



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 24 ta' April, 2024

Numru 12

Appell Nru. 87/2023

Alfred Lanzon

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza WL Properties Ltd.**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-applikant WL Properties Ltd tat-28 ta' Novembru 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Novembru 2023 li biha laqa' in parte l-appell tat-terz u immodifika l-hrug tal-permess fuq PA2747/17 'sanctioning of fence over existing boundary wall', fin-Naxxar;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li hi ssostni d-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar;

Rat ir-risposta tat-terz li ssottometta li l-appell ghandu jigi michud;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan l-appell gie ntavolat minn terzi fil-konfront tal-permess PA 2747/17 li jikkoncerna talba ta' sanzjonar ta' fence fuq hajt tal-konfini ezistenti. Illi l-fond de quo huwa residenza ezistenti ta' natura detached fi Triq Edward Pirota fil-lokalita' tan-Naxxar, Bahari c-Caghaq.

Illi l-appellanti terzi ressqu appell kontra din id-decizjoni abbazi tas-segweni aggravji:

1. Illi l-izvilupp odjern imur kontra Policy P8 tal-linja gwida DC15 u dan tenut li, ghal kuntrarju ghal dak iddikjarat fir-rapport tal-case officer, il-propjeta' mertu ta' dan l-appell hija sitwata f'tarf gholi fuq il-parti ta' wara karatterizzat minn hajt u wicc tal-blat ghal total ta' 30 filata, ossia madwar 7.95 metri, meta mkejla mil-livell tat-triq.
2. Illi l-izvilupp sanzjonat qed johloq impatt vizwali negattiv ghat-terren kollu u dan tenut li listruttura m'hjiex qed timxi mat-topografija tas-sit. B'rabta ma' dan, issir referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal kif diversament kompost fl-appell PAB 168/15 fejn gie stabbilit li l-impatt vizwali ma jistax jigi nrorat meta wiehed jevalwa tali applikazzjonijiet. Jinghad ulterjorment li l-applikant jista' jgawdi minn livell adegwat ta' privatezza anki minghajr iz-zieda ta' l-istruttura li qed tigi ssanata.
3. Illi l-Awtorita' naqset milli tikkonsidra l-valur gholi tal-pajsagg tat-terren tal-madwar li jwassal sal-Victoria Lines u li hu kkaratterizzat b'zoni identifikati bhala Listed Natural Heritage u Terrestrial Habitat. Illi ezatt hdejn l-izvilupp odjern tezisti applikazzjoni ghall-protezzjoni tan-natura b'referenza 106/13.
4. Illi l-approvazzjoni ta' dan l-izvilupp ser tohloq precedent perikoluz ghal zviluppi ta' bungalows ohra kemm fil-madwar kif ukoll f'postijiet ohra b'sitwazzjonijiet simili bhal dawk f'Santa Marija Estate.

Illi b'risposta ghal dan l-appell, il-permit holder jargumenta li l-appellant hu zbaljat meta jaghti l-impressjoni li s-sit jinsab fuq tarf espost jew faccata tal-ODZ, izda l-propjeta' tinqabad bejn triq u villet ohra u ghalhekk il-policy P8 issib applikabilita' f'dak propost. B'referenza ghat-tieni aggravju, jigi ribattut li l-pjanti kienu emendati fil-process talapplikazzjoni bl-intiza li l-fence fl-ebda punt ma jaccedi 3.4 metri mill-oghla livell ta' l-art skont dak li tipprovdi l-policy P8. L-applikant jirribatti wkoll it-tielet aggravju billi jsostni li ssit odjen jinqabad bejn plots ohrajn, inkluz dak tal-appellant kif ukoll dak munit bil-permess PA 5006/17 li ghadu ma nbeniex u ghalhekk l-allegazzjoni li dan jincidi b'xi mod fuq il-Victoria Lines ma tintfiehmx. Fl-ahhar, il-permit holder jirrileva li kull talba trid tigi evalwata fl-isfond ta' dak accettabbli ghan-natura tal-binja fl-isfond ta' dak ezistenti.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u ssostni li ma taqbilx li s-sit jinsab fuq tarf espost izda fuq topografija mzerzqa bejn propjetajiet ta' terzi ma' kull naha tas-sit. Illi l-Awtorita' lanqas ma taqbel li l-izvilupp odjern qed johloq impatt negattiv fuq il-madwar u dan ghaliex il-fence propost ma jeccedix l-gholi ta' 3.4 metri mill-oghla livell ta' l-art kif titlob il-policy P8 tad-DC15. Jinghad li ghalhekk largument ta' l-appellant dwar l-impatt fuq il-Victoria Lines u l-pajsagg tal-madwar lanqas ma jregi. Oltre dan, l-Awtorita' ssostni li tali kazijiet ma jistghux jigi komparati bhala ezempji like-with-like ghal kull sit u dan ghaliex kull sit ghandu jigi evalwat skont il-karatteristici ezistenti tieghu u l-policies applikabbli ghaz-zona.

Illi fil-mori tal-appell, il-permit holder ressaq rikors datat 11 ta' Marzu 2021, sabiex jinhatar espert biex jikkonferma li l-gholi tar-railing li gie erett ma jeccedix 3.4 metri fl-ebda punt meta mkejjel mil-livell tat-terrazzin li jmiss ma' l-istess hajt. Illi b'risposta ghal dan ir-rikors u permezz ta' ittra datata 7 t'April 2021, l-appellant jiddikjara li m'huwiex jikkontesta l-fatt li r-railing li gie erett ma jeccedix fl-ebda punt it-3.4 metri u ghalhekk jinnota li m'hemm lebda skop li jinhatar espert.

Illi fil-mori tal-appell gie sottomess affidavit guramentat tal-perit Dr Antoine Zammit fejn filwaqt li jirrileva li hu l-awtur principali tad-DC15 jispjega li s-sit odjern m'huwiex biss "exposed edge" kif jirrizulta mill-konfigurazzjoni principali tat-terren u t-topografija, izda wkoll "edge of high visibility". B'rabta' ma' dan, Dr Zammit isostni li l-policy P8 taghmel referenza specifika ghal tali sitwazzjonijiet fejn id-dimensjoni ta' 3.4 metri m'ghandhiex tkun applikabbli, liema salvagwardja nholqot specifikament ghal sitwazzjoni bhall-kaz odjern. Jinghad li f'dan il-kaz, l-impatt vizwali huwa oghla tenut li l-propjeta' odjerna hija soggetta ghal xifer gholi hafna fuq wara. Jigi nnutat ukoll li z-zona hija bungalow area b'livell gholi ta' restrizzjonijiet tal-policies f'termini ta' zvilupp li jista' jsir, u dan jinghad partikolarment in vista' li z-zona inkwistjoni hija ta' High Landscape Sensitivity and Nature Protection li timmerita iktar attenzjoni.

Illi f'nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellant ikompli jsostni l-argumenti mressqa minnu fir-rikors promotur fosthom li l-gholi ta' l-istruttura m'hijjex l-uniku konsiderazzjoni li trid tittiehed. L-appellant jannetti wkoll ritratti biex juri li hemm gholi sostanzjali bejn ilpropjeta' tieghu u dik tal-applikant u jargumenta li, minhabba dan il-fatt, l-applikant lanqas jista' jaghmel l-argument li l-izvilupp huwa necessarju ghall-privatezza u dan in vista' wkoll li hemm numru sostanzjali ta' sigar li thawwlu mill-permit holder sabiex ikompli jnaqqas ilvizabilita' min-naha tal-propjeta' tal-appellant. Jinghad li b'dak li ghamel l-applikant qed jidfen lill-appellant fil-propjeta' tieghu. L-appellant ikompli jtenni li din hija zona ta' High Landscape Sensitivity u Nature Protection u ghalhekk jisthoqqilha attenzjoni akbar fejn jidhlu interventi bhal dak propost u li jmorru kontra s-sensittivita' u l-protezzjoni li trid tinghata. Jinghad ulterjorment li kif wiehed seta' jikkonstata mill-access mizмум fuq is-sit, lizvilupp jinsab fuq exposed edge, u fejn skont il-policy P8 dan it-tip ta' zvilupp m'ghandux ikun permissibbli. L-appellant jikkonkludi li jkun zball u applikazzjoni hazina tad-DC15 li wiehed jikkonsidra biss konsiderazzjonijiet kwantitattivi kif qed jaghmel l-applikant, ghaliex dan ikun qed jaghti interpretazzjoni restrittiva tal-istess policy.

Illi f'nota ta' sottomissjonijiet finali, il-permit holder ikompli jsostni li l-konfini li jiddividu issit tal-applikant minn ma' tal-appellant ma jikkwalifikawx bhala exposed edge u dan ghaliex il-konfini jinaqbdu biss minn god-drive in tal-applikant fejn hemm ukoll numru sostanzjali ta' sigar bil-konsegwenza li l-konfini ser jigu mghottija anki mid-drive in. Jinghad li waqt l-access mizмум fuq is-sit, it-Tribunal stess seta' josserva li l-veduti mit-tieni sular tal-villa tal-appellant m'humix maghluqa meta tela' fuq il-bejt tal-villa tal-applikant. Jinghad li, ghalhekk, l-Awtorita' kellha ragun li tqies li l-ilqugh in kwistjoni huwa konformi mad-dettami tal-policy P8 tad-DC15. Jinghad ulterjorment li dan il-qugh bl-ebda mod m'hu ser itellef middawl naturali jew ventilazzjoni jew li l-propjeta' tal-appellant tesperjenza xi tip ta' overshadowing.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tassottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;

Illi b'mod preliminari, dan it-Tribunal jirrileva li sar access fuq is-sit mit-Tribunal kif diversament ompost nhar is-17 ta' Dicembru 2020, fejn gie osservat is-segwenti:

L-Avukat Musumeci jirrileva li wiehed jista' facilment jikkonstata li fl-ebda punti r-railings li gie erett ma jaccedi l-livell ta' 3.4 metri mil-livelli attinenti fil-fond tal-oggezzjonant, u dan japplika ghall-interita' tal-fence in kwistjoni.

It-Tribunal acceda wkoll fuq is-sit tal-appellant, fuq is-sit tal-permit holder tela' wkoll fuq il-bejt talvilla u minn hemmhekk seta' jara illi l-veduti mit-tieni sular tal-villa tal-appellant m'humix maghluqa.

Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellant b'mod kuntestwali stante li jirrelataw direttament ma' xulxin. Illi l-ewwel tlett aggravji jindirizzaw principarjament limpatt vizwali li ser jinholoq biz-zieda tal-hajt tal-konfini propost. Illi r-ragunijiet li jressaq lappellant f'dan ir-rigward huma kemm minhabba l-pozizzjoni esposta tieghu fi ksur tal-policy P8 tal-linja gwida DC15, kif ukoll ghaliex qed jonqos milli jzomm mat-topografija tassit b'impatt ukoll fuq il-pajsagg ta' valur gholi tal-madwar li jwassal sal-Victoria Lines. Oltre dan, u permezz tar-raba' aggravju, l-appellant ikompli jargumenta li dan l-izvilupp ser johloq precedent perikoluz ghal zviluppi ta' bungalows ohra b'sitwazzjoni simili bhal fil-kaz ta' Santa Marija Estate.

Illi t-Tribunal jibda billi jaghmel referenza ghall-policy P8 tal-linja gwida DC15, li tirregola hitan tal-konfini tal-gonna jew btiehi tal-genb u ta' wara, u li tipprovdi s-segwenti:

The Authority will allow the construction of new, or the extension of existing, side and rear garden/yard walls up to 3.4 metres above ground floor level, except for developments lying on exposed edges or ridges or developments facing ODZ.

Illi ghalhekk il-policy supra-citata taghmel eccezzjoni f'kazijiet fejn l-izvilupp ikun jaqa' fi truff jew xfar esposti jew zvilupp li jhares fuq ODZ, u fejn f'tali sitwazzjonijiet l-gholi permissibbli ta' 3.4 metri m'ghandux ikun applikabbli. Illi dan huwa propju l-ewwel punt ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet, fejn filwaqt li l-appellant jinsisti li s-sit huwa kkaratterizzat minn tarf espost, l-Awtorita' u l-permit holder ma jaqblux ma' din l-analizi u jargumentaw li s-sit huwa mdawwar bi propjetajiet ta' terzi ma' kull naha.

Illi, fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jibda billi jirrimarka li hu rrelevanti jekk il-propjeta' in kwistjoni hija mdawwra bi propjetajiet ohra ta' terzi, u dan ghaliex il-kuntest tas-sit ma jhalli ebda dubju li s-sit odjern u l-propjetajiet tal-madwar huma mibnija fuq art kkaratterizzata minn 'exposed edge' b'diskrepanza qawwija fit-topografija tas-sit. Illi ghalhekk, fil-principju qed jigi stabbilit li, ghall-kuntrarju ta' dak li qed jallega l-permit holder, id-dimensjoni ta' 3.4 metri ghall-gholi ta' dan il-hajt divizorju m'ghandhiex tkun applikabbli fil-kaz odjern tenut li l-policy qed tipprovdi eccezzjoni f'tali sitwazzjonijiet, u dan anke ma dak li seta' jikkonstata it-Tribunal fl-access u 'n linea ma' dak li spjega l-perit Dr Antoine Zammit fl-affidavit guramentat tieghu fejn qies li s-sit odjern huwa kkaratterizzat minn 'edge of high visibility'.

Illi ghalhekk, u f'dawn ic-cirkustanzi, it-Tribunal irid iqis jekk l-izvilupp propost huwiex kompatibbli mal-kuntest tal-madwar u mat-topografija tas-sit. Illi hekk kif jispijega lappellant fit-tielet aggravju tieghu, is-sit odjern jinsab f'Area of High Landscape Value tal-Victoria Lines, u ghalhekk wiehed ghandu jkun iktar kawt tal-mod kif jintervjeni f'zoni sensitivi bhala dawn. Illi l-importanza li jittaffa l-impatt vizwali ta' tali hitan fuq ixxenografija tal-madwar kien espress ukoll mit-Tribunal kif diversament kompst fl-appell PAB 168/15 kwotat mill-appellanti fit-tieni aggravju, ghalkemm f'dan il-kaz kien ghadu japplika l-qafas legali precedenti tad-DC07.

Illi minn analizi tal-pjanti approvati [Dok. 10D, 123A u 123B fl-inkartament tal-PA2747/17] kif ukoll mill-access mizmum fuq is-sit, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li z-zieda tal-hitan tal-konfini proposta tikkonsisti minn fence tal-aluminiun abjad li qed iservi bhala screening addizzjonali ghall-propjeta' tal-applikanti. Illi kif indikat fil-block plan a fol 10D, dan l-iscreening gie erett fi tlett postijiet differenti madwar is-sit u fuq il-hitan li jmissu mat-tlett propjetajiet ta' terzi kontigwi, bir-referenza E01, E02 u E03 ghad-dettall ta' kull hajt.

Illi l-elevazzjoni E01 [Dok. 123A fl-inkartament tal-PA2747/17] turi l-iscreening propost f'relazzjoni mal-propjeta' ta' l-appellant li tinsab fuq livell oghla mis-sit in mertu. Illi l-oghla parti tal-hajt, inkluz l-iscreening fence, f'relazzjoni ma' din il-propjeta' qed jilhaq l-gholi ta' 3.38 metri meta mkejla mil-livell tas-side curtilage tal-appellant filwaqt li jkompli jitbaxxa ghal gholi ta' madwar 2.35 metri. Illi filfehma tat-Tribunal dan l-gholi huwa wiehed eccessiv li qed jimblokka parti sostanzjali mill-propjeta' tal-appellant b'rizultat li t-topografija mzerzqa l-isfel lejn is-sit odjern m'hijiex qed tigi rispettata. Illi minhabba l-gholi sostanzjali li jezisti bejn il-

propjeta' tal-appellant u dik n mertu, il-propjetajiet huma ben esposti kemm minn veduti ta' distanzi qosra kif ukoll minn distanzi twal u ghalhekk kwalunkwe zvilupp ghandu jibqa' lejali lejn it-terren naturali li jikkarakterizza z-zona.

Illi filwaqt li t-Tribunal jirrikonoxxi li tali hitan huma necessariji sabiex jintlahaq livell ta' privatezza, tali kwistjoni ghandha tigi kunsidrata bil-qies u, certament, l-element vizwali fuq il-karattru u d-dehra generali taz-zona ma jistax jigi nlorat, partikolarment f'ambjenti sensitivi bhal dawn. Oltre dan, it-Tribunal jinnota li l-privatezza tista' tinkiseb b'mizuri ohra bhal landscaping bhala parti mid-disinn tal-gnien, liema element gia jezisti tul l-istess hajt kemm man-naha tal-propejta' ta' l-applikant kif ukoll tal-appellant.

F'dan ir-rigward it-Tribunal huwa propens li jimponi caqlieq fl-gholi ta' din il-parti tal-hajt divizorju li tmiss mal-propjeta' ta' l-appellant, u liema hajt hu ndikat b'referenza E01 filpjanta a fol 123A. Illi fil-fehma kunsidrata ta' dan it-Tribunal il-bilanc bejn li jintlahaq livell baziku ta' privatezza u s-salvagwardja tal-integrita' vizwali tax-xenografija tal-madwar jista' jinkiseb b'gholi massimu ta' 1.5 metri meta mkejjeq mil-livell tas-side curtilage tal-appellant, liem gholi ghandu jinkludi kemm il-hajt solidu kif ukoll kwalunkwe fencing fuqu. Oltre dan, mill-access mizmum fuq is-sit u r-ritratti sottomessi fil-mori ta' dan l-appell, it-Tribunal seta' josserva li l-overlooking mill-propjeta' ta' l-appellant fil-livell tas-side curtilage qed ikompli jigi limitat b'sezzjoni ta' hamrija u vegetazzjoni tul il-hajt divizorju kollu. Barra minn hekk, waqt l-access it-Tribunal tela' fuq il-bejt tal-applikant u minn hemm seta' facilment jara ttieni sular ta' l-appellant. Illi ghalhekk it-Tribunal iqis li hajt divizorju b'gholi massimu ta' 1.5 metri mill-oghla livell ta' art, f'dan il-kaz mis-side culrtilage tal-propjeta' ta' l-appellant, huwa kompromess xieraq f'din il-parti tas-sit kemm ghal privatezza kif ukoll ghassalvagwardja tal-kuntest tal-madwar.

Illi t-Tribunal jaghmel referenza wkoll ghall-parti tal-proposta li tirrigwarda l-hajt divizorju fl-elevazzjoni E02. [Dok. 123A fl-inkartament tal-PA2747/17] Illi f'dan il-kaz jirrizulta li dan il-hajt huwa konfinat ma' propjeta' fuq livell oghla anki minn dik tar-residenza tal-appellant, b'dana li z-zieda tal-fence proposta qed testendi l-hajt divizorju ghal gholi ta' madwar 1.5 metri mill-oghla art li tinsab fuq in-naha tal-propjeta' terza. Illi bl-istess linja ta' hsieb kif diskuss supra, dan l-gholi huwa kunsidrat wiehed accettabbli u li jikseb bilanc tajieb kemm fir-rigward ta' privatezza kif ukoll sabiex tibqa' salvagwardjata l-integrita' vizwali din iz-zona ta' valur gholi tal-pajsagg. Ghalhekk, it-Tribunal ma jqisx li ghandu jkun hemm caqlieq fl-gholi f'din il-parti tas-sit.

Illi t-Tribunal jirreferi wkoll ghall-ahhar parti tas-sit fejn hu propost il-fencing, kif jidher fl-elevazzjoni E03. Illi dan jikkonsisti fil-parti ta' wara tal-hajt divizorju tal-genb mal-propjeta' ta' terzi man-naha tal-lemin meta wiehed ihares lejn il-faccata. Illi ghalkemm jidher li s-sit adjacenti ghadu taht kostrizzjoni, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti approvati [Dok. 21A-21D, 37A u 37B fl-inkartament tal-PA5006/17] fuq dan is-sit skont il-permess PA 5006/17 kwotat mill-permit holder, liema permess ghadu validu. Illi t-Tribunal jinnota li fuq is-sit adjacenti gie approvat zvilupp li huwa terraced mat-topografija tas-sit, u b'referenza partikolari ghat-tielet livell ta' fuq [Dok. 21D fl-inkartament tal-PA5006/17] josserva li gie approvat terrazzin li jinkludi pool u deck kemm f'distanza qariba ta' dan il-hajt divizorju fejn imiss kwazi mieghu, kif ukoll f'livell li jikkomprometti l-privatezza kieku wiehed kelli jelimina l-fencing propost f'din il-parti tas-sit. Oltre dan il-fencing huwa propost li jittarragg 'l isfel mal-hajt ezistenti b'dana li l-visibilita' tieghu meta tigi zviluppata l-propjeta' adjacenti ser tkun wahda ferm minima, diment li dan ir-railing jibqa' limitat biss ghal din il-parti ta' wara tal-hajt divizorju tal-genb. Illi ghalhekk, it-Tribunal lanqas ma jqis li r-railing tal-aluminium kif sanzjonat f'din il-parti tas-sit jimmerita tibdil fl-gholi.

Ghalkemm fir-raba' aggravju tieghu l-appellant jargumenta li l-approvazzjoni ta' dan lizvilupp ser tohloq precedent perikoluz ghal zviluppi ta' bungalows ohra kemm fil-madwar kif ukoll f'postijiet ohra bhal daww f'Santa Marija Estate, dan it-Tribunal jishaq li l-context driven approach jitlob ghal assessjar ta' impatt vizwali fil-kuntest partikolari tas-sit talizvilupp, kif qies it-Tribunal f'dan il-kaz. Ghalkemm huwa minnu li z-zona ta' Santa Marija Estate hija wkoll kkaratterizzata b'topografija simili ghal ridge, xorta jibqa' l-fatt li l-assessjar u l-apprezzament ta' zvilupp ghandu dejjem isir skont il-kuntest partikolari li jkun jinsab fih is-sit

ghall-izvilupp. B'referenza wkoll ghal dawn, u bhala principju, it-Tribunal jissotolinea li l-ebda permess li jkun inhareg kontra dak li tghid il-ligi ma jista' jikkostitwixxi xi forma ta' deroga ghal ligi u l-principji li hemm applikabbli.

Ghaldaqstant, fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha, it-Tribunal huwa propens li jilqa' limitament l-ewwel tlett aggravji mressqa mill-appellant b'dana li jkun opportun li, ai termini tal-Artikolu 31 tal-Kap. 551 tal-Ligijiet ta' Malta, jigu sottomessi pjanti riveduti li jindirizzaw l-kwistjoni ta' l-gholi tal-hajt divizorju mal-propjeta' tal-appellant.

Decide:

Illi ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jilqa' limitament dan l-appell, b'dan illi qed jimmodifika l-permess kif mahrug, ghaldaqstant qed ihassar in-notifika tal-permess ppubblikata fl-14 ta' Novembru 2018, u jordna sabiex l-applikanti jipprezentaw, fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni, pjanti godda sabiex il-hajt divizorju mal-konfini tan-Nosfsinhar tal-gnien, identifikat bhala E01, ma jeccedix l-gholi ta' 1.5 metri, inkluz kwalunkwe fencing, mil-livell tas-side garden tal-propjeta' ta' l-appellant terz. It-Tribunal jordna lis-Segretarja tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex terga' tohrog il-permess PA2747/17 fi zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' dawn il-pjanti, u bil-kondizzjonijiet standard li normalment japplikaw.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal interpreta l-policy P8 tad-DC2015 b'mod irragonevoli billi ma immotivax id-decizjoni u dan wassal ghal konkluzjoni legali zbaljata;
2. Bl-istess mod it-Tribunal ma qies l-argument tal-applikant li l-konfini jinqabdu biss mad-'drive in' fejn hemm numru sostanzjali ta' sigar u ghalhekk ma jistax jitqies bhala 'exposed edge';
3. It-Tribunal ma setax ibaxxi l-hajt divizorju ghal 1.5 metru meta l-Kap. 16 fl-artikolu 427 jinghad li min fil-bini tieghu ghandu tarag li jiehu ghal bejt ghandu jgholli a spejjez tieghu l-hajt divizorju sa 1.8 metru mill-livell tal-bejt.

L-ewwel u t-tieni aggravji

Il-Qorti ma taqbilx mal-appellant li l-interpretazzjoni tal-policy P8 tad-DC2015 kif maghmula mit-Tribunal kienet irragonevoli li waslet ghal zball ta' ligi. Jirrizulta, u dan bhala punt ta' fatt, mhux dibatibbli mill-gdid quddiem il-Qorti, illi s-sit u l-proprjetajiet tal-madwar huma mibnija fuq art karatterizzata minn parti mikxufa (exposed edge) b'diskrepanza qawwija fit-topografija tas-sit. Ghalkemm l-appellant jissottometti li l-izvilupp qiegħed mal-genb tal-proprjeta diviza minn dik tal-applikant, il-policy P8 titkellem fuq 'developments lying in exposed edges' mhux li kull parti tas-sit bil-fors ikun fuq 'exposed edge'. F'dan il-kaz il-kostatazzjoni fattwali tat-Tribunal maghmula minn access fuq is-sit kienet li s-sit qiegħed fuq parti mikxufa b'diskrepanza qawwija

fit-topografija. Jidher mill-atti illi t-Tribunal ha qies ta' dak li spjega l-perit Antoine Zammit fl-affidavit tieghu fejn qabel mieghu li s-sit hu karatterizzat minn 'edge of high visibility'. Jidher ukoll illi fir-rapport tad-Direttorat quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar li fuq wara tas-sit hemm hajt u wicc tal-blat gholi 30 filata meta mkejjel mit-triq. Ghalhekk fattwalment ma jidhirx li t-Tribunal kien irragonevoli la fil-kostatazzjoni ta' fatt u anqas ma' kif interpreta l-policy P8 tad-DC2015 ghal zviluppi fuq 'exposed edges'. Id-diskrezzjoni tat-Tribunal x'jikkostitwixxi 'exposed edge' f'dan il-kaz kienet wahda ragonevoli. Ghall-istess raguni ma jistax jinghad li l-applikant ghandu ragun meta jghid li t-Tribunal ma qies li l-izvilupp jinsab mal-genb mhux fuq wara fejn hemm id-dizlivell billi kif gia inghad, il-policy ma taghmilx din id-distinzjoni.

Ghalhekk l-aggravji qed jigu michuda.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju mhux rilevanti billi l-mertu tal-kwistjoni mhux l-gholi tal-hajt divizorju fuq bejt ta' proprjeta liema kwistjoni f'kull kaz hi wahda ta' natura civili bla ebda pregudizzju ghad-drittijiet tal-partijiet.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' WL Properties Ltd u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Novembru 2023, bl-ispejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur