QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 7 ta' Dicembru, 2022

Numru 12

Appell Nru. 43/2022

George Attard

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' George Attard tat-18 ta' Lulju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Gunju 2022 li li biha cahad l-appell ta' George Attard u ikkonferma r-rifjut rigward applikazzjoni PA119/21 'to sanction variations to permit P1620/82 including variations in existing floor levels and overall height of property due to road being formed following construction, access to roof, balcony, changes to facade. Site area to be increased by additional footprint to satisfy percentage of built up areas and to include the removal of party wall, rebuild along extension to side curtilage, increase landscaping in front garden, excavate for pool, construct lift and minor alterations' f'San Gwann;

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 ghas-sanzjonar ta' diversi alterazzjonijiet fl-izvilupp ta' villa ezistenti bhala varjazzjonijiet mill-permess originali PB1620/82, u kif ukoll zidiet mal-bini ezistenti inkluz estensjoni tas-side garden u l-kostruzzjoni ta' pixxina f'din iz-zona, u t-tqeghid ta' panelli tax-xemx fil-livell tal-bejt [Skont kif indikat fuq il-pjanti a fol 85A sa 85L fil-process tal-PA119/21]. L-izvilupp propost jinsab fuq sit gewwa Triq l-Arznu, fil-lokalita' ta' SanGwann.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' tlett ragunijiet ta' rifjut, ossia li:
1. Il-propost zieda fis-site area sejjer jiddisturba u jikkomprometti l-parcelling u plot sub-division taz-zona, minhabba li rresidual plot m'huwiex sejjer jissodisfa l-kundizzjonijiet li japplikaw ghall-izvilupp ta' villel f'din iz-zona skont Policy P28 tal-linja gwida DC15;
2. Il-gallarija fuq in-naha retrostante tas-sit jonqos milli jipprovdi distanza ta' 3 metri bejn il-gallarija u l-party wall, u ghalhekk kontra Policy P51 tal-linja gwida DC15.
3. Ir-rampa ghandu gradient ta' 1:4 li huwa kontra Standard S5 tal-linja gwida DC15.
4. L-estent ta' soft landscaping fil-curtilage tas-sit huwa inqas minn 20% tal-plot area, u ghalhekk kontra Policy P31 tal-linja gwida DC15.

Illi permezz tal-appell odjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant jispjega li fir-rigward tal-ewwel raguni tar-rifjut, l-appellant stess huwa s-sid tal-art biswit li ghadu m'hijiex zviluppata, filwaqt li l-plot mibni biswit huwa propjeta' ta' terzi. Fuq il-bazi ta' din is-sitwazzjoni, l-appellant itenni li bl-ebda mod mhuwa qieghed jigi kompromess il-plot li ghad irid jigi zviluppat, minhabba li l-estensjoni tas-site area tas-sit odjern ma jinvolvix sub-division jew parcelling ta' art. L-appellant itenni li l-applikazzjoni tirrifletti sitwazzjoni ta kif inhi l-art u kif ilha ghal diversi snin. Fir-rigward tar-raguni l-ohra tar-rifjut, l-appellant jghid li dawn huma fatturi lima jalterawx jew jippregudikaw il-propjeta, liema propjeta ilha mibnija ghal diversi snin u ghalhekk skont il-linja gwida DC15 u Artikolu 72, dawn kellhom jigu kkunsidrati bhala accettabbli.

L-Awtorita' tal-Ippjanar izzomm ferm mar-rifjut, u tispjega li permezz tal-estensjoni tas-sit dan sejjer jirrizulta f'tnaqqis fl-erja tal-plot biswit u effettivament sejjer jirrizulta f'residual plot li ma jkunx jista jigi zviluppat skont il-Policy P28 applikabbli ghal din il-villa area. L-Awtorita tghid ukoll li irrispettivament minn meta nbniet il-binja, la darba din l-applikazzjoni sanatorja qeghda ssir illum, ghaldaqstant hija suggetta ghal policies u r-regoli vigenti. Fuq il-bazi ta' dan l-Awtorita' tispjega d-diversi nuqqasijiet tal-izvilupp kif propost li jigi sanzjonat in relazzjoni mal-provvedimenti tal-policies vigenti tal-linja gwida DC15 u ttenni li r-raguni tar-rifjut imposti kienu xierqa.

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

Ikkunsidra;

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost li jinkludi talba ghal sanzjonar ta' alterazzjonijiet u varjazzjonijiet f'villa semi-detached kif mibnija mill-permess originali PB1620/82. Il-varjazzjonijiet mill-permess originali jinkludu:
●Varjazzjoni fil-livelli tas-sulari u l-gholi tal-bini l-fuq mill-livell tat-triq, li rrizulta mill-formazzjoni tat-triq wara l-kostruzzjoni tas-sit.
●Ziediet fuq in-naha retrostanti tas-sit, inkluz iz-zieda ta' access ghall-livell tal-bejt permezz ta' tarag garigor u modifikazzjonijiet ghall-gallarija fit-tieni livell tal-bini.
●Alterazzjonijiet interni fit-tfassil tal-kmamar u btiehi interni tal-bini.

L-applikazzjoni tinkludi wkoll talba sabiex isiru alterazzjonijiet u zidiet godda fuq is-sit, kif fis-segwenti:
1. It-tnehhija ta' side garden wall sabiex jigi estiz l-erja tas-sit u s-side garden tal-villa,
2. Il-bini ta' pixxina fil-parti estiza tas-side garden,
3. Alterazzjonijiet fuq il-faccati esterni tal-bini,
4. L-installazzjoni ta' panelli tax-xemx fil-livell tal-bejt.
5. Iz-zieda ta' lift estern mal-faccata tal-genb tal-bini.

It-Tribunal ra li r-ragunijiet tar-rifjut jindirizzaw kwistjonijiet varji tal-izvilupp kif propost, fejn l-ewwel u r-raba' raguni tar-rifjut jikkoncernaw partijiet minn dak propost bhala zvilupp gdid, filwaqt li t-tieni u t-tielet ragunijiet tar-rifjut jikkoncernaw partijiet mill-bini ezistenti li ghalih qieghed jintalab sanzjonar.

L-ewwel raguni tar-rifjut tikkoncerna l-fatt li huwa propost li jigi estiz is-side garden billi jittiehed parti minn art vakanti biswit issit. L-appellant indika li l-plot vakanti biswit huwa propjeta' tieghu stess. It-Tribunal ra li s-sitwazzjoni fil-prezent huwa li l-binja ezistenti hija wahda semi-detached ma' binja ohra ezistenti biswit fuq in-naha tax-xellug mis-sit fuq Triq l-Arznu, filwaqt li hemm plot vakanti fuq in-naha tal-lemin tas-sit. Biswit il-plot vakanti, hemm zewg villel semi-detached, u dan allura jindika li l-plot vakanti ghandu jinbena bhala villa detached jew bhala zewg villel semi-detached skont il-policies vigenti ghall-villa areas.

Minn interpretazzjoni tas-survey sheets skont il-GeoServer tal-Awtorita', it-Tribunal ra li l-plot vakanti ghandu erja ta' madwar 400 metru kwadru. Il-kundizzjonijiet ghall-bini ta' din ir-Residential Priority Area bhala villel huma skont il-provvedimenti ta' Policy P28 tal-linja gwida DC15, fejn fil-lokalita' ta' San Gwann huwa rikjest li zvilupp ta' villa ikollha minimum plot area ta' 500 metru kwadru. Ghalhekk, huwa car li l-plot vakanti gja huwa nieqes mill-minimum plot area rikjest ghal din iz-zona u li dan sejjer jaghmel l-izvilupp ta' dan is-sit difficli sabiex ikun in konformita' mar-rekwiziti kollha ta' Policy P28.

L-estensjoni tas-side garden, permezz tat-tehid ta' parti mill-plot vakanti biswit, ikopri erja ta' 150 metru kwadru, u dan effettivament sejjer inaqqas minn l-erja totali li jibqa ghall-bini gdid fuq dan il-plot. Kif gja innota t-Tribunal, is-sitwazzjoni prezenti tal-plot vakanti biswit huwa gja difficili sabiex jinbena b'tali mod illi dan jikkonforma mal-kundizzjonijiet imposti ghal dinil-villa area, u ghalhekk huwa car li jekk l-erja totali tas-sit vakanti jerga jitnaqqas ghal biss erja ta' 250 metru kwadru, dan ser jirrizulta f'sitwazzjoni li hija aktar prekarja u ferm aktar difficli li jinbena in konformita' mal-kundizzjonijiet ta' zoning u ippjanar ta' din iz-zona skont Policy P28. Anke jekk il-plot vakanti huwa propjeta' tal-istess appellant, dan ma jfissirx li permezz tal-izvilupp propost, ghandu jigi pregudikat l-izvilupp potenzjali tas-sit biswit.

Ghaldaqstant, it-Tribunal jara li l-ewwel raguni tar-rifjut kienet wahda misthoqqa, u dan fuq il-bazi li l-estensjoni ta' side garden fuq il-plot vakanti biswit sejjer jirrizulta fit-tnaqqis fl-erja tar-residual plot biswit u li sejjer jikkawza l-izvilupp ta' dan is-sit bhala wiehed difficli ferm sabiex isir il-kundizzjonijiet applikabbli ghal din iz-zona skont Policy P28 tal-linja gwida DC15. Dan jista' jirrizulta f'zvilupp li ma jkunx konformi mal-amenita' u l-karattru ta' din iz-zona, u kwalsiasi zvilupp li jista` jikkawza dan ma jistax jigi kkunsidrat b'mod favorevoli.

Fir-rigward tar-raba' raguni tar-rifjut, it-Tribunal ra li skont l-erja tas-sit kif propost illi jigi estiz, huwa possibbli illi jigu allokati erjas addizzjonali ghal landscaping b'tali mod illi jinkiseb ir-rekwizit ta' 20% tal-erja tas-sit bhala soft landscaping. Izda, gialadarba l-estensjoni tas-sit mhuwiex accettabbli kif ikkonferma t-Tribunal fl-ewwel raguni tar-rifjut, m'hemmx lok illi jintalbu pjanti emendati sabiex tigi indirizzata din il-kwistjoni. Ghalhekk, fuq il-bazi tal-pjanti kif prezentati fl-applikazzjoni, it-Tribunal qieghed jikkonferma r-raba' raguni tar-rifjut.

Fir-rigward tat-tieni u t-tielet ragunijiet tar-rifjut, l-appellant jindika fil-proposta ta' l-applikazzjoni li dawn l-alterazzjonijiet huwa kawza tat-tibdil fil-livell tat-triq meta din giet iffurmata. Izda, fl-appell li gie intavolat din il-kwistjoni ma gietx sostanzjata u l-anqas motivata jew diskussa. Fin-nuqqas ta' dan, it-Tribunal sejjer jikkunsidra biss ir-relevanza tar-raguni tar-rifjut.

Fir-rigward tal-kwistjonijiet indikati fit-tieni u t-tielet ragunijiet tar-rifjut, it-Tribunal ikkonferma fuq il-pjanti prezentati li r-rampa ghall-garaxx ghandu gradient aktar wieqaf minn 1:5, u ghalhekk huwa kontra Standard S5 tal-linja gwida DC15, filwaqt li l-gallarija fuq in-naha retrostante tas-sit ma jzommx distanza ta' 3 metri mill-party wall u ghalhekk huwa wkoll kontra Policy P51 tal-linja gwida DC15. Nonostante il-fatt li dawn l-alterazzjonijiet fil-bini ilhom prezenti ghal diversi snin, gialadarba saret talba ghas-sanzjonar ta' dawn l-elementi fil-bini illum, dawn jistghu jigu accettati biss jekk huma in konformita' mal-provvedimenti tal-policies vigenti. Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed jikkonferma wkoll it-tieni u t-tielet ragunijiet tar-rifjut.

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-applikazzjoni PA119/21.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti. Jishaq li kuntrarjament ghal mod kif it-Tribunal ikkkonsidra l-izvilupp, ma kien ser isir ebda zvilupp fuq il-plot adjacenti izda estensjoni tal-gnien fuq parti mill-plot adjacenti ta' circa 150 metru kwadru li hi proprjeta tal-applikant billi l-parti rimanenti hi proprjeta ta' terzi. Policy P28 hi intiza biex ma jithalliex plot residwu. Hu jrid juza l-parti propjeta tieghu biss.

Il-Qorti tqis li l-appellant qed jattakka l-ewwel raguni ta' rifjut, cioe l-aktar wahda sostanzjali li skont l-ezitu taghha ser taffettwa r-ragunijiet ta' rifjut 2 u 4.

It-Tribunal jaghti x'jifhem illi hu konsapevoli li l-infill plot ser tigi zviluppata sa 150 metru kwadru mill-400 metru kwadru li tifforma l-plot kollu. It-Tribunal iqis li z-zona hi intiza ghal vilel semi detached. Jghid ukoll illi l-kejl minimu ta' plot ghal tali skop ghandu jkun ta' 500 metru kwadru u ser tkun difficli tizviluppa tali plot b'kejl ta' 400 metru kwadru f'semi detached villa li tosserva r-rekwiziti ta' policy P28. Dak li t-Tribunal pero ma qies hu jekk fil-fatt tali plot tappartjenix b'mod divizibbli (sottolinear

tal-Qorti) lill applikant u lil terz. Jekk dan hu l-kaz u hekk jidher li hu mis-sottomissjoni maghmula mid-difensur tal-appellant, il-Qorti ma tifhimx kif ser ikun hemm vjolazzjoni ta' xi policy billi dak li jrid jaghmel l-applikant hu li jestendi l-kobor tal-villa tieghu biex izid bicca gnien u jressaq il-hajt divizorju. Jekk it-Tribunal qies li anki bil-kobor kollu ta' 400 metru kwadru kien ser ikun difficli tibni semi detached villa skont il-ligi, kellu jqis jekk il-proposta tal-applikant li almenu kif fehmitha l-Qorti ma kinitx ser tmur kontra Pollicy P28 billi kull ma intalab hu estensjoni tal-villa tieghu fuq parti mill-plot adjacenti kinitx accettabbli f'dawn ic-cirkostanzi. Dan qed jinghad mhux ghax l-applikant ghandu ragun fil-proposta maghmula izda ghaliex it-Tribunal ma qiesx il-kwistjoni minn lenti legali gusta.

Decide

Ghalhekk f'dawn ic-cirkostanzi partikolari l-Qorti qed tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal u tibghat l-atti lura lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar biex iqis il-proposta ta' zvilupp tenut kont ta' dak deciz u dan bla ebda pregudizzju ghat-tielet raguni ta' rifjut li dwarha ma hemmx aggravju li trid tigi indirizzata mill-applikant . Spejjez jibqghu bla taxxa.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur