



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 15 ta' Marzu, 2023

Numru 37

Appell Nru. 48/2022

**Michael Debrincat
vs**

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Michael Debrincat tal-1 ta' Awwissu 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Lulju 2022 li biha laqgħet in parti l-appell ta' Michael Debrincat a rigward ta' PA3304/17 'to sanction existing driveway/hard paving and proposed alterations and extension/additions to existing dwelling in order to create a separate annex with swimming pool';

Rat ir-risposti tal-Awtorita u tat-terz interessat li ssottomettew li l-appell għandu jigi michud;

Rat l-appell incidental li tal-Awtorita;

Rat ir-risposta ta' Michael Debrincat li issottometta li l-appell incidentali tal-Awtorita ghandu jigi michud;

Rat ir-risposta tat-terz interessat li issottometta li l-appell incidentali tal-Awtorita ghandu jigu milqugh;

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 estensjonijiet u alterazzjonijiet ma' residenza ezistenti sabiex jigi fformat annex separat li jinkludi swimming pool, bil-proposta tinkludi sanzjonar tad-driveway u pavimentar. L-izvilupp huwa propost fil-konfini ta' residenza ezistenti, li jinsab fuq Triq it-Trux, l-Gharb. Il-parti ta' quddiem ta' dan is-sit jinsab fiz-zona ta' konservazzjoni urbana, filwaqt li l-parti ta' wara jinsab 'l barra miz-zona tal-izvilupp ta' din il-lokalita'.

Illi l-izvilupp propost gie rifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' erba (4) raguni ta' rifjut, ossia:

1. Illi l-izvilupp propost imur kontra Thematic Objective 1.10 u Rural Objective 4 tal-iSPED minhabba li l-uzu tal-art m'huwiex legittimu jew necessarju f'zona rurali;
2. Illi l-proposta tmur kontra Rural Objective 4 tal-iSPED li jesprimi l-ghan li jkun hemm protezzjoni u titjib tal-pajsagg rurali;
3. Illi l-proposta tmur kontra Thematic Objective 7.6 tal-iSPED minhabba ssgillar u erozjoni tal-hamrija, u kontra Rural Objective 1.7 tal-iSPED li ghandu l-ghan li tikkontrolla l-effett kumulattiv tal-izvilupp rurali;
4. Illi l-izvilupp propost imur kontra policy P27 tal-linja gwida DC15 li tesigi li l-plot depth m'ghandux jeccedi 30 metru jew inqas min hekk f'kaz ta' green enclaves u/jew graden. Ghaldaqstant huwa konkluż li l-proposta tmur kontra Urban Objective 3 tal-iSPED, liema objettiv ghandu l-ghan li jkun hemm protezzjoni u titjib tal-kararattru u l-amenita urbana;

Illi dan l-appell kien originarjament gie michud min dan it-Tribunal kif diversament kompost fid-decizjoni moghtija fit-5 ta' Lulju, 2015, liema decizjoni giet irrevokata mill-Qorti tal-Appell permezz tas-sentenza moghtija fl-24 t' Ottubru tal-2018 (appell numru 55/2018) sabiex it-Tribunal "jerga' jqis l-aggravju ta' 'commitment' kif imressaq mill-appellant fl-isfond tal-aggravji mressqa minnu u tenut kont ta' dak li sahqet fuqu din il-Qorti fil-konsiderazzjonijiet taghha."

Illi fir-rikors promotur l-appellant kien rribatta fuq ir-rifjut tal-Awtorita' abbazi ta' tlett (3) aggravji, fejn indika:

i. Illi l-estensjoni proposta hija fil-konfini ta' residenza approvata fil-PA02128/00, bis-sit indikat li huwa infill bejn din ir-residenza u plot ghal bini man-naha tan-Nofsinhar. L-estensjoni hija limitat ghal plot depth ta' 30 metru hekk kif permess bil-Policy P27 u l-proposta tinkludi disins li jikkumplementa l-irtirar tal-bini ezistenti tant li gie kkinsidrat accettabli mid-DAC. Jargumenta li bhala regola general l-fond ta' 30 metru huwa wiehed accettabli u li huwa biss f'kazijiet eccezzjonali fejn jigu kompromessi green enclaves li dan ma' jintlahaqx. Finalment jinghad li l-plot depth ta' 30 metru gie applikat mill-Awtorita' f'diversi okkazjonijiet wara l-hrug tal-linja gwida DC15, f'referenza ssir ghal PA00675/17;

ii. Illi l-pool u decking proposti huma konformi mal-linja gwida rurali tal-2014 ghaliex jinsabu fil-konfini ta' residenza stabbilita approvata fil-permess PA02128/00, filwaqt li l-policies tal-iSPED cittati huma intiza ghal zvilupp fi hdan zoni rurali. Issir ukoll referenza ghal diversi permessi simili mahruqa;

iii. Illi d-driveway tinsab fil-konfini taz-zona tal-izvilupp u dak li qed jintalab huwa correzzjoni tal-konfigurazzjoni approvata fil-PA02128/00, u l-pavimentar huwa fil-maggiore parti tieghu fil-limiti tal-plot depth ta' 30 metru, bil-bqija ta' dan pozizzjonat bejn il-pool ezistenti u pools, pavimentar u stutturi approvati fil-permessi PA05658/16, PA05801/16 u PA07767/07, filwaqt li ssir referenza ghal kummenti tal-ERA u jigi argumenta li gie stabbilit precedent bil-hrug tal-permess PA05801/16;

Illi b'rejazzjoni ghal dan l-appell, l-Awtorita' kienet argumentat li ghalkemm l-appellant qed jattenta li jiggustifika l-izvilupp abbazi tal-Policy P27, fil-hrug tal-permess precedenti PA02128/00 l-Awtorita kienet talbet diversi emendi sabiex dan jigi limitat ghal fond ta' 25 metru, u l-Awtorita tishaq li fil-kaz odjern dan il-fond m'ghandux jinqabez minhabba li fond ta' 30 metru jirrizulta f'hitan ta' appoggi li jikkompromettu l-integrita tal-green enclaves u/jew graden. Fir-rigward tal-permess PA675/17, tindika li dan gie approvat fil-konfini gia approvati f'permessi precedenti, filwaqt li l-estensjoni giet approvata abbazi ta' policy P32 tal-linja gwida DC15. Fir-rigward tal-pool u l-pavimentar l-Awtorita tindika li dan ghandu jigi kkunsidrat fl-isfond tal-kuntest rurali fil-madwar u l-estensjonijiet tar-residenza proposti fl-applikazzjoni odjerna li fil-maggiore parti huwa proposti barra l-konfini taz-zona tal-izvilupp, u ghalhekk tishaq li dawn ser ikollhom impatti negattivi fuq l-ambjent rurali hekk kif gie ndikat mill-ERA.

Illi b'rejazzjoni ghal-punti mqajjma fir-risposta tal-Awtorita, l-appellant kien ssoleva li:

- Kwalunkue kundizzjoni mposta f'permess m'ghandiex timpedixxi li jigu pprezentat applikazzjonijiet godda, b'referenza ssir ghal decizjoni tat-Tribunal 91/16 MS, filwaqt li jigi rrivelat li l-permess originali PA02128/00 gie approvat abbazi tal-linja gwida DC2000;
- Illi fuq is-sit adjacenti gie approvat il-permess PA 5363/17; -
- Illi fir-rigward tal-kaz PA00675/17, Policy P27 ma' taghmel l-ebda distinzjoni jekk il-bini ezistenti huwiex abitabbli omeno; -
- Illi l-livell tal-pool ser ikun fl-istess livell tal-art u ghalhekk m'huwa ser jdher min imkien, filwaqt li fuq is-sit adjacenti l-Awtorita ma' sabet l-ebda diffikulta li taghti permess ta' pool;

Illi partecipi f'dan l-appell hemm terza persuna nteressata li fil-mori ta' dan l-appell qajjmet il-punti segwenti: -

- Illi kif jidher mis-site plan l-izvilupp jirrizulta f'eyesore minhabba li dak li qed jigi propost huwa zvilupp estensiv li m'huwiex accettabli; -
- Illi l-footprint ezistenti gia jaqbez il-koncessjoni ta' 75 m.k. f'zona ODZ, u ghalhekk il-footprint tal-bini propost jecced il-limitu stipulat fi kriterju (4) tal-Policy 6.4 tal-linja gwida rurali tal-2014; -
- Illi d-driveway u l-pavimentar huwa fil-maggiore parti tieghu fl-ODZ; -
- Illi l-merti u l-kunsiderazzjonijiet mehuda fil-permess PA05363/17 ma' humiex l-istess ghal dawk tal-applikazzjoni odjerna, u ghalkemm huwa minnu li l-plot depths gew mizjuda min 25 metru ghal 30 metru, dan il-fond jeskludi zoni ODZ; -
- Illi fil-hrug tal-permess PA05801/16 saru emendi sabiex jigi eliminat gazebo approvat u pavimentar fiz-zona ODZ u ghalhekk effettivament tnaqqas l-impront tal-izvilupp fl-ODZ; -
- Illi l-izvilupp tal-pool ser jirrizulta f'pavimentar li jissostitwixxi hamrija; -
- Illi l-fond tal-izvilupp ser jirrizulta f'hitan t'appogg mikxufa; -
- Illi l-Awtorita ghandha tezamina jekk l-izvilupp ezistenti huwa bini kif suppost, ghaliex l-applikazzjoni ma' tistax tirnexxi li din ma' tnikludixx sanzjonar ta' rregolaritajiet, b'referenza ssir ghal numru ta' xogholijiet illegali;

Illi fit-tieni risposta tal-Awtorita gie ndikat ukoll li: -

- Ghalkemm kull applikazzjoni għanda tigi kkunsidrata fuq il-mertu tagħha, fil-kaz odjern il-proposta ser tikkomprometti l-integrità tal-green enclaves u għalhekk hija bi ksur tar-rural objectives tal-iSPED; -
- Illi l-plot depth fil-permess PA5362/17 huwa ta' 20 metru; -
- Illi l-estensjoni proposta ser ikollha mpatt negattiv fuq l-ambjent rurali, filwaqt li jigi rrimarkat li l-appellant għa jgawdi min zona estensiva għal pool u d-decking li tinsab barra l-konfini taz-zona tal-izvilupp kif approvat fil-PA2128/00;

Illi waqt l-access magħmul min dan it-Tribunal kif diversament kompost segwenti għad-decizjoni tal-Qorti gie osservat li l-post fejn hu propost li tinbena s-swimming pool hu konsiderevolment il-ġewwa 30 metru mit-triq u anke l-ġewwa mill-linja tal-bini eżistenti u li ma hemm ebda bini fil-qrib li jibqa' dieħel safejn hu propost li tinbena l-pool. It-Tribunal osserva wkoll li l-pool koperta bil-permess PA 02128/00 qegħda f'distanza ta' inqas minn 25 metru mit-triq.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellant jagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti u l-permess PA05363/17 li gie approvat abbazi tal-Policy P27, u jargumenta li fl-imsemmi permess mhux biss ittiehdet in konsiderazzjoni ir-regola ta' 15-il metru izda għamel ir-regola ta' 30 metru bhala n-norma. Jargumenta ulterjorment li fl-imsemmi permess ma' giex meqjus li l-izvilupp serb'xi mod jikkompromittu l-integrità tal-green enclaves u/jew graden, u li l-proposta odjerna hija ferm inqas ta' aggravju min dak propost fl-imsemmi permess. Issir referenza għal verbal tal-access fuq is-sit u jindika li kien biss il-binja eżistenti li kellha fond ta' 25 metru, u li l-pool kien approvat b'fond massimu ta' 35.5 metri (skont il-permess PA 2128/00). Jigi ndikat ukoll li fuq in-naha tan-nofsinar iz-zona hija kkaraterizzata b'fond ta' zvilupp sa massimu ta' 50 metru, u man-naha tat-tramuntana gew approvati zviluppi ricenti barra z-zona tal-izvilupp.

Ikkunsidra

Illi l-ewwel aggravju huwa dak ewlieni stante li jirrigwarda l-kwistjoni tal-fond tal-estensjoni tal-bini proposta. L-appellant qed jargumenta li l-estensjoni hija limitat għal plot depth ta' 30 metru li bhala regola generali huwa permess bil-Policy P27 tal-linja gwida DC15.

Illi filwaqt li l-Awtorita qed tishaq li l-estensjoni proposta ser tirrizulta f'hitana ta' appoggi li jikkompromettu l-integrità tal-green enclaves u/jew graden li huma protetti bil-Policy P27, l-appellant għamel accenn għal permess mahrug fuq is-sit adjacenti, ossia l-permess PA05363/17 bid-deskrizzjoni tal-proposta "To construct terraced house with swimming pool.", bl-Awtorita madankollu tindika li l-fond ta' dan l-izvilupp huwa limitat għal 20 metru.

Illi fil-kunsiderazzjonijiet magħmula mill-Qorti tal-Appell fid-decizjoni tal-appell numru 55/2018 in kwantu dak li jirrigwarda l-commitment, gie ndikat hekk kif gej:

"B'danakollu t-Tribunal għalkemm fil-bidu tad-decizjoni isemmi li ra l-atti kollha pero fil-konsiderazzjonijiet tiegħu irrefera biss għal tnejn mill-permessi dwar siti li qegħdin iktar il-bogħod mis-sit in kwistjoni mingħajr ma biss accenna għal dak l-aktar rilevanti cioe 5363/17, kontigwu għal dak tal-applikant li l-applikant tant għamel enfasi dwaru fis-sottomissjonijiet quddiem it-Tribunal [...] t-Tribunal naqas li jqis permess partikolari ta' zvilupp kontigwu għal dak tal-appellant li nħareg fil-mori ta' dawn il-proceduri ta' applikazzjoni u li l-applikant enfazizza jegħleb kull oggezzjoni li seta' kien hemm kontra l-applikazzjoni tiegħu. Ovvjament kull kaz għandu jigi kunsidrat fuq il-mertu proprju tiegħu u l-fatt wahdu ta' zvilupp kontigwu mhux bizzegjed biex jiggustifika l-applikazzjoni tal-appellant."

Illi fid-decizjoni tagħha l-Qorti komplet billi tindika li:

"Il-Qorti hawn tippreciza illi ebda commitment ma jista' qatt jegħleb il-fatt li permess ma għandux jinħareg jekk isir kontra l-ligi, pjan jew policy. Tant hu hekk illi l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 jipprovdli li l-Bord għandu jqis l-ewwel u qabel kollox pjanijiet u policies imressqa

quddiemu u ghandu jqis ukoll kull haga ohra ta' sustanza inkluz commitments. Il-kliem tal-artikolu hu car fil fehma tal-Qorti u ma biddel xejn mill-gurisprudenza l-aktar ricenti fil-materja. L-enfasi tal-legislatur hi fuq aderenza ghal ligijiet, pjanijiet u policies u fatturi ohra jittiehu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-ligijiet, pjanijiet u policies applikabbli ghal kaz."

Illi l-Policy P27 tal-linja gwida DC15 tiprovdi hekk kif gej:

"In order to safeguard the integrity of existing gardens and backyards that provide a positive contribution to the urban grain of a street, neighbourhood or locality in terms of important green enclaves, the depth of the built footprint as measured from the official building alignment will not be allowed to exceed 30 metres, including any basement floors, unless adjacent existing legal buildings on both sides exceed this limit. In the latter case the depth of built footprint will be allowed until the lesser of the two existing depths (Figure 39a).

If the plot lies between an existing legal building that exceeds the 30m-depth and an adjacent site with no building or with a building of less than 30m, it will only be allowed to extend 30 metres as measured from the official building alignment (Figure 39b).

Lesser depths may be required where the building, in the opinion of the Authority, will otherwise compromise the integrity of the green enclaves and/or gardens.

Furthermore:

- the back elevation context must be taken into account, in line with the provisions in Policy P42;
- an element of landscaping within the undeveloped area must be provided, in line with the provisions in Guidance G41.

The policy will apply both in the case of new developments and redevelopments, the latter also including those developments that currently would exceed the 30-metre depth."

Illi ghalkemm l-appellant qed jargumenta li Policy P27 hija ntiza sabiex issolvi ambtigwitajiet f'dak li jirrigwarda plot depths, minqari ta' din il-policy jirrizulta li l-fond tal-bini ta' 30 metru mhuxwix dritt awtomatiku, u li ghandu jkun hekk konsiderazzjoni tal-kuntest partikolari tas-sit.

Illi kif gie ndikat precedentament, is-sit odjern jinsab parti f'zona ta' konservazzjoni urbana u l-parti retrostanti f'zona rurali lim'hijjex inkluz fiz-zona tal-izvilupp, u hekk kif kien gie ndikat fid-decizjoni tat-Tribunal precedenti, r-ritratti mill-ajru juru li l-unika binja fiz-zona li ghandha footprint li jestendi 'l barra miz-zona tal-izvilupp hija dik prezenti fuq dan is-sit odjern, filwaqt li bini l-iehor fuq Triq it-Trux jinsab gewwa l-konfini taz-zona tal-izvilupp.

Illi waqt it-tieni access maghmul min dan it-Tribunal, l-appellant spjega li ser tigi reveduta l-proposta sabiex il-bini jigi llimitat sa dak li hemm committed. Segwentament gew sottomessi pjanti reveduti, bl-Awtoritá toggezzjona ghal din is-sottomissjoni u tinsisti li l-appellant minn jeddu ma jistghax jissottometti pjanti riveduti f'dan l-istadju tal-appell ghax dan ibiddel is-sustanza tal-izvilupp.

It-Tribunal huwa kemm xejn perpless bl-oggezzjoni mressqa mill-Awtorita stante li l-proposta reveduta hija ntiza sabiex tindirizza thassib imqajjem fir-rigward tal-fond tal-bini u mhux ser tirrizulta f'xi bdil materjali tal-proposta, u ghaldaqstant tali proposta tista tigi kkunsidrata min dan it-Tribunal fl-ambitu ta' dak pprovdut fl-Artiklu 31 tal-Kapitolu 551.

Oltre min hekk, it-Tribunal josserva li l-hrug tal-permess fuq is-sit adjacenti PA05363/17 kien propju bbazat fuq il-commitment legali tal-bini prezenti fuq is-sit odjern li huwa kopert bil-permess PA02128/00, u dan jirrizulta mill-evalwazzjoni maghmula mill-istess Awtorita fil-imsemmija applikazzjoni, hekk kif gej:

"-- Development depth

In this area the development zone boundary is limited to a depth of 15 meters from official alignment which can be extended to 30 meters in line with Policy 27 of the DC15. However

the proposed development will be encroaching onto ODZ and as stated above the area is designated as a GZ-EDGE-1 in the Local Plan. The same policy establishes that lesser depths may be required so as not to compromise the integrity of undeveloped ODZ areas. As stated by architect at minute 50A and block plan at minute 50C, there are similar commitments in the area that have been approved infringing onto ODZ refer to PA2128/00. This development has encroached into the ODZ to the north of the site in question. The depth of encroachment ODZ proposed by the architect is significantly less than what has already been approved in PA2128/00. The extent of development falling ODZ is of 25sqm (excluding the area of the swimming pool and ancillary facilities). Hence this minimal further extension beyond the existing development zone boundary is not being objected to considering that the proposed development will close off an existing gap. Furthermore, ERA did not comment hence this is taken as a no objection in line with LN 162/16. The proposed development partly encroaching ODZ is thus not being objected to by the Planning Directorate.” [Skont il-case officer report a fol 60A fl-inkartament tal-PA05363/17]

Illi wara li dan it-Tribunal ikkunsidra l-proposta reveduta [Skont il-pjanti a fol 150A-150D fl-inkartament tal-PA03304/17], seta josserva li din tindika li l-fond tal-estensjoni huwa madwar 22metru l-gewwa mill-allinjament tat-triq [Skont il-back-plan a fol 150D fl-inkartament tal-PA03304/17], u ghalkemm jirrizulta li dan il-fond xorta wahda jeccedi l-linja tal-konfini taz-zona tal-izvilupp, dan qed jigi limitat ghal fond tal-bini approvat fuq is-sit odjern u dak approvat fuq is-sit adjacenti fil-permess PA05363/17 [Skont il-pjanta a fol 54A fl-inkartament tal-PA05363/17 il-fond tal-bini approvat huwa 23.22 metri]. Ghaldaqstant l-appellant huwa korrett meta jindika li l-estensjoni qed tigi proposta fil-parti infill bejn zewg commitments legali, u b’hekk m’hu ser ikun hemm ebda hitan t’appoggi mikxufa li jikkompromettu l-integrita tal-green enclaves u/jew graden.

Illi gialadarba l-estensjoni tal-bini fil-proposta reveduta qed tigi limitata kif indikat fil-paragrafu precedenti, it-Tribunal huwa tal-fehma li din hija fl-ambitu ta’ dak li tipprovdi Policy P27 tal-linja gqida DC15, u konsegwentament konformi ma’ dak li hemm provdut fl-Artiklu 72(2) tal-Kapitolu 552, li fieh huwa stabbilit li fid-decizjonijiet mehuda ghandhom jigu meqjusa kemm pjanijiet u policies, kif ukoll kull haga ohra ta’ sustanza.

Illi t-tieni aggravju jirrigwarda l-pool u decking proposti, bl-appellant jargumenta li dawn huma konformi ma’ Policy 6.4 tal-linja gwida rurali tal-2014 ghaliex jinsabu fil-konfini ta’ residenza approvata u jaghmel referenza ghal diversi permessi simili mahruqa.

Illi fl-evalwazzjoni tal-applikazzjoni odjerna l-Awtorita ndikat li “the pool and hard landscaping being located beyond the 30 metre depth” [Skont il-case officer report a fol 60A fl-inkartament tal-PA03304/17] u ma’ jirrizulta li ghamlet l-ebda analizi ai termini tal-Policy 6.4, madankollu jirrizulta li fuq is-sit adjacenti l-istess Awtorita analizzata il-proposta tal-pool abbazi tal-imsemmija policy u ndikat hekk kif gej:

“At back yard a pool and decking area are being proposed which lie in an area that is designated as ODZ. The proposed pool and decking area has a total area of 71 square meters as required in the Rural Policy 6.4. Also, arubble wall is also being proposed at back elevation having a height of 1.2 meters which is in line with Rural Policy 2.9.” [Skont il-case officer report a fol 60A fl-inkartament tal-PA05363/17]

It-Tribunal josserva li hekk kif qed jigi ndikat mill-appellant, fil-kaz odjern il-pool u d-decking qed jigu proposti fil-konfini tar-residenza approvata fil-permess PA2128/00 [Skont il-pjanta a fol 14B fl-inkartament tal-PA02128/00], qed jigu screened b’sigar u vegitazzjoni, filwaqt li l-impront ta’ dawn il-facilitajiet jammonta ghal 47 m.k. li huwa ferm inqas mill-massimu persmessibli ta’ 75 m.k. skont kriterju (3) tal-policy 6.4.

Illi madankollu it-Tribunal josserva li l-izvilupp original approvat fil-permess PA02128/00 kien għa jinkludu zvilupp ta' swimming pool, u għaladarba l-proposta odjerna hija limitata għal estensjoni ta' residenza ezistenti u mhux li tigi kkrejata residenza għida, il-proposta għal pool addizzjonali m'hijjex wahda gustifikabli ai termini ta' kriterju (1) f'Policy 6.4 minhabba li għa hemm prezenti "pool and any ancillary facilities are located within the curtilage of a legally-established accommodation".

Fir-rigward tas-sanzjonar tad-driveway u l-pavimentar, fit-tielet aggravju l-appellant jargumenta li d-driveway tinsab fil-konfini taz-zona tal-izvilupp, filwaqt li l-pavimentar huwa fil-maggjore parti tiegħu fil-limititu tat-30 metre plot depth, u li l-bqija ta' dan huwa pozizzjonat bejn il-pool ezistenti u pools, pavimentar u stutturi approvati fil-permessi PA05658/16, PA05801/16 u PA07767/07.

Illi fir-rigward tas-sanzjonar ta' hard landscaping, fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna l-Awtorita tal-Ippjanar indikat dan li gej:

"The request for sanctioning of hard landscaping was not part of the original proposal, but was requested by the Directorate when checking previous permit. In effect, the hard landscaping approved was limited to providing a link between the approved residence and the approved pool – see copy of approved permit at document 57a. When this is compared to the actual situation on site – see aerial photo 56a – it is clear that as constructed the hard landscaping goes significantly beyond what was approved and in the request for sanctioning submitted by architect, only part of the illegal hard landscaping was in effect included for sanctioning. The larger part of this hard landscaping is located outside of the development zone boundary." [Skont il-case officer report a fol 60A fl-inkartament tal-PA03304/17]

Illi fl-isfond tal-estratt supra cittat jirrizulta li l-proposta odjerna ma' tindirizzax b'mod komplet l-illegalitajiet prezenti fuq is-sit odjern, u li ammont kbir ta' pavimentar li jinsab barra z-zona tal-izvilupp. It-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti approvati fil-permess PA02128/00 u r-ritratti mill-ajru li għalihom għamlet referenza l-Awtorita, fejn seta josserva li l-ammont ta' pavimentar fuq il-parti retrostanti tas-sit jinsab kollu kemm hu barra l-konfini taz-zona tal-izvilupp u jaqbez b'mod konsiderevoli dak li kien approvat fl-imsemmi permess.

It-Tribunal ha wkoll konjizzjoni tal-permessi cittati mill-appellant, ossia PA05658/16, PA05801/16 u PA07767/07, u josserva li dawn ma' jbiddu xejn mit-thassib imqajjem mill-Awtorita fir-rigward tal-estent esagerat ta' pavimentar illegali. Fil-kaz odjern, mhux talli ma' sarux l-emendi necessarju sabiex jitnaqqas l-impront tal-izvilupp fl-ODZ, izda jirrizulta li l-illegalitajiet tal-pavimentar fuq is-sit li jinsab ODZ lanqas wahda ma' gew rriflessi b'mod komplet fil-pjanti sottomessi.

In vista ta' dak hawn diskuss u fl-ambitu ta' dak provdut fl-Artikolu 31 tal-Kapitolu 551, it-Tribunal qed jilqa limitatament l-ewwel aggravju abbazi tal-proposta reveduta sottomessa fil-mori ta' dan l-appell (li tirriduci l-fond tal-estensjoni proposta), u huwa propens jilqa l-appell odjern billi thassib l-iehor imqajjem mill-Awtorita` jigi ndirizzat hekk kif gej:

- i. Il-proposta tal-pool u d-decking tigi eliminata;
- ii. Il-pavimentar li jeccedi l-linja taz-zona tal-izvilupp u li jmur oltre dak il-pavimentar li gie approvat fil-permess originali PA02128/00 jigi ndikat għal twaqqiegh fuq id-demolition plan, in konformita ma' regolament 17(4) tal-Avviz Legali 162 tal-2016

Decide:

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal huwa propens illi jilqa' limitatament dan l-appell, u jordna lill-appellant sabiex jipprezenta pjanti riveduti in konformita' mal-paragrafu precedenti fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni. It-Tribunal jordna lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex johrog il-permess PA03304/17 fiz-zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' dawn il-pjanti, liema permess ikun suggett għall-kundizzjonijiet standard għal dan il-generu

ta' zvilupp u kundizzjonijiet imposti min entitajiet konsultati, bid-deskirzzjoni tal-proposta ghandha tigi aggornata hekk kif gej:

“To sanction existing driveway / hard paving and proposed alterations and extension / additions to existing dwelling”

Il-permess executable ghandu biss jinhareg gialadarba l-izvilupp ezistenti illegali jinhatt skont kif indikat fuq id-demolition plan mitluba min dan it-Tribunal hawn supra, bl-art mhux kommissa ghal zvilupp titregga lura ghal-istat originali taghha.

Billi dan l-izvilupp jinkludi sanzjonar, l-Awtorita` ghandha timponi multa skont il-ligi, b'din il-multa ghandha tithallas fi zmien sitt (6) xhur qabel il-hrug tal-permess executable.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal ghamel zball ta' fatt meta qies l-izvilupp bhala estensjoni ta' residenza u mhux residenza gdida u b'hekk irrifjuta l-proposta ta' pool stante li d-dar ezistenti li fil-fatt hi d-dar adjacenti gia ghandha pool. Ma hemm ebda konnessjoni bejn id-djar li ghandhom access separat. Il-building levy fee, apparti hlasijiet relatati ma' estensjoni ta' residenza, hlas ghal environment fee, development permit fee, main sewer contribution fee u ohrajn, thallsu mill-appellanti. Anke l-case officer report jindika s-sanzjoni bhala l-kreazzjoni ta' 'separate dwelling' b' 'pool and hard landscaping'. L-istess jinghad fir-risposta ghall-appell. Ghalhekk sar zball ta' fatt sostanzjali ghad-determinazzjoni tal-appell u d-decizjoni ghandha tigi annullata.

Dan l-aggravju ma fih ebda mertu. Ma sar ebda zball mit-Tribunal dwar il-mod kif gie kunsidrat l-izvilupp. It-talba fl-applikazzjoni hi wahda cara, cioe sanzjonar ta' diversi strutturi u estensjonijiet ghal 'existing dwelling in order to create a separate annex (sottolinear tal-Qorti) with swimming pool'.

Ghalhekk hu car li l-izvilupp ma kellux jitqies bhala separat minn dak gia ezistenti u approvat b'permess precedenti. L-izvilupp il-gdid ma kellux jitqies bhala zvilupp free standing bhala residenza ghal kollox awtonoma izda biss bhala 'annex' ghal dak gia ezistenti, cioe zieda ta' binja ma' ohra principali. Ma hemmx tifsira ohra. Jekk l-applikant ried mod iehor zgur li l-applikazzjoni ma kinitx issir b'dak il-mod.

A rigward tal-building levy, dan il-hlas ma jfisser xejn hlief li jista' jaghti l-kaz li l-Awtorita ghamlet stima zbaljata.

In kwantu ghal case officer report li wahdu ma jbidel xejn mit-talba jew il-konsiderazzjonijiet tat-Tribunal, a fol. 60a tal-atti tal-Awtorita jghid fil-parti imsemmija 'Design – The proposed development has been designed as an extension to the existing building' kuntrarjament ghas-sottomissjoni tal-appellant.

Ghal dak li jirrigwarda r-risposta tal-appell quddiem it-Tribunal, hu minnu li l-Awtorita fl-ewwel paragrafu issemmi 'the creation of a new dwelling' pero dan ma jbidel xejn mill-proposta kif maghmula u kif konsidrata b'mod gust mit-Tribunal fuq il-mertu proprju tal-proposta kif maghmula.

Ghalhekk l-appell ta' Michael Debrincat qed jigi michud.

Appell incidental tal-Awtorita

L-aggravju gie imfisser hekk:

Is-sottomissjoni ta' pjanti fil-mori ta' dan l-appell mill-applikant u l-fatt li t-Tribunal ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu fuq dak li qed jigi muri f'dawn il-pjanti, huwa agir li jmur kontra dak li jistipula l-Artikolu 31 tal-Kapitolu 551. Skont dan l-Artikolu, pjanti jistghu jigu sottomessi fuq talba tat-Tribunal qabel id-decizjoni finali b'dana li t-Tribunal ghandu jaghti ragunijiet ghal dik it-talba ukoll l-istess artikolu jipprovdi kif dawn il-pjanti setghu jigu mitluba jekk kemm-il darba l-mertu tal-kwistjoni kif gie pprezentat quddiem l-Awtorita tal-Ippjanar ma jinbidilx. Jirrizulta ampjament car li l-mertu quddiem it-Tribunal inbidel b'dana li l-istess Tribunal ghadda l-kunsiderazzjonijiet fuq tip ta' zvilupp li kien ghal kollox differenti, b'dana li saret ammissjoni li r-ragunijiet tar-rifjut rispettivi decizi mill-Awtorita esponenti kienu gew imposti b'mod korrett. Bir-rispett jinghad li tali agir ma jirrispettax l-intenzjoni tal-legislatur li esprima b'mod car li jekk kemm-il darba l-mertu tal-izvilupp kien ser jinbidel, ma jistghux jintalbu pjanti godda. Dan qed jinghad bir-ragun, ghaliex kienet l-intenzjoni tal-legislatur li ried li l-iprocessar ta' applikazzjonijiet isiru skont procedura stabbilita li tissalvagwardja d-drittijiet tal-partijiet involuti inkluz tal-pubbliku in generali u tal-konsulenti.

Dan jghodd bl-istess mod ghal dik il-parti tad-decizjoni fejn it-Tribunal fid-decide ordna li jigu prezentati pjanti godda fuq kunsiderazzjonijiet rilevati ghall-ewwel darba fis-sentenza appellata. Tali decizjoni irrestrictjiet id-dritt tad-doppio esami tal-Awtorita

esponenti. Dan huwa manifest iktar u iktar bil-fatt li t-Tribunal saħansitra biddel il-proposta tal-izvilupp odjern b'tali mod li din il-proposta lanqas tikkorobora mal-pjanti, anki dawk ordnati fit-Tribunal fid-decide. Li kieku dan il-fatt ingieb a konjizzjoni tal-partijiet qabel id-decizjoni finali, l-Awtorita esponenti kienet certament tissollewa dan il-punt. Dan ma jxejjinx il-fatt li fuq kollox il-mod ta' kif tressqu l-proposta u l-pjanti sottomessi mill-applikant dejjem kienu johlqu dubju fuq x 'tip ta' zvilupp qed jigi propost meta jigu interpretati flimkien.

Ikkunsidrat

Din il-Qorti tqis li l-Awtorita għandha raġun. Kien l-appellant waqt it-tieni access tat-Tribunal li iddikjara li ser jirrevedi l-pjanti u mhux kif trid il-ligi fuq talba tat-Tribunal b'raġunijiet għal tali ordni. Il-Qorti ma taqbilx mal-argument tat-Tribunal illi l-intenzjoni tal-applikant kienet li tindirizza thassib tal-Awtorita u għalhekk ma kienx hemm lok għal oġġezzjoni tal-Awtorita. Il-Qorti tfakkar illi fl-istadju quddiem it-Tribunal, l-applikant kien qed isostni dak li talab fl-applikazzjoni inkluz kif sostnut fl-istess appell quddiem it-Tribunal. L-Awtorita kienet qed tiddefendi l-pozizzjoni tagħha li l-appell ma setax jigi milqugh fuq dak li kien mitlub. It-tibdil fil-fond tal-izvilupp hu parti important mill-mertu tal-izvilupp u fl-istadju inoltrat tal-appell, l-appellant ma setax ibiddel dak li kien qed isostni meta dan lanqas isib konfort f'dak li jrid l-artikolu 31 tal-Kap. 551. Wara kollox il-ligi trid certezza fil-mod kif jigu segwiti l-proceduri u parti ma tistax f'nofs lobgħa tbiddel ir-regoli. Ir-raġunijiet ta' rifjut ingħataw a rigward ta' dak mitlub. L-appellant seta' jekk irid, qabel ir-rifjut u skont ma tippermetti l-ligi, jirrimedja billi jirringa fejn mehtieg l-izvilupp propost. Dan ma għamlux anzi sostna b'appell li kellu raġun, u f'nofs appell biddel b'mod materjali coe mod sostantiv mhux semplicement kosmetiku, il-forma tal-izvilupp. Mhux hekk biss izda t-Tribunal mar oltre minn hekk u biddel hu stess il-forma tal-izvilupp billi iddecieda li swimming pool propost tigi mnehhija, għamel osservazzjonijiet serji dwar il-pavimentar fuq il-parti retrostanti tal-izvilupp u ordna t-tnehhija tiegħu wara pjanti riveduti agġornati jigu prezentati mill-applikant in segwitu għad-decizjoni tat-Tribunal. Fl-ewwel lok dan ma intalabx mill-appellant u fuq din il-bazi biss it-Tribunal kellu jirrifjuta l-appell u mhux jagħti decizjoni hu biex l-applikant jitqies konformi mal-ligijiet tal-ippjanar. Fit-tieni lok it-Tribunal għamel decizjoni u ordni li dwarha l-Awtorita ma kellha ebda opportunità ta' għid tagħti l-fehma tagħha qabel id-decizjoni u b'hekk għet imcaħhda milli issemma lehinha.

Ghalhekk l-appell incidental li jithoqqlu jigi milqugh billi l-istess Tribunal irrikonoxxa implicitament mill-mod kif fassal id-decizjoni li l-applikazzjoni ma kinitx wahda li kellha tintlaqa' li kieku t-Tribunal ma ghamilx hu stess tibdiliet materjali fl-izvilupp kontra dak li jrid l-artikolu 31 tal-Kap. 551. L-appell ta' Michael Debrincat kellu jigi michud u r-rifjut tal-Awtorita jigi konfermat.

Decide

Ghalhekk il-Qorti, filwaqt li tichad l-appell ta' Michael Debrincat, tilqa' l-appell incidental tal-Awtorita u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-19 ta' Lulju 2022, u kwindi tikkonferma r-rifjut tal-Awtorita ghall-applikazzjoni PA3304/17. Spejjez ghall-appellant Debrincat.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur