



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 26 ta' Marzu, 2025

Numru 19

Appell Nru. 88/2024

**Fr. Paul Formosa ghan-nom u in rappresentanza ta'
The Salesians of Don Bosco**

vs

**L-Awtorita' tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Mark Bianchi**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Fr. Paul Formosa nomine tat-23 ta' Dicembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-3 ta' Dicembru 2024 li cahad l-appell tat-terzi u ikkonferma d-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar ghal hrug tal-permess PA7699/22 'to construct a terraced house on two floors. To also construct pool', fl-Gharb, Ghawdex;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud;

Rat ir-risposta tal-appellat li wkoll issottometta li l-appell ghandu jigi michud;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li safejn rilevanti ghal dan l-appell tghid hekk:

L-Ewwel Aggravju

Dan l-aggravju huwa b'mod ewlieni ndirizzat lejn l-estent tal-bini approvat li jmur oltre l-konfini taz-zona tal-izvilupp, bl-appellanti jargumentaw li dawn il-konfini ghandhom l-iskop li jillimitaw l-izvilupp u ghalhekk kwalunkwe argument ta' kumpens minhabba nuqqas ta' zvilupp tal-parti tas-sit fi hdan iz-zona tal-izvilupp ma' jregix.

It-Tribunal fl-ewwel lok josserva li m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet li parti mill-bini approvat imur oltre l-konfini taz-zona tal-izvilupp. L-Awtorita fir-risposta taghha taghmel referenza ghall-pjanta approvta 134c u tindika li 15-il m.k. mill-binja testendi fuq l-ODZ u b'kumpens ghal dan, parti ekwivalenti circa 16-il m.k. gewwa l-iskema tal-bini mhux ser tkun zviluppata. Illi kif indikat f'din ir-risposta tal-Awtorita, dan kollu gie diskuss fil-case officer report a fol 109a, hekk kif segwenti:

"At doc. 71A, the architect claimed that the area extending in ODZ is 15.2 sqm and the area which is within scheme but will not be developed is 16.7 sqm. This area towards the rear end of the site in the Development Zone which will not be built has also been indicated on the drawings at doc. 82B. For this reason, a condition is being imposed whereby this area shall remain undeveloped, as per condition 4. In addition, the proposal is in line with Policy 6.4 of the Rural Policy and Design Guidance 2014 since the proposed pool and deck area are not exceeding a footprint of 75m²."

Illi b'rabta ma' dan, il-kundizzjoni numru 4 elenkata f'din evalwazzjoni, u li hija replikata finnotifika tal-permess mahrug a fol 142a, tesigi hekk kif segwenti:

"The area towards the rear end of the site within the Development Zone shall remain undeveloped to compensate for the area of the proposed development which extends in ODZ."

Illi madankollu, hekk kif osservat aktar kmieni, l-appellanti jikkontestaw tali argument ta' kumpens ghaliex il-konfini taz-zona tal-izvilupp ghandu l-iskop li jillimita l-izvilupp, partikolarment dak residenzjali.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti approvati fl-applikazzjoni odjerna fejn setgha josserva li d-disinn addottat fl-applikazzjoni odjerna huwa wiehed ferm divers minn dak propost fl-applikazzjoni precedenti PA 1693/17 li ghalijha l-appellanti jaghmlu referenza. Ghal dak li ghandu f'jaqsam mad-disinn, din id-differenza b'mod ewlieni hija li fil-PA 1693/17 id-disinn gie dettat mill-linja tal-konfini tal-izvilupp, mentri fil-kaz odjern kien hemm appocc aktar flessibli billi l-wisa tal-binja giet mizjuda. B'rizultat ta' dan l-approcc mehuda fl-applikazzjoni odjerna, il-binja f'partijiet minna tisporgi oltre l-linja tal-konfini taz-zona tal-izvilupp, dan hekk anke kif muri b'mod car fuq il-pjanti approvati.

It-Tribunal jifhem it-thassib tal-appellanti ghal dan l-isporgiment tal-binja oltre l-konfini taz-zona tal-izvilupp ghaliex filwaqt li jidher li l-appocc flessibli tal-Awtorita huwa ntiz sabiex ilbinja tkun wahda b'disinn abitabli, kwalunkwe sporgiment ghandu jigi meqjus b'mod kawt. It-Tribunal madankollu huwa tal-fehma li fil-kaz odjern dan l-isporgiment oltre l-konfini taz-zona tal-izvilupp mhux oggezzjonabli ghaliex minbarra li sar il-kumpens imsemmi flevalwazzjoni tal-Awtorita, il-kuntest partikolari tas-sit jimmilita favur dan l-isporgiment minimu. Dan jinghad ghaliex immedjatament adjacenti man-naha tal-punent tas-sit odjern jezisti hajt t'appogg b'gholi ta' sular, liema hajt jappartjeni ghal binja adjacenti talappellanti. B'hekk l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna jaqa wkoll fil-parametri ta' 'end of development' kif definit fl-Explanatory Note tar-Rationalisation, li huwa hekk kif segwenti:

"d) Not all end plots and proposed minor amendments to the Temporary Provisions Schemes indicated in the draft public consultation local plan documents are shown. Unless otherwise specifically indicated, scheme boundaries ending in blank party walls are considered to generally qualify for an additional edge plot with a lateral side garden but these would need to be determined on a case-by-case basis." [enfasi tat-Tribunal]

Illi din id-definizzjoni ta' 'end of development' hija mbaghad riflessa fil-parti intitolata 'Transition solutions between DZ edge and ODZ' inkluza fil-Policy P6 tal-linja gwida DC15 li tipprovdi hekk kif segwenti:

"While the development of existing edge plots located outside the DZ will be acceptable in principle, the Authority will ensure that a suitable transition will be achieved in terms of built volume between the sites within the DZ and the ODZ. The criteria for delineating such edge plots shall be:

i) An existing street frontage not exceeding 10 metres. ii) Located adjacent to an existing blank party wall. The depth of the edge plot will not be allowed to exceed the length of such party wall."

Illi huwa car f'ghajnejn it-Tribunal li l-approcc flessibbli tal-Awtorita huwa bl-ambitu u flispiritu li jtkellmu fuqu dawn il-provedimenti, u dan jinghad ghalix anke li kieku l-iskema tal-izvilupp kienet tiegħ mal-binja tal-appellanti, zvilupp ta' 'end of development' fuq is-sit odjern wkoll kien jaqa fil-parametri tal-provedimenti hawn imsemmija. It-Tribunal josserva wkoll li filwaqt li l-izvilupp odjern b'gholi ta' zewg sulari jirrizulta f'appogg b'gholi ta' sular man-naha tal-punent li jghati direttament fuq il-propjeta tal-appellant, dan huwa mohbi blizvilupp ta' tlett sulari approvat fuq l-imsemmija propjeta tal-appellanti fil-permessi PA 6481/16 u PA 4388/21. It-Tribunal josserva li dan huwa zvilupp ta' tlett sulari mal-faccata fejn l-unika parti li giet mizmuma bl-gholi originali ta' sular wiehed hija dik fejn hemm ilkamra tal-kcina b'wisa ta' circa 4.5 metri magħn is-sit odjern. B'zieda ma' dan jigi osservat ukoll mit-Tribunal li r-referenza tal-appellanti hija specifika għall-binja, u ma' tagħmilx referenza għaz-zona tal-pixxina li fl-interita tagħha gie approvata oltre l-linja tal-konfini taz-zona tal-izvilupp. Għal fini ta' kjarezza, it-Tribunal josserva li l-Awtorita tindika li dan lizvilupp jikkonforma mal-Policy 6.4 tal-RPDG 2014, u dan mhux jigi kkontestat mill-appellanti, u fin-nuqqas ta' kontestazzjoni, it-Tribunal ma għandu xejn x'jikkunsidra dwar din iz-zona tal-pixxina. Għal dawn ir-ragunijiet kollha, jirrizulta li mhux sostnut l-argument tal-appellanti li kien hemm nuqqas ta' konsiderazzjoni li parti mis-sit in kwistjoni huwa barra miz-zona tal-izvilupp.

Illi kwistjoni ohra mqajjma f'dan l-aggravju hija dwar l-impatt li dan l-izvilupp ser ikollu fuq iz-zona. It-Tribunal josserva li l-appellanti ma ressqu ebda provi dwar kif l-izvilupp odjern huwa inkompatibbli mad-disinn urban u l-karatteristiki ambjentali taz-zona ta' konservazzjoni urbana, u kif dan ma jirrispettax it-topografija tal-artijiet adjacenti, u millinkartament tal-applikazzjoni jirrizulta li tali allegazzjonijiet m'humiex sostnuti. Dan jinghad għalix l-izvilupp approvat huwa b'gholi ta' zewg sulari huwa tipiku għal din iz-zona ta' konservazzjoni hekk kif evidenti mir-ritratti tal-isqag a fol 58e, u saħansitra sular inqas millizvilupp ta' tlett sulari approvat fuq is-sit adjacenti fil-permessi PA 6481/16 u PA 4388/21. Barra minn hekk, ir-ritratti sottomessi fl-applikazzjoni odjerna, u anke l-provi VG4 u VG5 annessi mar-risposta tal-Awtorita, ma' jindikaw li hemm ebda tibdil notevoli fit-topografija taz-zona, u kif għa gie ndikat, l-appellanti lanqas ma pprovdew xi provi f'dan ir-rigward.

Illi b'mod addizzjonali l-appellanti jargumentaw li anke jekk dan l-izvilupp ikun konformi mal-policies, xorta għandu jigi assigurat li dan isir b'mod sensitiv. It-Tribunal għal darb'ohra jippuntwalizza li l-izvilupp ta' terraced house ta' zewg sulari approvat fl-applikazzjoni odjerna huwa wiehed li fil-magħor parti tiegħu huwa limitat fil-konfini taz-zona tal-izvilupp, u filwaqt li circa 15-il m.k. tal-bini tisporgi oltre l-linja tal-konfini, dan l-izvilupp qed iservi bħala 'end of development' tal-hajt tal-approgg mikxuf li japparjenti l-propjeta tal-appellanti. Għaldaqstant hija l-fehma tat-Tribunal li dan l-izvilupp huwa idoneju sabiex tinholq transizzjoni adekwata miz-zona tal-izvilupp għall-ODZ, u dan jinghad anke in vista tal-fatt li l-propjeta adjacenti tal-appellanti man-naha tal-punent minbarra li tinkludi hajt t'appogg, anke giet approvata zvilupp ta' tlett sulari fil-permessi PA 6481/16 u PA 4388/21. It-Tribunal ifakkar li filwaqt li l-Awtorita, u anke dan it-Tribunal, għandhom id-deskrizzjoni tagħhom hekk kif provdut bil-ligi, tali deskrizzjoni għandha dejjem tkun fl-ambitu tal-pjanijiet, policies u konsiderazzjonijiet ohra ta' sustanza hekk kif regolat bl-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552, u fil-fehma tat-Tribunal l-izvilupp approvat huwa wiehed sensitiv lejn il-kuntast partikolari li jinsab fieh.

It-Tribunal madankollu josserva li l-pjanta tal-faccata a fol 82c ma gietx inkluza fil-lista ta' pjanti approvati hekk kif elenkati fin-notifika tal-permess mahrug a fol 142a. Din il-pjanta turi li l-finishes tal-izvilupp huma tipici ta' zvilupp fi hdan zona ta' konservazzjoni urbana, b'disinn arkitettoniku tradizzjonali, u materjali tradizzjonali fejn hemm l-uzu tal-gebla tal-franka, aperturi tal-injam u gallarija tal-hadid. B'hekk huwa necessarju li din il-pjanta tigi nkluza fil-permess odjern.

Għal dan il-motivi, it-Tribunal jilqa b'mod limitat dan l-aggravju u jordna l-inkluzjoni tal-pjanta tal-faccata a fol 82c.

Ir-Raba Aggravju

Dan l-aggravju huwa ndirizzat lejn kwistjonijiet ta' sanita, privatezza u ammenita, u b'mod specifiku jigi ndikat li t-tieqa tal-kcina tal-propjeta tal-appellanti qed tigi ostakolata, u li gew injorati kwistjonijiet ta'

privatezza u sigurta, b'referenza ssir għall-parti 4 u b'mod aktar specifiku sezzjoni 4.1, Policy 41 u Guidance 22 tal-linja gwida DC15.

Illi fis-sottomissjoni finali l-appellanti dwar il-kwistjoni ta' privatezza jagħmlu referenza għal tieqa li hija ndikat fil-pjanta a fol 134b, u jindikaw li d-distanza ta' 3 metri mitluba bl-Avviz Legali 227 tal-2016 mhux tintlaħaq. Jindikaw ukoll li l-applikant ġia pprova jgiegħelhom jalqu din it-tieqa fl-oggezzjoni tal-PA 6481/16, izda din l-oggezzjoni giet michuda minhabba li m'hemmx dritt legali għall-egħluq ta' din it-tieqa.

It-Tribunal b'mod preliminari jippuntwalizza li l-Avviz Legali 227 tal-2016 ma jirregolawx aspetti ta' privatezza għaliex dawn huma r-regolamenti dwar is-saħha u s-sanita. L-appellanti meta jargumentaw li distanza ta' 3 metri hija mitluba b'dawn ir-regolament (Avviz Legali 227 tal-2016), jonqsu milli jindikaw b'mod specifiku min liema parti ta' dawn ir-regolamenti tohogro din id-distanza minima, izda jirrizulta li din id-distanza ta' 3 metri hija specifika fir-regolament 16(1), fejn f'kaz ta' post ta' abitazzjoni f'għoli sa 10.1 metri, ilfond tal-bitha ta' wara u l-fond tal-bitha interna ikun dak ta' 3 metri.

Illi fil-kaz odjern, it-tieqa ezistenti tal-appellanti tidher fir-ritratti a fol 1b fl-inkartament talapplikazzjoni tat-terzi appellant (PA 6481/16), u giet riflessa kemm fil-pjanta approvat a fol 134b tal-permess odjern, kif ukoll fil-permessi precedenti PA 6481/16 u PA 4388/21 fuq ilpropjeta tal-appellanti. Din it-tieqa tinsab fil-genb tal-binja u f'distanza ta' circa 60 centimetru mit-tarf tal-propjeta tal-appellanti (id-distanza tvarja kemmxejn minhabba li lpropjeta hija mxattru) [Skont il-pjanta approvata a fol 61a fl-inkartament al-PA6481/16] minhabba li l-binja f'din in-naha ma' tasalx sat-tarf propju tas-sit talappellanti Illi kif ġia gie ndikat, din il-propjeta tal-appellanti kienet soggetta għallapplikazzjonijiet PA 6481/16 u PA 4388/21, u mill-evalwazzjoni ta' dawn l-applikazzjonijiet jirrizulta li l-ufficju tas-Sanita fi hdan l-Awtorita gie kkonsultat u kkonferma li l-izvilupp jikkonforma mar-regolamenti sanitarji. Mhux il-mertu tal-appell odjern li jindaga limsemmija permessi, pero għal fini tal-kwistjonijiet sanitarji hawn imqajma, it-Tribunal jippuntwalizza li l-pjanti approvati f'dawn iz-zewg applikazzjonijiet ma' juru li hemm ebda bitha interna fejn hemm it-tieqa, u li d-distanza tat-tieqa mit-tarf tas-sit hija ferm anqas millimsemmija 3 metri. It-Tribunal jippuntwalizza wkoll li dawn l-obbligi sanitarji ma' għandhom jimponu obbligi fuq terzi, u b'hekk kwalunkwe obbligi f'dawn ir-rigward għandhom jigu akkomodati fuq is-sit propju fejn ikun qed isir l-izvilupp, u mhux barra mis-sit. Għaldaqstant filwaqt li jirrizulta li l-izvilupp approvat fl-applikazzjoni odjerna jinkludi l-egħluq tal-ispazju ristrett quddiem it-tieqa ezistenti tat-terzi, dan ma' jirrizulta fl-ebda ksur tal-Avviz Legali 227 tal-2016 stante li l-izvilupp ma jidhrix li jestendi fuq is-sit tal-appellanti. Dan qed jingħad mingħajr pregudizzju għal kwalunkwe drittijiet civili/propjetarji li l-appellanti jista jkollhom, liema drittijiet imorru oltre l-masjoni ta' dan it-Tribunal.

Illi lanqas ma huma sostnuti l-allegazzjonijiet li gew injorati sezzjoni 4.1, Policy 41 u Guidance 22 tal-linja gwida DC15. It-Tribunal hawnhekk jirrimarka li r-referenza generika tal-appellanti għal sezzjoni 4.1 tonqos milli tkun specifika hekk kif mitlub fir-regolament 15(b) tal-Kapitolu 551 li jirregola l-proceduri ta' dan it-Tribunal, u li specifika jitolb li appell "isemmi distintament il-kapi tad-deċiżjoni li magħhom ma hemmx qbil taħt intestaturi differenti". It-Tribunal josserva wkoll li din is-sezzjoni 4.1 tinkludi Policy 41 u Guidance 22 li għalihom l-appellanti jagħmlu referenza, izda ma jirrizultax li dawn huma applikabbli għallkaz odjern. Dan għaliex meta Policy P41 titkellem dwar privatezza, din inter-alia tesigi li "No window or balcony will overlook the aperture of a habitable room of another dwelling", u filkaz odjern ma' hemm ebda aperturi approvat li jharsu fuq it-terzi appellant. Barra minn hekk, filwaqt li Guidance 22 titkellem fuq aspetti ta' sigurta, l-appellanti naqsu milli jindikaw f'inhuma dawk l-aspetti ta' sigurta li dwarhom qed jittqajjem thassib. B'hekk tali allegazzjoni wkoll hija insostnuta, filwaqt li mill-pjanti approvati ma' jirrizulta li hemm ebda aspekt partikolari ta' sigurta (li dwaru titkellem G22) li b'xi mod iqajmu thassib.

Għal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad dan l-aggravju.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Ghalkemm it-Tribunal jirrikonoxxi li hmistax-il metru kwadru mill-izvilupp ser isir f'zona ODZ iggustifika dan billi qal li parti ekwivalenti ta' sittax-il metru kwadru fiz-zona ta' zvilupp mhux ser tinbena u li l-kuntest tas-sit jimmilita dan l-isporgiment peress li jaqa' fil-parametri ta' end of development. L-appellanti jsostni li ma jistax ikun hemm ekwiparazzjoni għal parti tas-sit li setgħet legalment tigi mibnija ma' parti

li l-policies ma jippermettux li jinbena. Anki l-fatt li hu 'end of development' ma jfissirx li wiehed jista' johrog mill-parametru taz-zona ta' zvilupp. L-appellant jikkritika lit-Tribunal ghax ma hax qies sew tal-inkartament tal-applikazzjoni precedenti fuq l-istess sit li giet rifjutata u f'dan il-kaz giet approvata anki bi zvilupp fuq parti ODZ. Il-blank parti wall li irrefera ghalih it-Tribunal kien jezisti anki fl-applikazzjoni precedenti u ma iggustifikax l-ghoti tal-permess. Dan il-kaz ma kienx jinneccessita li l-izvilupp johrog mill-konfini tal-izvilupp jekk seta' jinbena fil-konfini. It-Tribunal ukoll injora li l-izvilupp ser ikollu impatt negattiv fuq l-estetika taz-zona fejn hemm vista miftuha tal-ambjent f'tarf l-isqaq, li ser jintilef skont kif intqal fl-applikazzjoni precedentement rifjutata PA1693/17;

2. Il-parti zghira tas-sit li mhux ser tinbena ser tkun tant zghira li tieqa tal-kcina tal-appellanti lanqas tkun tista' tinfetah. Ghalkemm it-Tribunal irrikonoxxa dan il-fatt qies li dan hu punt civili mhux ta' ippjanar. L-appellanti jaghmlu referenza ghas-sezzjoni 4.1 tad-DC2015 u policy 41 u Guidance 22 li jikkellmu dwar neighbourhood amenity u privacy between buildings – safety and security, spatial interfaces, li dejjem gew interpretati li zvilupp ma ghandux ihalli effett negattiv fuq l-aperturi ta' proprjeta adjacents.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju hu jekk it-Tribunal kienx legalment gusifikat li jippermetti zvilupp ta' parti mill-binja kif ukoll swimming pool u gibjun b'kollox ta' kobor ta' circa 15-il metru kwadru f'art f'ODZ, meta parti ekwivalenti anzi 16-il metru kwadru fuq wara tas-sit li hu fiz-zona ta' zvilupp mhux ser jigi zviluppat. It-Tribunal qies li l-izvilupp propost mhux oggezzjonabbli ghaliex mhux biss gie kompensat b'parti mhux zviluppata miz-zona ta' zvilupp izda wkoll ghaliex mil-punent tas-sit hemm hajt ta' appogg gholi ta' sular li jappartjeni ghall-appellanti. Zied ukoll li din l-applikazzjoni ghandha zvilupp propost li hu differenti minn dak propost fl-applikazzjoni PA1693/17 li giet rifjutata.

Il-Qorti tqis li din l-ahhar konsiderazzjoni tat-Tribunal ma tikkostitwix punt ta' ligi izda punt tekniku b'relazzjoni mal-pjanti tal-izvilupp kif propost fl-applikazzjoni rifjutata u din prezenti. Ghalhekk is-sottomissjonijiet tal-appellanti fuq dan il-punt ma jistghux jigu kunsidrati.

Jirrizulta ukoll illi l-oggezzjoni tal-appellanti fl-appell quddiem it-Tribunal kien limitat ghal parti tal-binja li tisporgi fuq l-ODZ u mhux ghas-swimming pool u l-pavimentar li huma regolati skont policy 6.4 tal-RPDG2014. It-Tribunal ikkunsidra illi l-parti tal-binja ta' 15-il metru kwadru li ser tisporgi fl-ODZ hi gustifikata ghax qed jitnaqqas mill-bqija tas-sit zvilupabbli li jinsab fiz-zona ta' zvilupp u kemm ghaliex id-disinn tas-sit ser ighatti blank party wall li wkoll issib konformita mal-policy P6 tad-DC2015 fejn l-Awtorita u t-Tribunal igawdu minn diskrezzjoni li ghandha tintuza bi prudenza meta qed jintmiss ODZ. Il-Qorti tqis li l-gustifikazzjoni tat-Tribunal ghall-izvilupp kif propost mhux biss hu motivat bi principju tal-ligi izda wkoll bl-uzu tad-diskrezzjoni b'mod ragonat u kawt kif intuza f'dan il-kaz mit-Tribunal. In kwantu ghall-estetika tal-binja fuq il-veduta din hi kwistjoni ta' natura teknika mhux legali u giet indirizzata mit-Tribunal fejn sab li ma tressqet ebda prova konkreta ta' dak allegat mill-appellanti u l-istess Tribunal ikkonkluda li xejn ma gie mittiefes mit-topografija taz-zona.

L-aggravju hu michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju ma fihx kontenut ta' ippjanar izda kwistjoni legali dwar jekk l-appellat jistax jizviluppa kif qed jigi propost tenut kont ta' tieqa fil-propjeta tal-appellanti. Din hi kwistjoni legali civili dwar drittijiet bejn sidien ta' zewg fondi biswit xulxin li jigu rizolti quddiem il-Qorti Civili mhux it-Tribunal jew din il-Qorti speċjalment f'kaz bhal dan meta l-kwistjoni principali mhix l-amenita izda l-pretensjoni ta' dritt civili naxxenti mill-fatti ezistenti.

L-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti, bl-ispejjez kontra taghhom.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur