QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 11 ta' Jannar, 2023

Numru 14

Appell Nru. 8/2022

Joseph Falzon

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita tal-Ippjanar tat-23 ta’ Frar 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta’ Frar 2022 li laqghet l-appell tal-applikant u ordnat lil Awtorita jerga’ jikkonsidra l-izvilupp mill-gdid rigward applikazzjoni PA9942/19 ’proposed construction of 2 semi-detached dwellings in partly vacant site’;

Rat ir-risposta tal-applikant li ssottometta li wara qari tal-appell tal-Awtorita jidher li mhux kontestat li l-izvilupp ma jigix kunsidrat bhala internal development izda bhala zvilupp bi frontage fuq Triq Vassalli. Ghalhekk l-appellat Falzon ma joggezzjonax li l-

gholi tas-sit jigi limitat ghal massimu ta' zewg sulari u receded structure mill-livell ta' Triq Vassalli;

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 ghall-bini ta' zewg villel semi-detached [Skont il-pjanti a fol 56B sa 56H, 59A, 59B u 60A fl-inkartament tal-PA9942/19] fuq sit vakanti li jinsab bejn Triq Mikiel Anton Vassalli uTriq il-Madonna tal-Gebla fil-lokalita' tal-Gzira.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' seba' ragunijiet ta' rifjut, ossia li:
1. L-izvilupp propost huwa kkunsidrat bhala internal development, u ghalhekk kontra Policy P33 tal-linja gwida DC15 minhabba li dak propost jikkonsisti minn aktar minn residenza wahda;
2. L-gholi tal-bini propost huwa kkunsidrat bhala eccessiv meta kkomparat mar-roofscapes tal-bini fuq Triq il-Madonna talGebla, u ghalhekk kontra Policy P35 tal-linja gwida DC15 u Urban Objective 3 tal-iSPED;
3. L-izvilupp propost huwa eccessiv minhabba li jaqbez il-massimu site coverage permessibbli ta' 40% skont Policy P28 tallinja gwida DC15;
4. Il-propost link ma' self catering apartments huwa kunfliggenti ma' Policy NHHO02 tal-Pjan Lokali u Urban Objective 3 tal-iSPED;
5. L-istrutturi fis-setback floor level m'humiex irtirati bil-minimu 4.25 metru skont Policy P39 tal-linja gwida DC15;
6. Il-landscaping huwa inqas mill-minimu 20% rikjest minn Policy P31 tal-linja gwida DC15;
7. Il-pjan sottoterran m'huwiex in linja mar-regolamenti sanitarji skont l-Avviz Legali 227 tal-2016.

Illi permezz tal-appell oddjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant jipprezenta s-segwenti aggravji:
1. Illi s-sit tal-izvilupp ghandu frontage fuq Triq Mikiel Anton Vassalli u ghalhekk l-entratura ghall-garaxxijiet biss huwa minnTriq il-Madonna tal-Gebla, li huwa access sekondarju ghas-sit. L-Awtorita' tonqos milli tirrikonoxxi li s-sit ghandu frontage ta' 30 metru fuq Triq Mikiel Anton Vassalli u li l-izvilupp sejjer ikollu outlook minn din il-frontage, kif approvat f'zvilupp iehor fil-vicin permezz ta' PA1070/19;
2. Illi gialadarba s-sit ghandu outlook minn fuq Triq Mikiel Anton Vassalli, l-gholi tal-izvilupp kellu jitqies minn fuq dan ilfrontage;
3. Illi permezz tal-pjanti emendati prezentati u mehmuza ma' minuta 78 fil-PA9942/19, qeghdin jigu indirizzati t-tielet, r-raba', ilhames u s-sitt ragunijiet tar-rifjut, filwaqt li Engineer's Report qieghed jithejja sabiex jindirizza s-seba' raguni ta' rifjut.

L-Awtorita' izzomm ferm mar-rifjut, u tirrispondi billi tghid li:
1. Is-sit m'huwiex ikkunsidrat bhala wiehed illi ghandu frontage fuq Triq Mikiel Anton Vassalli, u dan fuq il-bazi li ghalkemm issit ghandu allinjament skont il-Geo Server ta' l-Awtorita', dan ma jistax jigi interpretat bhala allinjament ufficjali minhabba li access ghas-sit minn din it-triq mhix possibbli peress li hija triq arterjali;
2. Fir-rigward tal-permess citat minn l-appellant PA1070/19, dan kellu frontage u access minn Triq il-Madonna tal-Gebla, u infatti is-setting out request ghal dan il-permess inghata biss fuq Triq il-Madonna tal-Gebla (referenza ghal dokument 275A fil-PA1070/19);

3. L-Awtorita' tikkontendi li gialadarba s-sit m'ghandux frontage fuq Triq il-Madonna tal-Gebla, dawn il-fatturi jikkwalifikaw is-sit bhala wahda ta' internal development;
4. L-gholi propost jiddomina l-villel ta' madwar is-sit u ghalhekk huwa kkunsidrat bhala eccessiv fir-rigward tal-gholi propost;
5. L-Awtorita' tikkonferma li d-dettalji specifici fid-disinn tal-izvilupp m'huwiex konformi mal-policies applikabbli kif rifless fittielet, ir-raba', il-hames u s-sitt ragunijiet tar-rifjut;
6. Gialadarba rapport ta' inginiet kif rikjest skont ir-regolamenti sanitarji ma kienx gie pprezentat fil-process tal-applikazzjoni, lAwtorita' kienet korretta li tirrifjuta l-applikazzjoni u tikkonferma s-seba' raguni tar-rifjut.

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

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost li jikkonsisti mill-bini ta' zewg residenzi tat-tip semi-detached, fuq sit li jinsab bejn zewg toroq li huma Triq Mikiel Anton Vassalli u Triq il-Madonna tal-Gebla. Is-sit m'ghandux faccata fuq Triq il-Madonna tal-Gebla u jinsab wara bini iehor semi-detached ezistenti li ghandu frontage fuq din it-triq. L-access ghall-izvilupp propost huwa limitat minn triq privata li hija accessibbli minn Triq il-Madonna tal-Gebla, filwaqt illi ebda access m'huwa propost jew possibbli minn Triq Mikiel Anton Vassalli minhabba li din it-triq tal-ahhar hija triq arterjali.

L-izvilupp huwa propost bhala bini fuq erba' livelli, fejn iz-zewg livelli t'isfel huma ghal uzi domestici, filwaqt li z-zewg livelli ta' fuq huma l-parti abitabbli tal-izvilupp. Minhabba d-dislivell li hemm bejn Triq Mikiel Anton Vassalli u Triq il-Madonna tal-Gebla, huma biss iz-zewg livelli abitabbli li sejrin jidhru l-fuq minn Triq Mikiel Anton Vassalli. Ghalkemm il-livell tal-bini fl-aktar livell baxx ghandu access pedonali u ghall-vetturi direttament minn naha tat-triq privata, il-faccata tal-bini residenzjali huwa ddisinjat b'access u bil-kmamar abittabli iharsu lejn Triq Mikiel Anton Vassalli.

L-oggezzjoni principali tal-Awtorita' hija riflessi fl-ewwel raguni tar-rifjut fejn is-sit gie kkunsidrat bhala wiehed intern, u dan fuq ilbazi li s-sit m'ghandux access minn Triq Mikiel Anton Vassalli u lanqas ma jista' jkollu minhabba li din hija triq arterjali. LAwtorita' tikkontendi illi gialadarba l-unika access ghas-sit huwa mit-triq privata li hija accessibbli minn Triq il-Madonna talGebla, is-sit m'huwiex ikkunsidrat li ghandu frontage, u ghalhekk l-izvilupp huwa wiehed meqjus bhala internal residential development.

Illi f'dan ir-rigward, qed issir referenza ghall-glossarju tal-linja gwida DC15 liema glossarju jipprovdi definizzjoni ta' sit intern, kif fis-segwenti:
"internal reidential development means residential development which takes place on land: (a) located behind a developed area (backland) or (b) where one or more dwelling units are without a frontage onto a schemed road."

Hawn huwa tajjeb li jigi rilevat id-definizzjoni fl-istess glossarju ta' frontage, kif fis-segwenti:
"Plot frontage (or site frontage) is the portion of a plot/site that abuts a schemed road from which primary access to the development will usually occur."

Illi jekk wiehed jikkunsidra s-sit biss minn naha ta' Triq il-Madonna tal-Gebla, huwa car li s-sit huwa wiehed li jikkwalifika bhala backland u ghalhekk bhala internal residential development. Izda, kif tindika fl-argumentazzjoni prezentata minn l-Awtorita'stess, il-Geo Server tal-Awtorita' tipprovdi ghall-alinjament tas-sit fuq Triq Mikiel Anton Vassalli u dan jwassal lit-Tribunal ghallinterpretazzjoni li s-sit ghalhekk ghandu frontage fuq din it-triq. Izda, kif tindika l-Awtorita', access ghas-sit minn Triq Mikiel Anton Vassalli m'huwiex possibbli peress li din it-triq hija wahda arterjali, u ghalhekk l-access tal-izvilupp propost huwa limitat

minn Triq il-Madonna tal-Gebla. Nonostante dan, kif gie ddisinjat l-izvilupp propost, il-faccata tal-bini huwa dak li jhares ghal fuqTriq Mikiel Anton Vassalli, u in fatti huwa minn din it-triq li r-residenzi proposti ghandhom outlook.

Wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-permess PA1070/19 citat minn l-appellant, gie nnutat li f'dan il-kaz l-Awtorita' ikkunsidrat listatus ta' dan is-sit meta ikkomparat ma' Triq Mikiel Anton Vassalli minn lenti differenti ghal dak li gie kkunsidrat ghas-sit suggett ghall-appell odjern. Huwa minnu, u kif tghid l-Awtorita' stess, is-sit kopert bil-permess PA1070/19 ghandu frontage dirett fuqTriq il-Madonna tal-Gebla, haga li s-sit suggett ghall-appell odjern m'ghandux. Izda, fil-kaz ta' PA1070/19, l-Awtorita' mallimitatx il-konsiderazzjonijiet taghha ghas-sit bhala wahda li ghandha frontage biss fuq Triq il-Madonna tal-Gebla, izda rrikonoxxiet li s-sit ghandu frontage ukoll fuq Triq Mikiel Anton Vassalli, anke jekk dan l-izvilupp ma kellu ebda forma ta' access dirett minn Triq Mikiel Anton Vassalli.

Dan johrog car fil-Case Officer's Report ta' PA1070/19 [Referenza ghal dok 97A fil-process tal-applikazzjoni PA1070/19], fejn gie indikat li fir-rigward ta' Triq Mikiel Anton Vassalli:
"Despite not being the main frontage, with no direct access to development, assessment of height on Triq Mikiel Anton Vassalli is also taken in relation to the height limitation as stipulated in the local plan and DC15 provisions, in that the development is considered to have a frontage on a slip way and not the main arterial road. A similar height approach was adopted in other applications such as that in permit PA 2378/15, whereby the approved development also abuts a slip road on Triq Mikiel Anton Vassalli." [Sub-paragrafu 'Height Limitation' f'sezzjoni 4.7 tal-Case Officer's Report a fol dok 97A fil-PA9942/19]

Il-fatt li l-Awtorita' irrikonoxxiet fil-kaz ta' PA1070/19 u kif ukoll fil-PA2378/15, li l-gholi tal-bini kellu jigi kkunsidrat mill-highest street level, u cioe' minn Triq Mikiel Anton Vassalli, anke jekk l-izvilupp ma kien jinkludi ebda forma ta' access minn din ilfaccata tas-sit, dan ifisser li l-Awtorita' rikonoxxiet li s-sit kellu schemed frontage fuq Triq Mikiel Anton Vassalli. Ghaldaqstant, it-Tribunal jara li l-istess kunsiderazzjonijiet kellhom jigu applikati mill-istess Awtorita` mutatis mutandis u l-istess riga kellha tigi applikata fil-kaz tal-applikazzjoni suggett ghall-appell odjern.

Fuq il-bazi ta' dan, it-Tribunal huwa propens illi jilqa` limitatament dan l-appell, izda jara li huwa opportun li jirrimetti lura lapplikazzjoni PA9942/19 lill-Awtorita' tal-Ippjanar ghall-istadju ta' qabel il-Case Officer's Report, sabiex l-izvilupp jerga` jigi kkunsidrat mill-gdid fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet hawn indikati mit-Tribunal u ghalhekk li l-izvilupp ma jigix ikkunsidrat bhala internal residential development izda bhala zvilupp li ghandu frontage fuq Triq Mikiel Anton Vassalli. Dawn ilkonsiderazzjonijiet u konkluzjonijiet tat-Tribunal huma marbuta mall-fatt li l-izvilupp huwa limitat ghal biss zewg residenzi u li lizvilupp gie ddisinjat b'tali mod li ghandu frontage u outlook fuq Triq Mikiel Anton Vassalli u mhux fuq l-ispazzju intern tas-sit. Ghalhekk, fl-assessjar taghha l-Awtorita' ghandha tara li ma jkunx hemm bdil materjali fuq dawn iz-zewg principji.

Fir-rigward tat-tielet sas-seba' raguni tar-rifjut, it-Tribunal m'huwiex sejjer jidhol fil-mertu ta' dawn minhabba li l-appellant gja wera li huwa propens illi jirrevedi d-dettalji tal-izvilupp sabiex jindirizza l-kwistjonijiet imqajjma f'dawn l-istess raguni ta' rifjut, u kif ukoll gja prezenta rapport ta' inginier waqt il-mori ta' dan l-appell.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-appell, ihassar ir-rifjut, u jirrimetti lura lill-Awtorita' tallppjanar l-applikazzjoni PA9942/19 sabiex terga` tikkunsidra l-izvilupp propost mill-gdid kif indikat supra f'din id-decizjoni.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal filwaqt li ma ikkonsidrax l-aggravji kollha tal-appellant, fir-rigward tat-tieni raguni ta' rifjut tal-Awtorita qies li l-istess konsiderazzjonijiet li saru fir-rigward ta' PA1070/19 u 2378/15 kellhom japplikaw ghal dan l-izvilupp u dan rigward minn fejn kellu jitqies l-gholi tal-bini. It-Tribunal inkorra zball ta' ligi peress li dan l-izvilupp jinsab f'residential priority area NHH0 02 (Detached and Semi Detached Dwellings) mentri s-siti citati mit-Tribunal huma f'residential area NHHO 01 fejn japplikaw regoli differenti. Infatti l-Awtorita irreferiet ghal policy P35 tal-linji gwida DC 2015 fuq l-interpretazzjoni tal-gholi tal-binja partikolarment b'referenza ghal bjut ta' zviluppi fil-vicin. It-Tribunal naqas li jqis din il-policy u ma iggustifikax tali nuqqas. In oltre l-Awtorita tirrileva li l-applikazzjoni ta' policy P35 hi restrittiva ghax tipprospetta dehra u kuntest partikolari ghas-sit u n-nuqqas tal-applikazzjoni ta' tali policy ser iwassal ghal stultifikar ta' roofscape ezistenti fl-immedjat kif trid il-policy. L-Awtorita fit-tielet raguni ta' rifjut applikat policy P28 li titratta detached and semi-detached dwellings rigward id-daqs tas-sit (built-up area) u l-istess appellat quddiem it-Tribunal issottometta li l-izvilupp ma kienx jeccedi tali daqs.

Jirrizulta minn qari tad-decizjoni tat-Tribunal illi l-konsiderazzjoni u d-decizjoni kienu limitati ghall-ewwel u t-tieni raguni ta' rifjut tal-izvilupp u cioe dak li jirrigwarda jekk l-izvilupp jikkostitwix internal development u konsegwentement kif ghandu jigi applikat l-gholi permissibli tal-istess.

It-Tribunal ghamel accenn ghal permessi ohra fl-istess akkwata fejn l-Awtorita qieset jekk is-sit kellux access fuq schemed road u waslet ghal konkluzjoni li dak gia deciz fl-imsemmija permessi kellu jigi applikat bl-istess mod f'dan il-kaz. L-Awtorita qed tissottometti illi l-permessi citati mit-Tribunal ma kienux komparabbli ma' dan l-izvilupp ghax filwaqt li l-permessi citati kienu jirrigwardaw zviluppi f'residential area NHHO 01 l-izvilupp in kwistjoni kien meqjus li jifforma parti mir-residential priority area NHHO 02 u ghalhekk dak li gie deciz fil-permessi citati ma setax jigi mqabbel ma' dan l-izvilupp.

Il-Qorti tqis li l-Awtorita ghandha ragun fl-aggravju imressaq minnha. Jidher car illi t-Tribunal skarta l-ewwel raguni ta' rifjut tal-applikazzjoni billi qies li r-ragunament

addottat fl-applikazzjonijiet PA1070/19 u 2378/15 kellu japplika bl-istess mod ghal dan l-izvilupp. It-Tribunal ibbaza din id-decizjoni fuq il-fatt li fiz-zewg applikazzjonijiet precedenti li ma kellhomx access ghal Triq Michael Anton Vassalli izda biss min Triq il-Madonna tal-gebel xorta ma kellhomx jitqiesu bhala 'internal development'. Dan wassal lit-Tribunal biex iqis li l-gholi li ghalih instabet oggezzjoni mill-Awtorita fit-tieni raguni ta' rifjut kellha tigi skartata biex l-izvilupp jitqies fuq il-mertu taz-zewg zviluppi l-ohra approvati.

Pero kif irrilevat mill-Awtorita dan l-izvilupp jinsab f'residential priority area NHH002 li ghalih japplikaw policies differenti mill-izvilupp li li maghhom gie komparat dan l-izvilupp li jinsabu f'residential area, fosthom il-policy P35 u P28 li t-Tribunal injora minhabba li qies dan l-izvilupp fl-istess keffa tal-izviluppi l-ohra minnu citati.

Ghal din ir-raguni l-appell jisthoqqlu jig milqugh u d-decizjoni revokata sabiex it-Tribunal jerga' jqis l-appell mill-gdid minn din il-lenti. Il-Qorti hadet konjizzjoni tar-risposta ta-applikant pero tqis li s-sottomissjonijiet minnu maghmula ghandhom jigu indirizzati fis-sede adattat mhux il-Qorti tal-Appell.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-Awtorita, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Frar 2022, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jqis l-appell mill-gdid skont din is-sentenza. Spejjez jibqghu bla taxxa.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur