**QORTI TAL-APPELL**

**(KOMPETENZA INFERJURI)**

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

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI**

**Illum L-Erbgha, 12 ta' Lulju, 2023**

Numru 18

**Appell Nru. 85/2022**

**Dimitri Gindin**

**vs**

**L-Awtorita tal-Ippjanar u**
**l-kjamat in kawza Christian Ellul Sullivan**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors tal-appell ta' Dimitri Gindin tat-23 ta' Novembru 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Novembru 2022 li cahad l-appell ta' Dimitri Gindin u approva l-applikazzjoni PA8051/18 b'modifiki u kondizzjonijiet rigward 'Dismantling of dilapidated rooms and subsequent excavation to construct residential garage at basement level, with dwelling on ground floor and first floor. Dismantling of rubble walls and re-construction of rubble walls using same stone to alter the soil levels. Construction of swimming pool with underlying reservoir and surrounding deck area not exceeding 75sq.m., fil-Gharghur, Malta;

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

Rat ir-risposta ta' Christian Ellul Sullivan 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 imressaq min terz kontra l-hrug tal-permess PA08051/18 li fieh gie approvat twaqqiegh ta' kmamar dilapidati, skavar tas-sit, u kostruzzjoni ta' residenza b'gholi ta' zewg sulari li tinkludi garaxx fil-livell sotterran. Il-permess jinkludi wkoll zmantellar u bini mill-gdid ta' hitan tas-sejjiegh, bdil fil-livelli tal-hamrija u kostruzzjoni ta' swimming pool li tinkludi gibjun tal-ilma u decking. Is-sit in mertu jinsab fi Sqaq Charlotte, fil-lokalita tal-Gharghur.

Illi permezz tal-appell odjern, it-terz appellant pprezenta b'seba (7) aggravji kontra l-izvilupp approvat, kif segwenti:
1. Illi l-proposta tinkludi t-tehhid ta' art vergni lil hinn mill-konfini taz-zona tal-izvilupp, dan bi ksur tal-objettiv esperess filparagrafu 7.1.1 tal-Pjan Lokali ghal protezzjoni ta' spazji rurali miftuha;
2. Illi l-parti tas-sit fejn qed jigi propost il-bini jinsab pozizzjonat barra mill-konfini taz-zona tal-izvilupp, u l-applikant qed jiehu vantagg mill-boundaries fil-Pjan Lokali li m'ghandhom jigu uzati ghal interpretazzjoni diretta;
3. Illi s-sit in kwistjoni jikkonsisti f'art argikola hekk kif identifika fil-mappa GRM 4, u ghaldaqstant il-proposta hija bi ksur ta' diversi objettivi tal-iSPED minhabba li l-izvilupp jirrizulta f'tehhid ta' art agrikola;
4. Illi l-proposta hija bi ksur ta' Policies CG22, CG24 u CG25 tal-Pjan Lokali;
5. Illi l-proposta hija bi ksur tal-Policy P6 tal-linja gwida DC15;
6. Illi l-proposta hija bi ksur ta' Policies P13, P15 u P16 tal-linja gwida DC15;
7. Illi l-proposta hija bi ksur tal-Avviz Legali 227 tal-2016 (regolamenti sanitarji);

Illi fir-risposta ta-Awtorita' tal-Ippjanar issir talba sabiex l-appell odjern jigi konness mal-appell numru 114/19, u fir-rigward talaggravji mressqa tirrispondi kif fis-segwenti:
●Illi l-izvilupp propost huwa maqsum f'zewg partijiet, fejn il-bini propost huwa limitat ghal konfini taz-zona tal-izvilupp, u lamenitajiet tas-swimming pool, decking u landscaping fil-parti barra lil hien mill-konfini kif pprovdut bil-Policy 6.4 tal-RPDG 2014;
●Illi l-ilmenti tal-appellant minhabba nuqqas ta' konformita mal-objettivi tal-iSPED huma principarjament bbazati fuq limpatt tal-izvilupp fuq il-komponent rurali tas-sit, u kif gie ndikat l-izvilupp fil-parti rurali huwa limitat dak tal-pixxina u pavimentar li huwa fil-limitu ta' dak accettabli bl-RPDG 2014;
●Illi fir-rigward tal-allegat nuqqas t'aderenza ma' policies tal-Pjan Lokali, tindika li l-parti tas-sit regolat bil-Policy CG25 (Strategic Open Gaps) gie mizmum fl-istat miftuh tieghu, u ghal darb'ohra tindika li l-izvilupp tal-pixxina jsegwi ddispozizzjonijiet tal-RPDG 2014. Fir-rigward tal-Policy CG22 taghmel referenza ghal parti tal-case officer report fejn giet kkunsidrata u evalwata il-faccata ta' wara tal-izvilupp li jhares fuq l-ODZ, u abbazi ta' dan tikkonkludi li l-izvilupp jissodisfa l-policies relattivi tal-Pjan Lokali.

●lli l-access ghal vetturi gie kkunsidrat abbazi ta' diversi policies, filwaqt li jigi osservat wkoll li z-zona hija kkaratterizata b'toroq dojoq li huma wzati kemm min karozzi kif ukoll pedestrians, u li Transport Malta ma' qajjmet l-ebda oggezzjoni.
●Illi l-izvilupp huma konformi mal-policies tal-linja gwida DC15 li jirregola zvilupp biswit zoni ta' konservazzjoni urbana u zoni rurali, b'referenza ssir ghal case officer report u r-risposta moghtija mill-SCH u d-DAC;
●Illi l-izvilupp gie evalwat u accettat mis-Sanitary Engineering Office, u l-imsemmija tieqa hija riflessa f'dok a fol 65b li jinkludi xhaft ghal din it-tieqa ta' terzi, filwaqt li permissi jinhargu saving third party rights.

Illi l-appellat (prezentament permit holder) ukoll pprezenta risposta ghall-aggravji imressqa fl-appell odjern, fejn jinghad:
●Illi l-pjanta tal-pjan terran a fol 99A tindika li l-izvilupp tar-residenza huwa fl-interna tieghu limitat ghal konfini taz-zona talizvilupp, filwaqt li l-canteliver fl-ewwel sular li jestendi lilhien mill-linja tal-konfini huwa wiehed minimu u ma' jiddisturbax lart sottostanti, filwaqt li d-disinn tal-faccata ta' wara huwa wiehed adekwat anke in vista ta' binja li hemm fil-vicinanzi li konincidentalment hija l-propjeta tal-appellant, liema propjeta hija parzjalment testendi lil hien mill-konfini taz-zona zviluppabli;
●Illi l-pool u deck area jokkupaw erja totali ta' 73 m.k. li huwa fil-limitu ta' dak permessibli bil-Policy 6.4 tal-RPDG 2014, u r-residenza tokkupa footprint ta' 187 m.k. fil-limiti taz-zona tal-izvilupp, filwaqt li l-bqija tas-sit (1,465 m.k.) ser jinzamm ghal uzu agrikolu;
●Illi ghal kuntrarju ta' dak li qed jigi allegat mill-appellant, mapep GRM 1 u GRM 3 juru b'mod car li r-residenza tinsab fizzona tal-izvilupp fejn l-gholi permessibli huwa dak ta' zewg (2) sulari, filwaqt li r-referenza ghal mappa GRM 4 hija rrelevanti minhabba li skont kif indikat fil-Policy CG24, is-sit ghandu mhux ikklassifikat bhala Area of Agricultural Area (AAV);
●Illi l-iSPED ghandu jigi kkunsidrat flimkien ma' policies applikabli li fil-kaz odjern jinkludu l-Pjan Lokali u l-RPDG2014, u gialadarba l-izvilupp approvat huwa fl-ambitu ta' dawn il-pjanijiet, dan jikkonforma mal-objettivi tal-iSPED;
●Illi s-sit ma' jinsabx fil-konfini ta' Site of Scientific Importance (SSI), u fi kwalunkue kaz l-inuka zvilupp li ser isir lil hien miz-zona tal-izvilupp huwa l-pool u decking permessibli bil-Policy 6.4;
●Illi gialadarba r-residenza hija fil-konfini taz-zona tal-izvilupp u z-zona tal-pixxina tieghu biss 5% tas-sit fl-ODZ, tali zvilupp ma' jaffetwax il-valur xenografiku u karattru ta' Strategic Open Gaps;
●Illi l-buffer ta' 3 metri li skont l-appellant kellu jinzamm m'huwiex necessarju ghaliex is-sit jinsab fiz-zona ta' konservazzjoni urbana mentri Policy P6 tal-linja gwida DC15 hija applikabli biss ghal siti biswit tali zoni, b'dan gie anke kkonfermat mill-Planning Control Unit fi hdan l-Awtorita;
●Illi l-garaxx propost jinkludi spazju sufficjenti sabiex ikun jista jsir il-manuvrar necessarju, filwaqt li kif gie ndikat fil-case officer report, l-access ghal vetturi gie kkunsidrat abbazi ta' diversi policies. Ghal darb'ohra jigi argumentat li huwa ironiku li l-appellant iqajjem thassib f'dan ir-rigward meta fl-applikazzjoni PA05034/04 tar-residenza tal-appellant kien gie mqajjem thassib fir-rigward tal-access ghal vetturi;
●Illi l-appellant m'ghandu l-ebda interest fis-salvagwardjar ta' abitabbiltà ta' terzi, b'referenza ssir ghal kawza fl-ismijiet ta' GO plc vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (appell numru 11/2016). Jindika wkoll li l-izvilupp gie evalwat u accettat mis-Sanitary Engineering Office, u li dok a fol 65b juri li l-proposta tinkludi xhaft sabiex ma' tigiex ostakolata tieqa ta' terzi, filwaqt li jippuntwalizza li huwa m'huwiex jirrikonoxxi t-tieqa u l-ventelatur ta' terzi jikkostitwixxu fi servitù fuq is-sit in kwistjoni, u jindika li tali principju huwa stabbilit fil-ligi civili.

Illi fil-mori ta dan l-appell saru zewg accessi, wiehed min dan it-Tribunal u wiehed mit-Tribunal precedenti diversament kompost.

Illi waqt l-access mizmum mit-Tribunal kif diversament kompost, gie muri l-estent tal-izvilupp fil-kuntest tal-bini adjacenti, u gie osservat li l-kontestazzjoni tirrigwardja bini li ser jesporgi 'l barra mill-linja ta' bini li qed jiddelinja l-konfini taz-zona ta' konservazzjoni urbana kif ukoll tal-konfini tal-izvilupp, b'dan illi ser ikun hemm gheluq ta' twieqi ta' terzi u tnehhija ta' hitan tassejjiegh. Il-permit holder sostna li l-izvilupp qed jahseb ghad-dawl u arja ghat-twieqi ta' terzi skont ir-regolamenti tas-sanita', filwaqt li t-tnehhija ta' hajt tas-sejjiegh jirrigwardja hajt divizorji bejn propjeta ta' terzi, liema hajt jinsab fil-konfini tal-izvilupp [Access mizmum fl-1 t'Ottubru, 2019].

Illi waqt l-access mizmum min dan it-Tribunal kif prezentament kompost il-Perit Patrick Calleja spjega l-ilment li jirrigwarda sa fejn tasal il-linja tal-izvilupp, u it-Tribunal gie muri l-erja fejn qed jigi proponut l-izvilupp, kif ukoll twieqi li qed jaghtu fuq ilpropjeta tal-applikant. L-Avukat spjega l-konfini ta' kif ser isir il-bini u anki sar argument min-naha ta' l-appellanti li fejn ser jinbena hemm bir u xelter. Il-membri tat-Tribunal dahlu fil-propjeta biex jaraw fejn qedin dan il-bir u dan ix-xelter u wiehed millargumenti li inholoq kien illi din hija area of high landscape value li fiha, l-proposta kif qed tigi proponuta, ser ikun qed ikollha impatt fuq il-high landscape value. Haga ohra li ssemmiet kienet il-Policy P6 fejn jidhlu l-back gardens fil-propjetajiet fejn jidhol Urban Conservation Area fejn wiehed ghandu jikkunsidra l-erja tal-back garden tal-propjeta f'UCA vis-a-vis l-propjeta li qed tigi proponuta [Access mizmum fis-26 t'Awwissu, 2021].

Illi gew maghmula wkoll is-segwenti sottomissjonijiet ghan-nom tal-appellanti:
●affidavit min resident f'din iz-zona, is-Sur Joseph Aquilina, fejn jindika li huwa jirrisjedi biswit is-sit in kwistjoni fil-fond 37, Sqaq Charlotte u jelenka diversi punti ta' oggezzjoni ghal dan l-izvilupp li jinkludu kwistjonijiet sanitarji u , impatti talizvilupp fuq bir antik u shelter tal-gwerra, u fuq il-gnien minhabba l-gholi tal-hajt tal-appogg, u zieda ta' traffiku.
●dokumenti li jirrigwardaw proceduri ghaddejjin quddiem il-Kumitat Permanenti Parlamentari ghall-Ambjent u l-Ippjanar, fejn b'mod partikolari ssir referenza ghar-rakkomandazzjoni maghmula mic-Chairman ta' dan il-Kumitat.

Illi giet moghtija xhieda mill-Perit Patrick Callejja li fijha hawn jindika li huwa familjari taz-zona minhabba li jirrisjedi hemmhekk, li l-isqaq li jwassal ghas-sit huwa wiehed dejjaq li ma' jippermettix manuvrar tal-karozzi, li l-konfini taz-zona tal-izvilupp giet interpretata mit-Temporary Provision Schemes (TPS), u li fl-opinjoini tieghu tali interpretazzjoni hija zballjata minhabba li lispazju bejn il-linja rqieqa u l-linja l-hoxna qatt ma' kellhom ikunu parti mid-development zone. Jaghti wkoll spjega ta' x'ifissru lkuluri differenti fuq il-pjanti tal-pjan regolarut, bil-kulur kannella jindikaw il-partijiet fejn jista jinbena u l-isfar biex jifthu triq. Jaghmel ukoll referenza ghal partial review fuq il-Gharghur fejn gie ssuggerit li l-Awtorita tikkonsidra l-ilmenti mqajjma millKunsill Lokali tal-Gharghur meta jkun qed isir ir-review ta' l-iSPED. Finalment jindika li bl-izvilupp ser jigi kkrejat blank party wall kwazi tlett sulari minflokk il-hajt tas-sejjieh tal-gnien ta' terzi, u li dan zgur imur kontra l-policy P6 [Xhieda moghtija waqt is-seduta tat-18 ta' Novembru, 2021]. Fil-kontro ezami il-Perit Calleja jindika li t-TPS saru bl-idejn fuq site plans zghar u ma' kienux digitali, u li l-erja inkluza bil-linja l-hoxna tat-TPS qatt ma kienet intiza biex tigi zviluppata. Huwa kkonferma li dak li huwa digitali fil-prezent huwa ic-center line tal-linja l-wiesgha, u filwaqt li jirrikonoxxi li dak li hemm indikat fil-geoserver tal-Awtorita hija interpretazzjoni rikonoxxuta, ma' jaqblix li l-interpetazzjoni talAwtorita fil-kaz odjern kienet gusta, billi jindika "Le, jien fl-opinjoni tieghi hija interpretazzjoni hazina li jhallu dak l-ispazju li hemm bejn il-bini u l-linja bhala art abitabli. Specjalment meta l-local plan tidentifika area bhala very high land scape value, apparti min hekk hija fil-periferija tal-UCA. Jigifieri ha jaghlqu parti minn barra li hemm sqaq li tibqa' niezel ghal Victoria Lines, jigifieri ma nistax nifhem. Kienu ghelieqi li qed jinhadmu jigifieri kienu agricultural land ukoll, ma kienetx art biex tigi zviluppata qatt ma kienet hekk." u finalment josserva li dak li qed jigi propost huwa zvilupp ta' residenza "fuq il-periferija tal-UCA ma hitan tas-sejjieh li jiffurmaw gonna ta' djar li hemm ezistenti. Ha jtellghu appoggi ta'

sitt sulari ma' hajt tas-sejjieh li ilu hemmhekk snin. Ha jaghlqu parti mit-twieqi ta' persuna li toqghod hemmhekk, l-unika tieqa li ghandu taghti ghal gewwa, ha jaghlquwa jew hemm xi bicca xaft zghira maghha, imbaghad ha jestendu 'il barra u ha jaghmlu... fuq art agrikola. Dik bazikament. Imma hemm diversi applikazzjonijiet fuq l-istess ribbon ta development madwar UCA ghaliex saret qiesa precident din li nohorgu permess fuq hemm allura nkomplu ghaddejien mad-dawra tal-Gharghur kollhu biex jizviluppaw f'dan l-ispazju li kien hemm bejn il-linja ta' l-izvilupp u l-bini fuq art agrikola." [Xhieda moghtija waqt is-seduta tl-1 ta' Frar, 2022]

Illi l-appell odjern u l-appell numru 114/19 gew mismugha u qed jigu decizi kontestwalment hekk kif mitlub mill-Awtorita' tal-Ippjanar [Skont ir-risposta tal-Awtorita], liema talba ma' gietx oggezzjonata mill-partijiet partecipi.

L-Ewwel u t-Tieni Aggravji
Dawn l-aggravji jistriehu fuq l-interpretazzjoni taz-zoning u l-konfini taz-zona tal-izvilupp tat-Temporary Provision Scheme (TPS) li kienu in vigore qabel ma gie fis-sehh il-Pjan Lokali hekk kif imqabbla mal-mapep digitali li ghandha l-Awtorita'. Lappellant iqajjem thassib fuq il-mod kif gew interpretati mill-Awtorita l-konfini taz-zona tal-izvilupp, u li kien hemm interpretazzjoni vantagguza mill-applikant fir-rigward ta' kif giet murija l-linja tal-konfini taz-zona tal-izvilupp.
It-Tribunal josserva li kemm l-Awtorita, kif ukoll dan it-Tribunal, jistghu jikkonkludu jekk sit jinsabx fil-konfini tal-izvilupp jew le skont dak indikat fil-Pjan Lokali in vigore, ghaliex it-TPS gew superati bl-approvazzjoni ta' dawn il-pjannijiet u f'dan ir-rigward dan it-Tribunal jastjeni milli jiehu konjizzjoni ta' tali thassib bbazati fuq l-interpretazzjoni tat-TPS.
It-Tribunal ha wkoll konjizzjoni tal-mapep tal-Pjan Lokali li ghalijhom l-appallent ukoll jaghmel accenn, u sussegwenti ghal analizi tal-pjanti approvati, seta josserva li kif sahqet l-Awtorita, l-impront tal-bini tar-residenza approvata huwa limitat ghal linja taz-zona tal-izvilupp. It-Tribunal hawnhekk jippuntwalizza li huwa minnu li l-ewwel sular jeccedi l-linja taz-zona tal-izvilupp [Skont pjanta a fol 14D fl-inkartament tal-PA08051/18], izda din loverhang ma' taffetwax l-art u huwa element ta' disinn li ghandu jigi kkunsidrat abbazi tal-kuntest u l-policies applikabli hekk kif qed jigi kkunsidrat min dan it-Tribunal fl-aggravju 5.
Illi filwaqt li l-appellant jallega li l-izvilupp approvat huwa bi ksur tal-objettiv esperess fil-paragrafu 7.1.1 tal-Pjan Lokali, itTribunal josserva li dan huwa propju il-paragrafu introduttorju fis-sezzjoni tal-Pjan Lokali li tirrigwarda l-lokalita tal-Gharghur. Illi filwaqt li dan il-paragrafu jinkludi deskrizzjoni ta' din il-lokalita bhala "important example of a typical village still totally surrounded by rural areas of good quality agricultural land", dan huwa biss stat fattwali u ma' jinkludi l-ebda ghan li ghandu jintlahaq.
In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, ma' jirrizultax li l-parti tas-sit fejn qed jigi propost il-bini jinsab barra l-konfini taz-zona talizvilupp, u filwaqt li fil-prezent il-parti li gie approvata ghal dan il-bini tikkonsisti f'art agrikola, l-art hija wahda fabrikabli hekk kif identifika fil-Pjan Lokali, bl-unika restrizzjoni hija li s-sit jifforma parti miz-zona ta' konservazzjoni u ghaldaqstant l-izvilupp ghandu isegwi l-policies applikabli ghal tali zoni, kif ser jigi diskuss fl-aggravji segwenti. Dan certament iwassal ghall-aktar kontroll ta' disinn fuq l-izvilupp propost f'dan is-sit partikolari li jrid jirrispetta l-kuntest tal-madwar li jinkludu l-bqija taz-zona ta' konservazzjoni kif ukoll iz-zona rurali miftuha.
Ghal dawn il-motivi, dawn l-aggravji qed jigu michuda.

It-Tielet u r-Raba Aggravji
Illi dawn l-aggravji jistriehu fuq l-istat tas-sit prezenti tas-sit, bl-appellant qed jinsisti illi s-sit jinsab f'zona ta' Open Space Gap, kif ukoll f'zona agrikola u ekologika skont il-Pjan Lokali, u li l-izvilupp approvat huwa bi ksur ta' diversi objettivi tal-iSPED u Policies CG22, CG24 u CG25 tal-Pjan Lokali.
Illi kif gie ndikat fl-aggravji precedenti, l-impront tal-bini approvat fl-applikazzjoni odjerna huwa limitat ghal konfini taz-zona talizvilupp, u ghaldaqstant l-argumenti migjuba mill-

appellanti li l-bini approvat qed jaffetwa spazji rurali miftuha, art argikola u siti ekologici ma' humiex fis-sew. Dan ghaliex il-mapep tal-Pjan Lokali juru b'mod car li hemm distinzjoni bejn iz-zona urbana u zzona rurali. Dan huwa partikolarment car fil-mapep GRM 1, GRM 4 u CV1 li rispettivament juru li z-zona rurali identifikata bhala Strategic Open Gap, l-art agrikola u z-zona ta' mportanza ekologika jibdew mit-tarf tal-linja taz-zona tal-izvilupp, u ma' jestendux fiz-zona tal-izvilupp li fijha gie approvat il-bini tar-residenza.
Illi madankollu, l-izvilupp approvat jinkludi zona ta' pixxina li hija pozizzjonata lil' hien mill-konfini taz-zona tal-izvilupp, u firrigward ta' din il-parti tal-proposta, l-Awtorita kienet indikat hekk kif gej fl-evalwazzjoni taghha:
"At the rear of the property and facing the valley, a pool and decking area are being proposed which lie in an area that is designated as ODZ. The proposed pool, decking area have a total area of less than 75 square meters as required in the Rural Policy 6.4. Also, a rubble 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 sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 82A fl-inkartament tal-PA08051/18]

In vista tas-suesposta, gialadarba tezisti policy specifika dwar zvilupp ta' pools fl-ODZ, fil-fehma kunsidrata tat-Tribunal, lAwtorita' mxiet b'mod regolari meta applikat id-dettami tal-policy 6.4 tal-linja gwida rurali tal-2014.
It-Tribunal madankollu josserva li waqt il-laqgha quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar gew mitluba kjarifiki fir-rigward tal-lawn li qed jigi ndikat fuq il-pjanti [Skont il-minuti tal-laqgha mizmuma fl-1 ta' Frar, 2019 quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar], u in segwitu giet sottomessa pjanta a fol 99A li tindika z-zona tal-pixxina (pool u decking) limitati ghal 75 m.k. u lawn mad-dawra ta' din iz-zona li jkopri erja ta' madwar 330 m.k., filwaqt li mal-genb tar-residenza hemm ukoll pavimentar li jestendi lil' hien mill-linja tal-konfini tal-izvilupp li jkopri erja ta' madwar 110 m.k. [Dan il-kejl jinkludi l-hxuna tal-hajt tas-sejjiegh propost u t-turgien wisa li jaghtu ghaz-zona approvata bil-lawn].
It-Tribunal josserva li ghalkemm il-provedimenti tal-Policy 6.4 jiggustifikaw l-izvilupp tal-pixxina pozizzjonata lil' hien mill-linja talkonfini tal-izvilupp, dawn il-provediment m'ghandhomx jigu applikati f'kuntest izolat, u partikolartment meta l-Pjan Lokali jinkludi policies intizi sabiex jipprotegu art argikola u spazji rurali miftuha.
Illi ghaldaqstant hija l-fehma ta' dan it-Tribunal li l-izvilupp taz-zona tal-pixxina inkluz id-decking ghandu jkun limitat fil-parti tas-sit direttament biswit ir-residenza approvat sabiex il-firxa ta' dan l-izvilupp hija wahda minima. Dan anke sabiex l-izvilupp ikun wiehed konformi mal-objettivi tal-iSPED, b'mod specifiku Rural Objective 1.7 li jesprimi l-ghan sabiex ikun hemm sostenn tassettur agrikolu "by controlling the cumulative effect of rural Development".
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jilqa b'mod limitat dawn l-aggravji, u hekk kif pprovdut fl-Artikolu 31 tal-Kapitolu 551, jordna li l-pjanti ghandhom jigu emendati sabiex iz-zona tal-pixxina (pool u decking) tigi mressqa mal-genb tar-residenza approvata u tibqa limitat ghal 75 m.k., jigi eliminat il-lawn sabiex l-art mhux affetwata bl-izvilupp jibqa fl-istat attwali argikolu, u li l-pavimentar magenb ir-residenza jkun limitat ghal metru wisa mat-tul kollu.

Il-Hames Aggravju
Illi f'dan l-aggravju l-appellant qed jindika li l-proposta approvata tkun kontra d-dispozizzjonijiet f'Policy P6 tal-linja gwida DC15, u dan primarjament minhabba li l-binja approvata ser tirrizulta fi krejazzjoni ta' hitan tal-appogg gholja li jharsu fuq gnien ezistenti ta' terzi li jinsab fi hdan iz-zona ta' konservazzjoni.
It-Tribunal josserva li fir-risposta tieghu, il-permit holder qed jindika li s-sit odjern jinsab fi hdan iz-zona ta' konservazzjoni, u jkompli billi jargumenta li l-buffer ta' 3 metri specifika fil-Policy P6 tal-linja gwida DC15 m'huwiex necessarju ghaliex tali policy m'hijiex applikabli. Illi l-permit holder jaghmel referenza ghal konferma moghtija mill-Planning Control Unit, u jirrizulta li dan lunit fi hdan l-Awtorita kif pprovda l-kummenti segwenti fil-kors tal-applikazzjoni:

“PCU commented at minute 55 - The proposed plan 23a respects the existing building within the UCA and the official alignment is to be set out on former foundations. Measurements or any adequate evidence to re-establish the alignment following demolition are to be recorded by LSU.” [Skont sezzjoni 4.6 fil-case officer report a fol 82A fl-inkartament tal-PA08051/18]

Illi mis-suespost ma’ jirrizultax li l-Planning Control Unit ta’ xi tip konferma li s-sit jinsab fi hdan, jew barra miz-zona ta’ konservazzjoni, ghaliex dan indika biss li l-allinjament tal-proposta kif muri fil-pjanta a fol 23A jirrispetta l-allinjament tal-bini ezistenti fi hdan iz-zona ta’ konservazzjoni. Illi madankollu it-Tribunal jkompli josserva li l-evalwazzjoni tal-proposta maghmula mill-Awtorita skont il-case officer report a fol 82A hija bbazata fuq is-suppozizzjoni li s-sit jinsab fi hdan iz-zona ta’ konservazzjoni u ma’ tinkludi l-ebda referenza ghal Policy P6 tal-linja gwida DC15.

It-Tribunal josserva wkoll li hemm diskrepanza minima bejn il-linja tal-konfini taz-zona tal-izvilupp u l-linja taz-zona ta’ konservazzjoni kif indikati fil-mappa GRM1 tal-Pjan Lokali u din hija riflessa fuq il-Mapserver tal-Awtorita, u ghaldaqstabt jekk wiehed jikkonsidra din il-linja b’mod ezatt jirrizulta li parti mill-bini approvat jinsab fi hdan iz-zona ta’ konservazzjoni u l-parti millbini (li jhares fuq iz-zona rurali) jinsab barra min din iz-zona. Illi fil-fehma kkunsidrata ta’ dan it-Tribunal, l-intiz tal-Pjan Lokali huwa li z-zona ta’ konservazzjoni urbana tassal sat-tarf tal-konfini taz-zona tal-izvilupp, u dan minhabba li d-differenza bejn dawn iz-zewg linji hija tant minima u probabilment hija intiza sabiex ikun hemm vizibilta ta’ dawn iz-zewg linji. Madankollu certament li ddispozizzjonijiet tal-Policy P6 tal-linja gwida DC15 ma’ ghandhomx jigu njorati, partikolarment meta huwa car li s-sit odjern jinsab fi transition bejn iz-zona ta’ konservazzjoni urbana u z-zona rurali.

Illi l-Policy P6 tal-linja gwida DC15 tirregola zviluppi li jinsabu f’zoni ta’ tranzizzjoni, u fil-parti inizzjali ta’ din jigi spjegat li “Transition design solutions may be required along the edge of transition zones/areas, at the interfaces between different Local Plan designations such as height and zoning, but also within the same designations where there are existing commitments.”

It-Tribunal josserva li l-ghan tal-Policy P6 huwa li sabiex f’zoni ta’ tranzizzjoni, zvilupp jsir b’tali mod li l-impatt tieghu jigu mmitigati billi jkun hemm tranzizzjoni adekwata bejn zoni b’denominazzjonijiet differenti, u dan huwa rifless fil-paragrafu spjegatorju li jipprecjedi din il-policy, hekk kif gej:

**“Often, the need for transition design solutions arises** due to different allowable height designations or due to the presence of existing, or committed, height variations within **different development zones.** No specific transition design solutions are being prescribed since these will be very much context-dependent, in terms of whether the different interfaces or developments are: (a) immediately adjacent; (b) opposite one another; (c) back-to-back; or (d) occurring within corner plots.” [ENFASI MIZJUDA]

Illi kif gie ndikat aktar kmieni, is-sit odjern jinsab fi transition bejn iz-zona ta’ konservazzjoni urbana u z-zona rurali, u Policy P6 inter-alia tesprimi l-ghan li tipprotegi gonna ezistenti fi hdan iz-zona ta’ konservazzjoni billi tesigi “If it adjoins a garden in the UCA, it will be of an appropriate height in relation to the garden wall and set back from that wall by a minimum distance of 3 metres. In this manner the height of the new building will reflect its context and be related to the height of the wall, the size of the garden or space, the distance of the building from that garden, and its overall effect on the garden.”

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti approvati, fejn seta josserva li l-bini approvat huwa kollu kemm hu b’gholi ta’ zewg sulari, inkluz il-parti li tinsab biswit il-gnien ezistenti tat-terzi pozizzjonat man-naha tal-lvant, li kollu kemm hu jifforma parti miz-zona ta’ konservazzjoni urbana.

Illi fil-fehma kkunsidrata tat-Tribunal, ghalkemm il-permit holder huwa teknikament korrett meta jargumenta li l-buffer ta’ 3 metri indikat fil-Policy P6 tal-linja gwida DC15 m’huwiex applikabli fil-kaz odjern (minhabba li l-parti tas-sit odjern li tmiss mal-gnien tat-terzi tinsab fiz-

zona ta' konservazzjoni u mhux biswit din iz-zona), xorta wahda il-kuntest fil-madwar tas-sit ma' ghandux jigi njorat stante li dan il-kuntest miftuh tal-gnien ezistenti tat-terzi jimmerita li jigi ssalvagwardjat. Sabiex jintlahaq dan huwa necessarju li l-izvilupp approvat jigi emendat sabiex il-parti tal-izvilupp li tmiss mal-gnien ezistenti tat-terzi man-naha tal-lvant jigi ridott ghal sular wiehed.

Illi aspett iehor li ma' jistax jigi njorat huwa l-overhang fil-livell tal-ewwel sular li jhares fuq iz-zona rurali, u dan minhabba l-bzonn ta' transition ghaz-zona rurali li wkoll jaqa fl-ambitu tal-Policy P6. Illi kriterju (d) fis-sezzjoni Transition solutions between DZ edge and ODZ jesigi li "A high architectural design quality will be sought given the prominence of the edge plots and their significant visual implications. In particular, attention in assessment will be given to its massing and the degree to which it relates to its surrounding context and its character, both within and beyond the DZ." u ghalkemm jirrizulta li filkors tal-applikazzjoni saret konsultazzjoni mad-DAC li ma' kienx oppona tad-disinn tal-proposta [Skont dok a fol 78A fl-inkartament tal-PA08051/18], fil-fehma meqjus tat-Tribunal, id-disinn tal-faccata li thares fuq iz-zona rurali inkluz il-massa tal-projezzjoni fl-ewwel sular m'hijiex soluzzjon trazatorja adekwata. It-Tribunal josserva li dan l-aspett jigi parzjalment rizolt meta l-izvilupp fl-ewwel sular jigi limitat ghal parti li ma' taghtix fuq il-gnien tat-terzi, madankollu xorta wahda jhoss li sabiex din il-faccata tirrispetta il-kuntest rurali li thares fuqu, huwa necessarju li d-disinn ta' din il-faccata jigi emendat u jinkludi projezzjoni ridotta.

In vista ta' dak indikat hawn supra, it-Tribunal qed jilqa b'mod limitat dan l-aggravju, u jordna li l-pjanti jigu emendati ai termini tal-Artikolu 31 tal-Kapitolu sabiex jkun hemm:

●tnehhija tal-parti mill-ewwel sular li jmiss mal-gnien ezistenti tat-terzi, bil-bini f'dan is-sular ghandu jkun limitat ghal parti pozizzjonata man-naha tat-tramuntata li tibda min fejn hemm approvat it-tarag intern li jaghti ghal dan is-sular.

●tibdil fid-disinn tal-faccata li thares fuq iz-zona rurali, b'dan ghandu jinkludi projezzjoni ridotta fl-ewwel sular u tnaqqis filmassa ta' din l-projezzjoni;

Is-Sitt Aggravju

Dan l-aggravju huwa bbazat fuq stat ta' fatt dwar il-karatteristici tal-isqaq in kwistjoni, li certament mhumiex mahsuba ghal traffiku eccessiv. L-appellant qed jindika li l-proposta hija bi ksur ta' Policies P13, P15 u P16 tal-linja gwida DC15 billi jargumenta li lintroduzzjoni ta' garaxx m'hijiex accettabli minhabba li l-isqaq huwa dejjaq u ma' jippermettix manuvrar tal-karozzi, u filwaqt li hemm nuqqas ta' sigurta f'kaz ta' nirien. Illi fl-evalwazzjoni tal-Awtorita kien gie ndikat fir-rigward tal-garaxx:

"The proposed development consists of one residential unit. One garage is being proposed at ground floor level that is accessible from a ramp. The proposed garage has adequate space to accommodate two car parking spaces. Hence, the parking requirement is being satisfied in line with Annex 1: Vehicle Parking Standards of DC 2015.

The proposed garage entrance is located at the end of the alley and thus satisfies the 4.1 meters street width required by policy S2: Clear Access Width Standards for Garages and P15: Clear Access to Garages/Vehicular Accesses since the opening is facing the alley. The garage opening is proposed with a width of 2.4 meters and a height of 2.5 meters. This conforms to policy P20: Garage Door Openings in UCAs." [Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 82A fl-inkartament tal-PA08051/18]

Illi mis-suespost jirrizulta li l-izvilupp approvat huwa limitat ghal residenza wahda u jinkludi parkegg adekwat ghal dan it-tip ta' zvilupp, filwaqt li kif anke gie ndikat fir-risposta tal-permit holder ma' jesistu l-ebda problemi ta' manuvrar tal-karozzi minhabba li l-fetha tal-bieb tal-garaxx tinsab faccata tal-isqaq. It-Tribunal josserva wkoll li ghalkemm l-appellant qed jindika li l-wisa tal-isqaq mhuwiex konformi mal-istandards stabbilit fl-S2 tal-linja gwida DC15, proviso (c) f'din l-istandard specifikament tezenta zoni ta' konservazzjoni mill-wisa specifika ta' 4.1 metri. Aktar importanti min hekk irid jigi kkunsidrat li dan huwa garaxx limitat ghal zewg spazji ta' parkegg, u l-garaxx fieh innifsu ma' jirrizultax f'zieda ta' influss ta' traffiku minhabba li dan huwa intiz li jservi rresidenza sovrastanti.

Illi fir-rigward tal-kwisjtoni marbuta ma' sigurta` pubblika minhabba periklu ta' nirien, it-Tribunal josserva li ma' gie mqajjem lebda thassib mill-konsulenti esterni f'dan ir-rigward, inkluz mic-CPD u l-OHSA [Skont dokumenti a fol 39A fl-inkartament tal-PA08051/18 saru l-konsultazzjonijiet mac-CPD u l-OHSA, izda ma jirrizultax li kien hemm risposti ghal dawn il-konsultazzjonijiet]. It-Tribunal josserva li kundizzjoni 5D talpermess odjern tesigi l-obbligu li l-izvilupp ikun konformi ma' mizuri ta' sigurta kontra n-nirien kif indikat fid-Design Guidelines on Fire Safety for Buildings in Malta, u ghaldaqstant l-izvilupp li eventwalment jigi attwat ghandu jkun in konformita ma' tali mizuri.
Ghal dawn il-motivi, dan l-aggravu qed jigi michud.

Is-Seba Aggravju
Dan l-aggravju jirrigwarda aspett ta' sanita, bl-appellant jargumenta li l-izvilupp approvat huwa bi ksur tal-Avviz Legali 227 tal2016 minhabba li ser jigi ostakolat id-dawl u l-arja tal-propjeta adjacenti tat-terzi.
Illi fir-risposti rispettivi tal-Awtorita u l-permit holder gie ndikat li l-izvilupp approvat jinkludi xhaft ghat-tieqa tat-terzi sabiex din ma' tigiex ostakolata, u li dan gie evalwat u accettat mis-Sanitary Engineering Office, filwaqt li l-permit holder josserva ulterjorment li l-appellant huwa prekluz milli jqajjem kwistjonijiet li huwa m'ghandu l-ebda nteress fijhom, f'dan il-kaz fir-rigward ta' kwistjonijiet sanitarji ta' propjetajiet ta' terzi.
Illi sabiex jaghti sostenn ghal dan il-punt, il-permit holder jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta'
Mejju, 2017 fil-kawza fl-ismijiet ta' GO plc vs L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et. (appell numru 11/2016) It-Tribunal josserva li din l-kwaza cittata primarjament tirrigwarda d-drittijiet ta' terzi f'appell, u m'hijiex ta' relevanza ghal kwistjoni in mertu.
Illi madankollu gialadarba fil-kaz odjern l-appellant m'huwiex il-persuna affetwata bl-allegat nuqqas t'abbitabilta tal-imsemmija propjeta (stante li skont il-permit holder dan m'huwiex is-sid tal-imsemmija propjeta), l-appellant ma' jistax jaqbghad pretenzjonijiet ta' terzi u jaghmilhom tieghu. It-Tribunal ma' jistax jaghmel intorspezzjoni ta' x'inhu jigri bejn l-applikant u t-terz li qed jigi affetwat, aktar u aktar meta l-pjanti approvati jindikaw il-prezenza ta' zewgt' twieqi tal-propjeta tat-terzi. Fil-fatt jirrizulta li l-izvilupp approvat jinkludi zewg xhaftijiet fil-pozizzjoni fejn jezistu dawn it-twieqi, u hekk kif gie ndikat fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna, l-ufficju tas-sanita ma' sab l-ebda oggezzjoni ghal dawn il-pjanti [Skont sezzjoni 4.6 fil-case officer report a fol 82A fl-inkartament tal-PA08051/18]. Pero fl-ahhar mill-ahhar sabiex tali kwistjoni setghat tigi kkunsidrat min dan it-Tribunal, l-uzu tal-kmamar tal-affetwati (tal-propjeta tat-terzi) kellu jigi ndikat, u fl-assenza ta' dan it-Tribunal ma' kienx f'pozizzjoni li jindaga jekk l-izvilupp huwiex konformi mar-regolamenti sanitarji.
Ghal dawn il-motivi, dan l-aggravu qed jigi michud.

Decide**:**
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jilqa dan l-appell limitatament, u filwaqt li jikkonferma l-hrug tal-permess PA008051/18, jordna li l-pjanti approvati jigu sostitwiti bi pjanti emendati hekk kif diskuss hawn supra, b'dawn ghandhom jinkludu l-emendi segwenti:
●iz-zona tal-pixxina (pool u decking) tigi mressqa mal-genb tar-residenza approvata, jigi eliminat il-lawn sabiex l-art mhux affetwata bl-izvilupp jibqa fl-istat attwali argikolu, u li l-pavimentar magenb ir-residenza jkun limitat ghal mhux aktar min metru wisa mat-tul kollu tar-residenza;
●tnehhija tal-parti mill-ewwel sular li tmiss mal-gnien ezistenti tat-terzi, bil-bini f'dan is-sular ghandu jkun limitat ghal parti pozizzjonata man-naha tat-tramuntata li tibda min fejn hemm approvat it-tarag intern li jaghti ghal dan is-sular.
●tibdil fid-disinn tal-faccata li thares fuq iz-zona rurali, b'dan ghandu jinkludi projezzjoni ridotta fl-ewwel sular u tnaqqis filmassa ta' din l-projezzjoni;
Il-pjanti emendati ghandhom jigu pprezentati mill-applikant fi zmien 30 gurnata mid-data ta' din id-decizjoni.

**Ikkunsidrat**

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal mar ultra vires il-kompetenza tieghu meta ikkonsidra u ikkonkluda li t-temporary provision schemes gew superati meta sar il-pjan lokali. Il-kwistjoni quddiem it-Tribunal sollevata mill-appellant kienet li skont il-pjan lokali s-sit kien jinsab il-barra miz-zona ta' zvilupp u x-xhud perit Calleja li kien involut fit-tfassil tat-Temporary Provision Schemes tal-1988 spjega kif dawn l-iskemi kienu jiffurmaw il-bazi tal-mapep tal-pjan lokali u li z-zewg linji paralleli kienu intizi biex jindikaw wahda l-konfini taz-zona ta' konservazzjoni urbana u l-ohra l-konfini taz-zona ta' zvilupp bl-intiza li l-ispazju bejn il-linji ma tigix zviluppata. Meta t-Tribunal gie rinfaccjat b'dan il-fatt ma kinitx fil-kompetenza tieghu li jiddeciedi fejn jinsab is-sit ghax din hi kwistjoni li hi fdata fi hdan il-Local Planning Unit tal-Awtorita tal-Ippjanar billi f'kaz ta' kontradizzjoni bejn il-mapep fil-pjan lokali z-zoning irid jigi indirizzat mill-Awtorita;

2. It-Tribunal zbalja meta ikkonkluda dwar iz-zoning tas-sit fuq mapep mhux intizi ghal interpretazzjoni tant li ghandhom avviz li mhux intizi ghal interpretazzjoni diretta.

**L-aggravju mehudin flimkien**

L-appellant qed isostni li t-Tribunal ma kellux il-vires li jqis jekk is-sit jinsabx fiz-zona ta' zvilupp jew ta' konservazzjoni urbana ghaliex din kienet fil-kompetenza tal-Awtorita fejn hemm kwistjoni dwar hekk. Din il-Qorti issib tali argument bhala sorprendenti meta quddiem it-Tribunal kien l-istess appellant li issottometta li s-sit fejn kien ser isir l-izvilupp jinsab barra z-zona ta' zvilupp u irrefera ghal mapep GRM1, GRM3 u GRM4. Li kieku t-Tribunal ma ikkunsidrax il-kwisjtoni tad-desinjazzjoni tas-sit skont il-mapep disponibbli kien jigi sottomess li l-aggravju ma giex kunsidrat. Bl-istess mod hu gratwitu l-aggravju li l-mapep ma humiex intizi ghal interpretazzjoni diretta meta kien l-istess appellant li ghamel provi u sottomissjonijiet dwarhom.

Din il-Qorti ma taqbilx li t-Tribunal mar ultra vires is-setghat tieghu. Hu kellu ragun jghid li hu l-pjan lokali u mhux it-Temporary Provision Schemes li jirregola zvilupp darba li dahal fis-sehh il-pjan lokali. Bl-istess mod il-pjanti approvati mal-pjan lokali, ghandu kull seta' jinterpretahom fl-isfond ta' dak li jirrizulta mill-pjan lokali. Il-fatt li ma jaqbilx ma interpretazzjoni li jkun ta xhud ma jfissirx li n-nuqqas hu tat-Tribunal jew li

f'dan il-kaz il-kwisjtoni trid tigi riferuta ghal Local Planniing Unit tal-Awtorita. Dan isehh fejn it-Tribunal iqis li hemm dizgwid jew nuqqas li jrid jigi rattifikat jew kjarifikat mill-Planning Unit mhux fejn it-Tribunal iqis li tista' issir applikazzjoni cara minn dak li jirrizulta quddiemu mill-pjan lokali u l-mapep a dispozizzjoni. F'dan il-kaz it-Tribunal qies li seta' jaghmlu u din il-Qorti ma tistax tintrometti ruhha fuq applikazzjoni ta' fatti teknici li jirrizultaw minn policy jew mappa kif inhu dan il-kaz izda biss fuq applikazzjoni hazina ta' ligi.

Ghalhekk l-aggravji ma fihomx mertu.

**Decide**

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Dimitri Gindin, bl-ispejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur