minhabba li l-appellanti nghataw kull opportunita` sabiex jipprezentaw id-dokumentazzjoni kollha in sostenn tal-allegazzjonijiet taghhom waqt il-process talapplikazzjoni u waqt is-smiegh quddiem il-Kummissjoni kif tippermetti l-ligi. Lanqas ma jista' jinghad li kien hemm xi nuqqas ta' smiegh xieraq meta saret laqgha ta' konsultazzjoni mat-Transport Planning Unit, ghaliexdin il-laqgha kienet intiza biss sabiex jigi stabbilit li l-access huwa wiehed privat u ma jaqax taht skop ta'ippjanar tat-trasport;
5. Illi Policy P13 m'ghandiex tapplika ghall-konsiderazzjoni ghaliex din tirrigwarda new development, meta lizvilupp propost jikkoncerna access li ilu jintuza ghal diversi snin mill-applikant. Lanqas m'huma applikabblil-kummenti tat-Transport Malta, minhabba li din l-entita' hija responsabbli ghal toroq pubblici u mhux fid- disinn ta' access privat;
6. Illi kif gja nghad, l-intenzjoni tal-applikazzjoni hija biss sabiex jsegwi u jiddelinea l-access li jaghti gharresidenza tal-applikant, kif ghandu dritt jaghmel skont Artikolu 326 ta' Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Lapplikant itenni li l-appellanti qeghdin jigu affetwati b'mod negattiv minhabba li huma ma bnewx il-villataghhom skont l-alinjament tal-bini li kellhom isegwu, u b'kawza t'hekk ma jistawx issa jippretendu illi jipprekludu lill-applikant milli jezercita d-drittijiet tieghu.

L-Awtorita' tal-Ippjanr izzomm ferm mad-decizjoni taghha illi tapprova l-izvilupp propost, u fir-rigward tal-aggravji imressqa f'dan l-appell, tirrispondi kif fis-segwenti:
1. Il-proceduri stabbiliti skont L-Avviz Legali 162/16 gew segwiti fejn l-appellanti nghataw kull opportunita illijaghmlu l-prezentazzjonijiet taghhom matul il-process tal-applikazzjoni. Sahansitra meta gie zvelat li kienhemm xi dokument li ma kienx disponibbli ghall-appellanti, il-Kummissjoni posponiet id-decizjoni taghha u tat zmien xieraq sabiex dawn jiehdu konjizzjoni ta' dawn id-dokumenti ulterjuri;

2. Illi l-izvilupp huwa konformi mal-policies rispettivi u dan wara li t-Transport Malta prezentaw l-approvazzjonitaghhom u kif ukoll wara li t-Transport Planning Unit ikkonfermaw li l-access kif sodisfacenti;
3. Illi kwistjonijiet civili bejn il-partijiet ma jaqawx taht ir-responsabbilita' tal-Awtorita' sabiex tiddeciedi.

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 approvat li jikkonsisti mill-qsim ta' driveway privat b'hajt ta'separazzjoni u alterazzjonijiet fid-disinn u daqs ta' xatba li taghti access ghall-villa tal-applikant. Permezz ta' dan il-hajt sejrin jinholqu accessi separati ghaz-zewg villel li ghalihom kien jaghti access dan l-ispazzju privat mit-triq pubblika.

Is-separazzjoni tad-driveway hija proposta bhala hajt tal-kantun u railing b'pilastru fit-tarf ghal parti, filwaqt li l-parti tal-qasma li jinzerta jigi quddiem l-access ghall-garaxx tat-terzi huwa propost bhala linja elevata minn l-art b'gholi ta' 7 centimetri.

Illi t-Tribunal sejjer jghaddi sabiex jikkunsidra t-tlett aggravji prezentati f'dan l-appell, kif fis-segwenti.

L-Ewwel Aggravju
Fl-ewwel punt tal-ewwel aggravju l-appellanti jallegaw li kien hemm nuqqas ta' smiegh xieraq minhabba li l-appellanti gew negati milli jirrispondu ghad-disinji godda u riveduti sottomessi mill-applikant fl-4 t'April 2019, u dan minhabba li s-sistema elettronikama ppermettiethomx milli jaghmlu rapprezentazzjonijiet taghhom bil-miktub fuq is-sistema (wara li tlestiet ir-rakkomandazzjoni tacChairperson Ezekuttiv u qabel id-decizjoni finali).
Fir-rigward ta' dan, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-process tal-applikazzjoni PA10408/18, u gie nnotat illi l-proceduri li jirregolaw applikazzjonijiet ta' zvilupp skont l-Avviz Legali 162 tal-2016 gew segwiti fejn l-appellanti kienu gew infurmati u nghataw partecipazzjoni matul il-process kollu tal-applikazzjoni.
Fir-rigward tas-sottomissjonijiet li gew prezentati fil-process tal-applikazzjoni fl-4 t'April 2019, it-Tribunal innota s-segwenti fatti:
(i) L-oggezzjonanti (illum l-appellanti) gew infurmati u notifikati b'dawn is-sottomissjonijiet kif titlob il-ligi, u dan gie kkonfermat mill-korrispondenza li ntbaghtet lill-appellanti skont minuta 86 fil-PA10408/18;
(ii) Fis-seduta quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar, id-decizjoni giet diferita sabiex tinghata l-fakulta lill- appellanti li jaraw id-dokumentazzjoni tal-4 t'April 2019 u sabiex dawn ikollhom wkoll il-fakulta illi jaghmlu ssottomissjonijiet taghhom fuq dawn, kif jista' jigi kkonfermat f'minuta 141 fil-PA10408/18.
Hawn huwa ta' relevanza partikolari Regolament 13 tal-Avviz Legali 162 tal-2016, fejn jinsabu il-proceduri li trid issegwi lKummissjoni fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni. Fejn il-Kummissjoni tipposponi d-decizjoni fuq applikazzjoni u jintalab informazzjoni ulterjuri, il-Kummissjoni hija marbuta illi ssegwi sub-regolament 4(b), fejn jinghad li fil-kaz ta' terzi oggezzjonanti filprocess tal-applikazzjoni s-segwenti ghandu japplika:
"… kull konsulent estern u, jew konsulenti oħra u, jew persuna li tkun għamlet sottomissjonijiet dwar lapplikazzjoni skont l-artikolu 71(6) tal-Att għandhom ikunu infurmati li pjanti u d-dokumenti ġodda, informazzjoni ulterjuri u risposti għall-konsultazzjoni skont l-artikolu 31 tal-Att ġew hekk ippreżentati u għandhom ukoll jiġu mistiedna sabiex ikunu preżenti waqt is-seduta tal-Bord tal-Ippjanar, skont kif ikun il-każ, meta dik l-applikazzjoni tiġi diskussa."
Taht dawn il-provvedimenti, l-Kummissjoni kienet marbuta biss illi tara li l-informazzjoni ulterjuri tkun ghad-dispozizzjoni taloggezzjonanti u li jkunu mistiedna sabiex jattendu s-

seduta tas-smiegh tal-applikazzjoni. Ghaldaqstant, il-Kummissjoni marretoltre dan, meta tat il-fakulta' lill-oggezzjonanti sabiex jaghmlu sottomissjonijiet fuq l-informazzjoni ulterjuri li giet sottomessa. Jibqa'l-fatt mhux ikkontestat mill-appellanti illi l-oggezzjonanti kienu nfurmati bis-seduta li kien jmiss u li dawn attendew ghall-istess tantli gew awtorizzati jaghmlu sottomissjonijiet taghhom, u dan il-fatt ma giex negat mill-appellanti.L-ilment imqajjem li l-oggezzjonanti nghataw anqas hin biex jaghmlu s-sottomisjonijiet taghhom meta kkumparat mal-applikant ma giex sostnut u ghalhekk it-Tribunalma jistax jiehu konjizzjoni ulterjuri tieghu.
Ghalhekk, l-ilmenti tal-appellanti f'dan ir-rigward m'humiex fis-sewwa, u dan huwa kkonfermat mill-fatt illi gialadarba ma kienhemm ebda ksur mal-procedura stabbilita skont Regolament 13(4)(b) tal-Avviz Legali 162 tal-2016, ma jistax jinghad illi lappellanti ma nghatawx smiegh xieraq fil-process tal-applikazzjoni.
Fit-tieni punt tal-ewwel aggravju, l-appellanti jghidu li ma nghatawx smiegh xieraq minhabba li l-applikant kellu meetings privatimat-Transport Planning Unit, kif jirrizulta minn minuta 115 fil-process tal-PA10408/18. L-appellanti jallegaw li mkien fil-ligi mataghti l-fakolta' lill-applikant li jiltaqa' privatament ma' konsulent u li dan m'huwiex etiku li jsir minghajr il-prezenza tal-Bord u loggezzjonant.
Filwaqt illi mkien fil-ligi ma jinghad illi tali tip ta' meetings jistghu jsiru, it-Tribunal ra wkoll li l-ligi lanqas ma tipprekludi illi jsiru talitip ta' meetings interni fi hdan l-Awtorita'. Fl-ahhar minn l-ahhar il-meeting sar sabiex jigi jigu kjarifikati punti li kienujirrigwardaw l-izvilupp propost, u l-ezitu tal-meeting kien biss rakkomandazzjoni lill-Kummisjoni tal-Ippjanar li fl-ahhar minn lahhar hadet decizjoni fuq l-izvilupp, kif tippermetti l-ligi. Ghalhekk, ma kien hemm l-ebda ksur ta'etika u wisq anqas l-ebda nuqqas ta' smiegh xieraq f'dan ir-rigward. L-ebda Artiklu jew Regolament tal-Kapitulu 552 tal-ligijiet ta' Malta ma jitlob li llaqghat li jkollu ic-Chairperson Ezekuttiv waqt l-evalwar tal-proposta prezentata mill-applikant ghandhom ikunu fil-pubbliku jewmiftuhin ghall-persuni nteressati rregistrati. Il-provvedimenti tal-ligi jezigu biss li d-decizjoni tal-Bord (jew Kummissjoni) tal-Ippjanar jkunu fil-pubbliku.
Fit-tielet punt tal-ewwel aggravju, l-appellanti jghidu li l-appellanti ma nghatawx cans ekwu li jressuq sottomissjonijiet verbalment b'dan li l-Bord ta hafna iktar cans lill-applikant jaghmel is-sottomissjonijiet verbali tieghu milli l-appellanti. Dan l-argument ukoll m'huwiex fis-sewwa u ma jistax jintuza bhala argument li kien hemm nuqqas ta' smiegh xieraq. Kif indikat fl-ewwel punt, regolament 13 tal-Avviz Legali 162 tal-2016 jipprovdi illi l-Kummissjoni hija marbuta illi tinforma u tistieden lit-terza oggezzjonant ghas-smiegh tad-seduta tad-decizjoni, haga li saret kif gja gie verifikat fil-process tal-applikazzjoni PA10408/18. Jibqa' l-fatt ukoll li l-appellanti nghataw il-fakolta li jaghmlu sottomissjonijiet bil-miktub u kif ukoll verbali matul il-process kollu talapplikazzjoni. In vista ta' dna, it-Tribunal qed jichad l-ewwel aggravju.

It-Tieni Aggravju
F'dan l-aggravju, l-appellanti jghidu li fatti u provi pertinenti ghall-kaz gew injorati minghajr ebda raguni u dan fuq il-bazi li magewx ikkunsidrati l-kummenti tat-Transport Malta fejn dawn talbu li l-izvilupp ikun konformi mal-provvedimenti tal-linja gwida DC15. L-appellanti jallegaw li sar nuqqas f'dan ir-rigward minhabba li l-izvilupp huwa kontra Policy P13 tal-istess linja gwida minhabba li l-access u l-manuvribilita' ghall-propjeta' tat-terzi sejjer jigi mxekkel.
Fit-tieni punt ta' dan l-aggravju, l-appellanti jghidu wkoll illi l-Kummissjoni tal-Ippjanar naqset milli tikkunsidra l-kummenti tatTransport Planning Unit, fejn kien gie indikat li bl-izvilupp propost kien sejjer jigi krejat access substandard ghaz-zewg residenzi (dak tal-applikant u dak tal-appellant). Il-kummissjoni wkoll naqset milli tikkunsidra li f'konsultazzjonijiet ulterjuri tatTransport Planning Unit kien gie indikat li l-manuvrebilita' ghall-propjeta tat-terzi kien possibli biss ghal standard sized car, u dan jaffetwa l-appellanti b'mod negattiv minhabba li l-vettura tieghu hija akbar minn standard sized car.
Fit-tielet punt ta' dan l-aggravju, l-appellanti jghidu illi gie skartat ir-rapport tekniku prezentat minn l-appellanti li juri bl-akbarprova li l-manuvrebilita' u l-access ghall-propjeta' tat-terzi appellanti sejjer jigi affetwat b'mod negattiv, u li l-appellanti serjin jigu f'sitwazzjoni fejn ma jkunux jistghu jaccedu l-propjeta' taghhom.

Fir-rigward ta' dawn il-punti, fejn jinghad illi l-konsultazzjonijiet u l-policies relevanti gew skartati u njorati, it-Tribunal ukoll jara lidan m'huwiex fis-sewwa. Fl-ewwel lok, zvilupp bhal dak propost ma jaqax taht ir-responsabbilita' tat-Transport Malta, u dan minhabba li mhu qieghed jigi krejat ebda access gdid ghal fuq it-triq pubblika u l-izvilupp propost l-anqas ma jaffetwa b'ebda mod il-frekwenza tat-traffiku fuq it-triq pubblika. It-Transport Planning Unit minn naha taghhom, fl-apprezzament aggornat talproposta. qalu li ghalkemm l-access m'huwiex idejali kif iddisinjat, huwa sufficjenti ghal dhul u hrug ta' karozza normali, kif fis-segwenti [Referenza ghal minuta 115 fil-process tal-PA10408/18]:
"With reference to mins 80 & 66 and after meeting with architect, it seems there are matters that affect the accessbut are outside the scope of transport planning. With this in mind, and whilst my minute 48 remains valid, I canadd that the swept path for the third party access as shown on doc 45b is accurate and the manoeuvre isphysically possible for a standard-sized car."
It-Tribunal jirreferi ghall-block plan a fol dok 45B li huwa dokument approvat mal-permess relattiv, u nnota li permezz tal-qasmafl-access taz-zewg villel, qieghed jigi krejat access b'wisa' ta' madwar 2.8 metru ghall-villa tal-applikant, filwaqt li l-access ghallvilla tal-appellant huwa b'wisa' ta' madwar 4 metri. Dan ghandu jitqies bhala sufficjenti meta wiehed jqis li l-access minimu ghalone car access skont Standard S1 tal-linja gwida DC15 huwa wisa' ta' 2.4 metru. Fiz-zewg istanzi, l-accessi li gew delineati skont il-propjeta` taz-zewg partijiet, jissodisfaw il-wisa' minimu rikjest sabiex jassigura dhul u hrug ta' karrozza fid-driveway.
It-Tribunal ra wkoll li peress li l-qasma tal-access gie disinjat b'linja elevata ta' biss 7 centimetri, dan ukoll jiffacilita' li t-terzi ikollu manuveribilita' adegwata ghad-dahla tal-access tieghu minhabba li jekk ikun il-kaz li d-dawra ta' manuvrebilita' tkun ristretta, illinja elevata tippermetti certu flessibilita' ghal din il-parti tal-access. Ghaldaqstant, hija l-fehma tat-Tribunal li m'hemm ebda ksurma' Policy P13 tal-linja gwida, u dan minhabba li d-dimensjonijiet u d-disinn tal-access sar b'tali mod illi jofri soluzzjoni pragmatika ghall-qsim tal-art u sabiex iz-zewg propjetajiet ma jkunux imxekkla minn dhul u hrug minn l-accessi kif jirrizultaw minn din il-qasma.
Ghaldaqstant, hija l-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal illi kif diskuss hawn, it-tieni aggravju m'huwiex fis-sewwa, ghaliex m'hemmx ksur tal-policies tal-linja gwida DC15. Ghandu jigi rilevat ukoll illi l-kummenti tat-TPU kif ukoll ir-rapport tekniku prezentat mill-appellanti gew ikkunsidrati mill-Kumissjoni [Mill-inkartament tal-PA10408/18 johrog car li l-Kummissjoni giet rreferuta ghad-dokumenti tal-espert tekniku 159a-b bid-dokument 162A] fl-intier taghhom. Ghaldaqstant, dan l-aggravju qed jigi michud.

It-Tielet Aggravju
F'dan l-aggravju, l-appellanti jghidu li d-decizjoni hija wahda zbaljata u minghajr raguni, u ssir referenza ghall-istess argumentazzjoni gja prezentat fit-tieni aggravju. It-Tribunal gja esprima ruhu f'dan ir-rigward, u ghalhekk ma jaqbilx illi ddecizjoni kienet wahda zbaljata u minghajr raguni kif jallegaw l-appellanti.
F'dan l-aggravju, l-appellanti jghidu wkoll li d-decizjoni tal-Kummissjoni hija kontra Regolament 13(4)(a) tal-Avviz Legali 162tal-2016, u dan minhabba li l-Kummissjoni naqset milli tesprimi l-opinjoni provizorja sabiex din tmur kontra r-rakkomandazzjoni tad-Direttorat tal-Ippjanar fejn kien esprima rakkomandazzjoni ta' rifjut. L-appellanti jghidu wkoll li l-Kummissjoni naqset ukoll milli taghti raguni adegwata sabiex tispjega kif waslet ghall-konkluzjoni li tmur kontra r-rakkomandazzjoni tad-Direttorat.
F'dan ir-rigward, huwa minnu illi d-Direttorat tal-Ippjanar kien irrakkomanda rifjut ghall-applikazzjoni, izda kif jinghad millappellant stess, il-Kummissjoni tal-Ippjanar ghandha s-seta' illi ma taqbilx ma din ir-rakkomandazzjoni suggett illi ssegwi lprovvedimenti ta' Regolament 13(4)(a) tal-Avviz Legali 162 tal-2016.
It-Tribunal ra l-process tal-applikazzjoni PA10408/18, u wara li l-Kummissjoni tal-Ippjanar giet informata bir-rakkomandazzjonitad-Direttorat tal-Ippjanar, il-Kummissjoni aggixxiet kif fis-segwenti:

(i) "In line with S.L. 552.13 regulation 13(4), justification related to reasons in the DPA report as follows: Perit shall upload a super imposition of drawing 45b and 75d page 11, also to obtain the clearance of TM and to discuss with TPU. Also a revised plan is to be uploaded (republishing may be required) The required information as directed bythe PC is to submitted by Architect within 10 days from today. PRT please analyse submissions, update NTC and submit conditions of permit if addressed (without prejudice)" – minuta 66 bid-data tal-1 t'April 2019.
(ii) "Vote: 3/0 approved Architect shall submit a noise and vibration mitigation report with respect to the proposed lift, this subject to an FCC condition. A fine is applicable if sanctioning is included. NTCs, if not deleted, are to be included as conditions. Justification: Board is hereby endorsing the Updated Report Doc 162a" – minuta 177 biddata tal-21 ta' Mejju 2019
Johrog car minn dawn il-minuti tas-seduti quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar illi ma kien hemm ebda ksur ta' Regolament 13(4)(a) tal-Avviz Legali 162 tal-2016, u dan minhabba illi l-Kummissjoni espremiet b'mod car il-pozizzjoni taghha fl-ewwel seduta tal1 t'April 2019. Il-Kummissjoni talbet informazzjoni addizzjonali u kif ukoll sabiex jinkiseb kunsens minghand it-Transport Maltau t-Transport Planning Unit, u huwa car li l-intendiment ta' dawn ir-rekwiziti kien ibbazat fuq il-fatt li l-Kummissjoni kienet propensa illi tmur kontra r-rakkomandazzjoni tad-Direttorat.
Fis-seduta tad-decizjoni finali, il-Kummissjoni bbazat il-gustifikazzjoni tal-approvazzjoni fuq l-informazzjoni li giet ikkommunikata fl-Updated Case Officer's Report a fol dok 162A, fejn il-Kummissjoni kienet aggornata bit-tahdidiet mat-Transport Planning Unit u fir-rigward tal-informazzjoni ulterjuri li gie prezentat da parti tal-applikant. Gialadarba l-Kummissjoni rat li din linformazzjoni kienet tissodisfa dak rikjest fis-seduta tal-1 t'April 2019, il-Kummissjoni mxiet korrettament u dan ai termini ta' Regolament 13(4)(a).
Ghalhekk, it-Tribunal iqis li t-tielet aggravju wkoll m'huwiex fis-sewwa u ghaldaqstant qed jigi michud.

Decizjoni:
Wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha prezentati ghal dan l-appell, u ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghedjichad dan l-appell u jikkonferma d-decizjoni tal-Awtorita' tal-Ippjanar illi tapprova l-applikazzjoni PA10408/18.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. L-applikazzjoni hi skorretta u/jew qarrieqa. L-applikant iddikjara li hu sid tas-sit intier meta l-permess jipprospetta tlugh ta' hajt li jestendi fuq proprjeta tal-appellanti, pero t-Tribunal skarta dan l-ilment. L-applikant naqas li jindika fetha li hemm prezentement mill-proprjeta adjacenti ghal proprjeta tal-appellanti u hemm proceduri fil-Qorti dwar dan. L-applikant ipprezenta pjanta li ma tirriflettix dak li jinsab fuq is-sit u ghalkemm inbidlet xorta fiha nuqqasijiet. L-appellat ipprezenta pjanta li turi l-access ghal gewwa l-proprjeta tal-appellanti izda naqas li juri l-hrug u ghalkemm l-appellanti gibdu l-attenzjoni tat-Tribunal ghal dan, naqas li jaghti widen;

2. It-Tribunal skarta ghal kollox rapport tal-konsulent espet tal-urban planning, Bjorn Bonello, xhud ex parte tal-appellanti li kien kategoriku li l-izvilupp kien matematikament u geometrikament fallaci. Dan in-nuqqas jikkostitwixxi ksur ta'

smigh xieraq. Minflok it-Tribunal immotiva d-decizjoni fuq konsiderazzjonijiet kwazi illogici tant li jistieden lill-appellanti jitilghu fuq cint ta' seba' centimetri biex ikunu jistghu jimmanuvraw;

3. It-Tribunal naqas li jindirizza s-sottomissjonijiet tal-appellanti fosthom li ma thallewx iressqu sottomissjonijiet fuq ir-rapport tal-espert taghhom qabel id-decizjoni tal-Kummissjoni, naqas li jiehu b'serjeta l-fatt li l-applikant kellu laqgha mat-Transport Planning Unit (TPU) wara li l-case officer kienet irrakomandat rifjut u ghal xi raguni t-TPU bidlet il-pozizzjoni taghha; naqas li jsegwi l-proceduri mehtiega mill-ligi f'kaz li l-Bord jidhirlu li ghandu jivvota kontra r-rakkomandazzjoni tal-case officer;

4. It-Tribunal ikkonsidra erronjament illi l-izvilupp ma jaqax taht ir-responsabilta ta' Trasport Malta billi mhux ser ikun hemm access ghat-triq pubblika. Ikkonsidra erronjament li ma hemmx ksur ta' policies P13, P15 u DC15 tal-2015 filwaqt li naqas li jqis l-ilment rigward policy P10. L-appellanti jsostnu li dak li kien access komdu ser isir wiehed inkonvenjenti jekk mhux perikoluz. Di piu billi l-access ser isir aktar difficli, ser jirrikjedi diversi manuvri fi triq pubblika li jmur kontra s-sigurta rikjesta f'policy P13.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda diversi aspetti li fil-fehma tal-appellant it-Tribunal naqas li jindirizza principalment il-kwistjoni tad-delimitazzjoni tal-proprjeta tal-applikant u l-oggezzjonant li taffettwa l-izvilupp innifsu. Dan hu minnu pero hu minnu wkoll li kull permess jinhareg minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi. F'dan il-kaz jidher li hemm dizgwid bejn il-partijiet li dwarhom hemm proceduri civili. In-nuqqas li t-Tribunal jindirizza dan l-ilment ma hux fil-fehma tal-Qorti determinanti sabiex jigi deciz jekk l-izvilupp hux skont il-ligijiet tal-ippjanar o meno. Jekk jirrizulta li l-izvilupp jimpingi fuq proprjeta ta' terzi, li jrid jigi deciz fil-forum appozitu, ebda pregudizzju irrimedjabbli ma qed jigi soffert mill-oggezzjonant li ghandu l-mezzi legali disponibbli biex iwaqqaf l-izvilupp milli jsehh. In kwantu ghal ilment dwar il-pjanti u n-nuqqas tat-Tribunal li jqis il-hrug mid-drive-way billi l-pjanti ma jiddeskrivuhomx, dan hu punt tekniku u fattwali u ma sehh ebda nuqqas billi t-Tribunal ghamel access u qies fid-decizjoni tieghu li l-hrug u d-dhul mid-drive-way privata hu fil-limitu tal-accettabbli skond ma jirrizultaw mill-konsiderazzjonijiet tat-tieni aggravju.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa. Fl-ewwel lok l-apprezzament tekniku ta' zvilupp mhux fis-setgha ta' din il-Qorti li tiddisturba jew b'xi mod tintrometti ruhha dwarha sakemm dan l-apprezzament ma jmurx kontra xi principju ta' gustizzja naturali jew xi ligi, pjan jew policy. F'dan il-kaz it-Tribunal qies li l-oggezzjonant inghata l-opportunita li jressaq il-provi tieghu fuq l-fattibilita tal-izvilupp. It-Tribunal pero qies li l-opinjonijiet tal-esperti tieghu dwar il-wisa mehtieg ghall-manuvrabilita tal-access kienu bizzejjed biex ixejnu l-oggezzjoni tal-oggezzjonant li strah fuq dan ir-rapport. Ma jistax jigi ekwiparat nuqqas ta' qbil fil-fehmiet tat-Tribunal ma' dak tal-appellanti, bhala nuqqas ta' smigh xieraq. Ghalhekk il-Qorti ma tirraviza ebda nuqqas.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju hu maqsum fi tliet ilmenti. Jissottometti illi t-Tribunal naqas li jqis l-ilment taghhom li l-Bord naqas li jippermetti s-sottomissjonijiet tal-oggezzjonanti fuq ir-rapport tal-espert ex parte qabel id-decizjoni. It-Tribunal indirizza dan l-ilment fl-ewwel aggravju quddiemu u qies li l-oggezzjonati inghataw l-opportunita li jressqu sottomissjoniijiet bil-miktub u verbali qabel id-decizjoni tal-Awtorita u f'kull kaz l-obbligu tal-Kummissjoni hi li tistieden lill-oggezzjonanti jippartecipaw u jipprezentaw is-sottomissjonijiet taghhom wara r-rapport tad-direttorat tal-Awtorita. Hekk sehh u mhux hekk biss izda l-appellanti inghataw l-opportunita li jqisu dokumenti li l-oggezzjonanti ma kienux ghadhom gew a konjizzjoni taghhom. Il-Qorti tqis li dan l-ilment ma fihx mis-sewwa ghax mill-atti ma jirrizultax li l-oggezzjonanti kienu mcahhda milli jsemmghu lehinhom.

It-tieni ilment jirrigwarda l-inkontru bejn l-applikant u it-TPU li hi fergha tal-Awtorita, rigwardanti n-natura tad-drive-way. Fl-ewwel lok dan l-inkontru ghalkemm mhux pubbliku ma kienx sigriet tant li jidher fil-minuti tal-Awtorita. Ghalkemm hu mixtieq li kollox isir bil-miftuh biex ma jkunx hemm ebda suspett ta' nuqqas ta' trasparenza, f'dan il-kaz ma jidhrux l-estremi li sehh xi nuqqas gravi fil-konfront tal-oggezzjonant fejn l-Awtorita tramite t-Transport Unit talbet informazzjoni u kjarifici da parti tal-applikant biex tkun tista' tindirizza l-kwistjoni mill-lat tekniku u jekk kienx hemm il-htiega tal-fehma tal-Awtorita tat-Trasport. L-appellanti ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom fuq il-mertu ta' din il-kwistjoni.

In kwantu ghall-ahhar parti tal-aggravju t-Tribunal spjega l-iter tal-approvazzjoni ai termini tal-artikolu 13(4) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 552.53 u din il-Qorti taqbel mieghu ghax dan l-artikolu gie segwit.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Ir-raba' aggravju

It-Tribunal ikkonsidra li Transport Malta ma kellhiex vires f'dan il-process peress li ma kien qed jigi krejat ebda access gdid ghal triq pubblika. L-appellant jissottometti li l-izvilupp ser jikkreja zewg accessi ghal triq pubblika flok wahda. Il-Qorti tqis li dan l-argument mhux bizzejjed biex ixejjen dak konsidrat mit-Tribunal cioe li l-access ghat-triq pubblika kien gia qieghed hemm u ma kienx ser jinbidel. In kwantu ghal policies li l-appellant jargumenta li ma tqisux cioe sigurta u l-kumdita ta' access, din il-Qorti tirrileva illi aktar millli nuqqas tat-Tribunal li jqis il-policies, id-divergenza hi dwar kif t-Tribunal qies l-izvilupp u jekk fil-fatt kienx zvilupp sostenibbli u teknikament fattibli u li ma kienx ser jikser ebda policy li minn access wiehed kien ser ikun hemm tnejn dejjem fl-istess parti privata tal-izvilupp. Dawn huma kwistjonijiet teknici u din il-Qorti tirreferi ghal konsiderazzjonijet tat-Tribunal f'dan l-aspett fit-tieni aggravju.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti Borg u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Frar 2022. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur