



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 30 ta' April, 2025

Numru 6

Appell Nru. 70/2024

Scicluna Enterprises (Gozo) Limited

vs

**L-Awtorita' tal-Ippjanar u
I-kjamat in kawza Paul Mercieca**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Scicluna Enterprises (Gozo) Limited tal-20 ta' Novembru 2024 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Ottubru 2024 li biha ikkonferma l-hrug tal-permess PA2903/22 'Proposed partial internal demolition. Proposed excavation and construction of basement garages. Proposed excavation and construction of swimming pool. Proposed construction of 16 residential units. Proposed integration of existing façade and old built fabric into new development, relattivament ghal 31 & site', f'Kercem Ghawdex;

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

Rat ir-risposta tal-applikant li wkoll issottometta 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 li gie ntavolat minn terzi kontra l-hrug tal-permess PA 2903/22. Illi f'dan ilpermess gie approvat twaqqiegħ parzjali intern, skavar, u kostruzzjoni ta' blokk residenzjali li tinkludi garaxxijiet, pixxina u 16-il unita residenzjali li-proposta approvata tinkludi l-integrazzjoni talbini ezistenti, inkluz il-faccata, fl-izvilupp il-gdid. Is-sit in mertu huwa b'faccata fuq zewg toroq blismijiet ta' Triq Ghar Ilma u Triq ta' Lonzi, fil-lokalita ta' Kercem.

Illi permezz tal-appell odjern, is-socjeta appellanti tipprezenta tlett (3) aggravji kontra l-izvilupp approvat, kif segwenti:

1. Illi l-permess huwa irregolari minhabba li qiegħed japprova faccata fuq triq mhuxskemata, fejn specifikament jigi ndikat li l-mappa 14.5-A tal-Pjan Lokali turi l-linja tat-triq timxi ma' Triq Ghar Ilma u li m'hemm l-ebda allinjament tat-triq fi Trejjet Lonzu, b'rizultat li l-linja approvata mill-Awtorità qed tohloq triq gdida b'wisa' t'inqas mill-minimu ta' 8 metri, u minghajr ma' saret revizjoni tal-Pjan Lokali. Targumenta li l-kaz odjern huwa għal kollox illegali għaliex sabiex jinbidel allinjament triq tigi segwita procedura specifika li ma saritx, u jishaq li dawn huma kollha kwistjonijiet li t-Tribunal huwa vestit li jikkonsiderahom hekk kif deciz mill-Qorti tal-Appell fil-kaz 'Plaza Centres plc v. L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar'. Targumenta ulterjormnet li l-Awtorità ma tistax arbitrarjament tiddeciedi li tqis toroq li m'humiex skemati għaliex din tista' biss tigi determinata b'referenza għall-Pjan Lokali, u b'sosten għal dan ssir referenza għal dak deciz mill-Qorti tal-Appell fil-kaz 'Michael Fenech noe v. L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar'. Finalment jigi ndikat li l-holqien ta' residenzi b'faccata li ma tigix fuq triq skemata effettivament johloq internal development bi vjolazzjoni ta' Policy P33 tal-linja gwida DC15.
2. Illi Trejjet Lonzu qed titwessa' b'mod għal kollox illegali u arbitrarju, u billi tali twessieghmhux permissibbli, l-izvilupp approvat jikser Regolament 14(1) tal-Avviz Legali 227 tal-2016 għaliex il-wisa' ta' din it-triq hija inqas minn tliet metri.
3. Illi parti mill-izvilupp jeccedi l-height limitation fuq Triq Ghar Ilma, b'dan huwa fatt li jirrizulta mir-rapport tal-case officer, filwaqt li ssir enfasi li l-height limitation hi dik li hi, u li m'ghandha tigi permessa ebda deroga.

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fil-pozizzjoni tagħha, u fir-risposta tagħha tinkludi l-punti segwenti:

•Dwar il-kwistjoni ta' triq skemata ndikata fl-ewwel aggravju, tindika li l-appellant jibbaza largumentazzjoni tiegħu solement fuq il-Policy Map ta' Kercem, u tosserva li minn harsa lejn kull Policy Map tal-Pjan Lokali, jirrizulta li l-intenzjoni ta' dawn il-mapep hija li turi fejn hija zona residenzjali u mhux fejn hemm triq jew le. Tosserva li l-istess mapep jinkludu pratikament kull triq bhala parti miz-zona residenzjali fejn it-toroq kollha bhala parti mizzona residenzjali sabiex jidher b'mod car l-gholi permissibbli, kif ukoll tiddikjara li l-linji ma jistghux jintuzaw għal interpretazzjoni diretta, u fil-kaz tas-sit odjern dan jiffronta fuq zewg nahat ftuh ta' din ix-xorta. B'hekk kuntrarjament ta' dak maghdud mill-appellanti, is-sit in mertu għandu faccata kemm fuq Triq ta' Lonzi u Triq Ghar Ilma. Dwar is-surveyed plan indikat mill-appellanti, tindika li dan huwa traspozizzjoni tal-ispazju tat-triq muri fuq mappa 14.5-C, u tesprimi ruha perplessa għal dak maghdud mill-appellanti għaliex it-triq murija fuq dan id-dokument issegwi binjiet u hitan ezistenti li jinsabu biswit is-sit odjern. Tikkonkludi li dan mhux il-process fejn għandha tigi kontestata xi linja tal-bini, u ssostni li l-argument talappellanti dwar il-linja tal-bini huwa għal kollox infondat u bla bazi.

●Dwar it-tieni aggravju, tindika li dak maghdud mill-appellanti jiehu sahha biss li kieku Triq Lonzu kellha tibqa minghajr ebda twessiegh, li mhux il-kaz, b'hekk il-qies u l-gholi tal-faccata setghaw jsegwi dak moghti fil-Pjan Lokali peress li t-triq hija skemata ghal wisa ta' madwar sitt metri. Tosserva wkoll li l-applikazzjoni giet analizzata mit-taqsima tas-sanita u gie misjub li l-proposta ssegwi r-Regolamenti 552.22 tal-Kapitolu 552.

●Dwar il-kwistjoni tal-gholi tal-bini mqajjma fit-tielet aggravju, tindika li l-appellanti ma jhux in konsiderazzjoni l-kuntest tas-sit kkaretizzat b'binjiet kontemporanji, u tindika li fil-kors talapplikazzjoni hija hadet hsieb li tizen l-aspetti kollha. Tindika li l-istess appezzament twettaq fiddecizjoni tat-Tribunal fl-appell numru 436/20, u ssosstni li gew imharsa l-aspetti kollha tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552.

Illi l-applikant (prezentament permit holder) ddikjara li qieghed jistrieħ fuq ir-risposta tal-Awtorita' [Seduta tad-19 t'Ottubru, 2023].

Illi partecipi fl-appell hemm terzi li huma l-ghaqda Din l-Art Helwa, bl-ebda sottomissjoni bilmiktub ma saret minn din il-parti fil-mori tal-appell.

Illi fil-mori tal-appell, l-appellanti ghamlu referenza specifika għall-minuta 61b li tirrigwardja objection dwar il-wisgha tat-trejqa li giet ipprezentata mill-Perit Steve Scicluna u s-survey prezentat mill-istess perit [Ibid.], u sussegwentament giet provduta kopja ta' l-imsemmi survey [Sottomissjoni tad-19 t'Ottubru, 2023].

Illi fil-mori xehed bil-gurament Perit Lucien Stafrace, fejn dan ikkonferma li l-pjanta a fol 73b fil-inkartament tal-applikazzjoni odjerna hija korretta u hija l-linja ufficjali, u mistoqsi dwar il-linja blu fil-mappa 14.5-A tal-Pjan Lokali spjega li din tirrapprezenta l-allinjament u li huwa ghamel interpretazzjoni ta' din fuq il-pjanta a fol 73b, kif ukoll jispecifika "Kien hemm tlett pjanti li rajt jiena. Kien hemm pjanta ta' 1989 large scale plan li kienu jinghataw il-linji fuqha u bazikament hemmhekk qed turi li l-sqaq huwa miftuh." Indika li l-pjanta ta' 1989 mhijiex tal-Pjan Lokali u tinkludi nota 'a 10 foot wide passage way to remain open', u li pjanta ohra tal-building heights tal-Pjan Lokali li hija 14.5-C, għalkemm ma' turix alignments, turi li l-sqaq huwa miftuh. Spjega li "Dik ma turix alignments, le. Li hu wkoll, fejn il-Pjan Lokali, jigifieri kellna pjanta li semmejt ta' 1989 fejn l-Pjan Lokali ghamel tibdil fil-linja, saru pjanti separati li qeghdin fl-Appendix A ta' kull Pjan Lokali fejn urew li kien hemm change. F'dan il kaz ma kienx hemm pjanti. Jigifieri ma kienx hemm change, kellna pjanta bl-alignment ezistenti. Din il-pjanta vera turi alignment li jibqa' għaddej imma pjanta li turi change in alignment ma kienx hemm." Dwar il-linja l-blu li tibqa' għaddejja u ma tidholx go sqaq Lonzu indika li fil-Pjan Lokali hemm zewg pjanti li huma konfliggenti, u meta ghamel interpretazzjoni "ried nara x'kien qabel u jekk kienx l-intenzjoni tal-Pjan Lokali li jibdilha l-alignment. U peress li ma kienx hemm pjanta fl-Appendix, jien kont ta' l-opinjoni li ma kienx hemm intenzjoni li tinbidel specjalment meta l-building height map qed turi li l-sqaq għadu miftuh." [Seduta tal-25 ta' Jannar, 2024].

Illi l-permit holder ghamel referenza għall-permess PA 928/19, u għall-permessi li jissemmeu fl-istess applikazzjoni, kif ukoll għall-PA 6035/01 u PA 2258/06 [Seduta tal-25 ta' Jannar, 2024 u sottomissjoni tas-26 ta' Jannar, 2024].

Illi fis-sottomissjonijiet finali tal-appellanti jigi ndikat li l-applikant ma kkonformax ruħu marrekkwiziti imposti fil-permess mhux ezegwibbli u b'hekk l-Awtorita' qed tintalab li l-permess jigi dismissed. Dwar il-mertu tindika li mit-Temporary Provision Schemes (TPS) ma jirrizulta lebdha twessiegh ta' Sqaq Lonzi, u li skont ix-xhieda tal-Perit Stafrace, il-Pjan Lokali ma biddilx l-allinjament rizzultanti mit-TPS. Tosserva li l-linja l-blu tibqa' għaddejja mat-tul ta' Triq Għar Ilma skont kif jirrizulta mis-site plan tal-applikazzjoni odjerna u l-iscreenshot minn fuq il-Mapserver tal-Awtorita' li estratt tieghu jigi nkluz, u li aktar ricentement il-linja fuq il-Mapserver giet emendata irregolarment billi (a) ždied alignment ġewwa Sqaq Lonzi u (b) twessa' l-istess sqaq. B'mod specifiku josserva li l-isqaq in kwistjoni mhux inkluz fuq ilmapep ta' l-appendici 2 u 2A, u ladarba ma kienx hemm tibdil mit-TPS, l-isqaq ma jistax jitwessa [Sottomissjoni tas-6 ta' Mejju, 2024].

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet;

Ikkunsidra
L-Ewwel u t-Tieni Aggravji

Illi dawn huma l-aggravji ewlienin tal-kaz odjern li fihom qed jigi kkontestat l-izvilupp approvat fi Triq ta' Lonzi, bl-appellanti permezz tal-ewwel aggravju jargumentaw li din mhijiex triq skemata u li zdied allinjament, u permezz tat-tieni aggravju jargumentaw li din it-triq qed titwessa' b'mod illegali u arbitrarju.

It-Tribunal fl-ewwel lok josserva li Triq ta' Lonzi qed tigi moghtija diversi ismijiet kemm millappellanti kif ukoll mill-Awtorita, fl-ismijiet moghtija jinkludu Trejket Lonzu, Triq Lonzu, Sqaq Lonzu u Sqaq Lonzi. It-Tribunal josserva li tali referenza hija kollha dwar l-istess triq, u li hekk kif indikata fuq l-indirizz tal-applikazzjoni odjerna, din hija bl-isem Triq ta' Lonzi.

Illi kif jargumentaw l-appellanti meta jaghmlu referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fl-ismijiet 'Plaza Centres plc v. L-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar', hija fil-mansjoni tat-Tribunal li jikkonsidra kwistjonijiet dwar toroq u l-allinjament taghhom ghaliex dawn huma kwistjonijiet ta' ppjanar.

Illi fl-ewwel aggravju b'referenza specifika ghal mappa 14.5-A tal-Pjan Lokali jigi ndikat li m'hemm l-ebda allinjament ta' din it-triq, u jigi argumentat li b'rizultat tal-linja approvata mill-Awtorità, qed tinholoq triq gdida b'wisa' t'inqas mill-minimu ta' 8 metri, u dan kollu minghajr ma' saret revizjoni tal-Pjan Lokali.

Illi fir-risposta tal-Awtorita jigi ndikat li kull Policy Map tal-Pjan Lokali turi li l-intenzjoni ta' dawn il-mapep hija li turi fejn hija zona residenzjali u mhux fejn hemm triq jew le, u specifikament ghall-kaz odjern tosserva li mappa 14.5-C teskludi t-toroq kollha sabiex jidher b'mod car l-gholi tal-bini assenjat ghal kull sit u tiddikjara li l-linji ma jistghux jintuzaw ghal interpretazzjoni diretta.

Illi dwar l-ewwel aggravju it-Tribunal jibda billi josserva li l-argumenti tal-appellanti huma singolarment imsejjsa fuq in-nuqqas ta' allinjament (mmarkat bil-linja blu) fuq il-mappa 14.5-C, izda kif tindika l-Awtorita, fil-Pjan Lokali hemm diversi mapep ta' din il-lokalita, u ta' rilevanza partikolari ghall-kwistjoni mqajjma huma l-mapep 14.5-A u 14.5-C. Jirrizulta li mappa 14.5A tindika li z-zona in kwistjoni hija denominata b'uzu residenzjali (minghajr ebda distinzjoni bejn toroq, bini u spazji ohra miftuha), filwaqt li toroq li jiffurmaw parti minn din iz-zona residenzjali jinkludu allinjament li huma mmarkati bil-linja blu. Specifikament ghal dak li ghandu x'jaqsam mas-sit odjern, hekk kif tindika s-socjeta appellanti jirrizulta li hemm allinjament tat-triq fi Triq Ghar Ilma u li m'hemm l-ebda allinjament fi Triq ta' Lonzi. Illi mbaghad mill-mappa 14.5C jirrizulta li s-sit inkluzi fiz-zona tal-izvilupp huma mmarkati b'kuluri diversi skont l-gholi permessibli, filwaqt li t-toroq u sqaqien ma' jinkludu l-ebda kulur. Specifikament ghal dak li ghandu x'jaqsam mas-sit odjern, jirrizulta li s-sit huwa denominat b'gholi massimu permessibli regolat bil-GZ-Edge-1, u ghandu faccata li thares fuq zewg toroq (spazji minghajr kulur), ossia Triq Ghar Ilma u Triq ta' Lonzi.

It-Tribunal josserva ulterjorment li b'mod simili ghall-mappa 14.5-C tal-Pjan Lokali, il-mappa tat-TPS esebita fis-sottomissjoni finali tal-appellanti turi li z-zona fi hdan il-konfini taz-zona tal-izvilupp huma mmarkati b'kuluri diversi skont iz-zoning, filwaqt li t-toroq u sqaqien ma' jinkludu l-ebda kulur, u li fuq din il-mappa l-ezistenza ta' Triq ta' Lonzi wkoll hija identifikata b'mod car stante li ma' tinkludix kulur. Jigi osservat ukoll li fil-mappa tat-TPS hemm identifikat bil-kulur isfar 'unopened streets' inkluz toroq ezistenti ppjanati li jitwessaw, u filwaqt li fuq il-mapep tal-Pjan Lokali 14.5-A u 14.5-C dan it-twessiegh ma' jigix indikat b'mod specifiku, dan it-tibdil pjanat huwa rifless bil-linja blu fuq mappa 14.5-A u bil-kulur tal-gholi permessibli fuq mappa 14.5-C.

Illi jirrizulta wkoll li Triq ta' Lonzi hija identifikata wkoll fuq is-survey sheets tal-1968 disponibbli pubblikament fuq il-Mapserver tal-Awtorita (l-isem fuq dawn is-survey sheets huwa mnizzel Triq ta' Lonzi), filwaqt li fil-kantunieri opposti, fejn Triq ta' Lonzi taqqad ma' Triq Ghar Ilma, gew approvati zewg zviluppi li jinkludu faccata li thares fuq it-triq in kontestazzjoni, ossia Triq ta' Lonzi. Dawn l-izvilupp gew approvati fil-permessi PA 6035/01 u PA 2258/06. It-Tribunal jaghmel ukoll referenza ghall-ispjegazzjonijiet dettaljati li hemm inkluz fil-Pjan Lokali, fejn fil-parti inizzjali ta' dan il-pjan hemm indikat is-segwenti:

"It is fundamentally important to refer to all the maps that affect a particular locality rather than to base a decision on only one map as the planning guidance has been distributed amongst a number of maps in order to avoid excessive clutter. Where references are made to either environmental or cultural scheduling or planning control alignments, it is important that MEPA is consulted as these details may be subject to change and all maps in this local plan are not to be used for direct detailed measurement or interpretation." [enfasi mizjuda mit-Tribunal] [It-tielet paragrafu tal-parti 1.3 tal-Pjan Lokali]

Illi mbaghad fil-paragrafu spjegatorju segwenti ghal Policy GZ-LMDZ-1 li hija mnizzla fil-parti 4 tal-Plan Lokali hemm indikat is-segwenti:

"It is impractical to attempt to indicate an appropriate range of land use for every potential development or redevelopment site in the Local Plan area. Therefore, unless otherwise specified, proposals would also be subject to the provisions of the Temporary Provisions Schemes (1988), with DC2005, and all the relevant MEPA policies and design guidance and the Structure Plan. Pre-1988 scheme alignments which occur within Development Zones may be taken into account in view of the guidance that these may provide. Other material considerations relevant to the site and to the type and form of development proposed may also merit consultation with these schemes." [enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Illi mis-suespost huwa ferm car li l-Pjan Lokali iqis ukoll it-Temporary Provisions Schemes (TPS), u li l-mapep tal-Pjan Lokali m'ghandhomx jintuzaw ghal interpretazzjoni diretta, kif wara kollox hemm imnizzel fl-istess mapep, ossia "Not to be used for measurement of direct interpretation". Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-kwistjoni tal-iskemar u nuqqas t'allinjament ta' Triq ta' Lonzi, huwa wkoll ta' relevanza dak li gie ndikat fix-xhieda tal-Perit Stafrace ghall-Awtorita, fejn b'referenza ghal mappa 14.5-C spjega s-segwenti:

"Dik ma turix alignments, le. Li hu wkoll, fejn il-Pjan Lokali, jigifieri kellna pjanta li semmejt ta' 1989 fejn l-Pjan Lokali ghamel tibdil fil-linja, saru pjanti separati li qeghdin fl-Appendix A ta' kull Pjan Lokali fejn urew li kien hemm change. F'dan il kaz ma kienx hemm pjanti. Jigifieri ma kienx hemm change, kellna pjanta bl-alignment ezistenti. Din il-pjanta vera turi alignment li jibqa' ghaddej imma pjanta li turi change in alignment ma kienx hemm." [enfasi mizjuda mit-Tribunal]

Illi dan kollu jfisser li Triq ta' Lonzi li ilha ezistenti sa minn qabel l-1967, gie rikonoxxuta bhala triq pubblika kemm fit-TPS, kif ukoll fil-Plan Lokali ghaliex ma' kienx hemm tibdil ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' Triq ta' Lonzi, u b'hekk in-nuqqas ta' linja blu tal-allinjament fuq il-mapep tal-Pjan Lokali ma' jbidel xejn mill-fatt li Triq ta' Lonzi hija triq pubblika. Li kieku kien kif qed jargumentaw l-appellanti, diversi toroq ewlenin f'din il-lokalita, inkluz it-triq principali bl-isem Triq Santa Lucija, ma' jkunux rikonoxxuti bhala toroq pubblici ghaliex numru sostanzjali ta' toroq u parti kbira minn Triq Santa Lucija ukoll ma' jinkludix linja blu tal-allinjament.

Illi l-appellanti jaghmlu wkoll referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fl-ismijiet 'Michael Fenech noe v. L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar', u t-Tribunal jirreplika l-brani citati mill-istess appellanti:

"It-terminu 'schemed road' li ghalkemm ma jinsab f'ebda definizzjoni, jintuza fid-diskors ta' ippjanar li fi kliem iehor qed jaghmel referenza ghal dawk it-toroq, ezistenti, pjanati jew progettati li hemm fiz-zona tal-izvilupp. Dawn it-toroq huma indikati fil-pjanijiet lokali li ssostitwixxu l-pjan regolatur (Temporary Provision Schemes – li minn hawn tohrog ittermologija ta' 'schemed roads') li kienu ghadu japplikaw bis-sahha tal-Pjan ta' Struttura sakemm gew finalizzati l-pjanijiet lokali ghal Malta u Ghawdex.

Dawn it-toroq indikati fil-pjanijiet lokali huma meqjusa bhala 'public roads' u li huma distinti minn toroq ohra privati li gew mibnija wara l-hrug ta' permess ta' zvilupp bhala f'kaz ta' internal development jew large scale development li jinkludu toroq u accessi bhala parti mill-izvilupp li gie approvat. Toroq li ma jidhrux fil-pjanijiet lokali, imma kunsidrata bhala public roads jistghu jigi nkluzi b'permezz ta' amendi minuri fil-pjanijiet lokali kif sitpulat fil-Kap 504. Fi kliem iehor, fil-kuntest ta' ippjanar, triq pubblika hija dik it-triq ippjanata jew progettata, ossia 'schemed road', li m'ghandiex bzonn ta' permess talizvilupp, kuntrarju ghal triq privata li ma tohrogx minn ebda pian regolatur jew pian lokali u ghaldaqstant tehtieg permess tal-izvilupp." [enfasi mizjuda mit-Tribunal]

It-Tribunal josserva li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell supra-citata jekk xejn issahhah dak li qed jigi meqjus mit-Tribunal fil-kaz odjern ghaliex hekk kif gie ndikat fix-xhieda Perit Stafrace ghall-Awtorita, fil-kaz ta' Triq ta' Lonzi din hija murija b'mod car fuq il-mapep tat-TPS, u fil-Pjan Lokali ma' kienx hemm tibdil ta' din it-triq, li jfisser li t-triq baqghet wahda pubblika.

Illi ghaldaqstant it-Tribunal huwa fi qbil ma' l-Awtorita li Triq ta' Lonzi hija triq pubblika. Dan ifisser ukoll li ma' hemm ebda ksur ta' Policy P33 tal-linja gwida DC15 indikat fl-ewwel aggravju, ghaliex l-izvilupp approvat b'faccata fuq Triq ta' Lonzi ma' jikkwalifikax bhala zvilupp intern stante li din hija rikonoxxuta bhala triq pubblika.

Illi dan iwassal ghat-tieni aggravju li jirrigwarda l-wisa' ta' Triq ta' Lonzi, bl-appellanti jargumentaw li sar twessiegh b'mod illegali u arbitrarju ghaliex ma' gietx segwita procedura specifika, u li huwa necessarju li jkun hemm revizjoni tal-Pjan Lokali. Illi l-appellanti fil-mori tal-appell jaghmlu referenza ghall-objection pprezentata minnhom a fol 61b u s-survey prezentat mill-istess perit rapprezentant. Illi wara li t-Tribunal ha konjizzjoni ta' dawn setgha josserva li l-oggezzjoni ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-bini fi Triq ta' Lonzi huwa msejjes fuq il-wisa' tat-triq sa fejn jasal il-hajt tas-sejgiegh fuq in-naha l-

ohra tat-triq. Illi madankollu jirrizulta li wara li giet pprezentata din l-oggezzjoni, giet provduta mill-Alignment Interpretation Section fi hdan l-Awtorita pjanta bl-interpretazzjoni tal-allinjament kemm ta' Triq Ghar Ilma u ta' Triq ta' Lonzi li tinsab a fol 73b. Din il-pjanta turi li lallinjament fil-parti inizzjali ta' din it-triq gie mwessa sabiex ikompli bl-istess wisa' li giet stabbilita biz-zewg zviluppi fiz-zewg kantunieri approvati fil-PA 6035/01 u PA 2258/06, b'tali allinjament huwa rifless fil-pjanta a fol 136c li l-appellanti jaghmlu referenza ghalija, u filpjanta eventwalment approvata a fol 200a (din tissupera pjanta a fol 136c).

It-Tribunal josserva li huwa ben car li l-wisa tat-triq hekk kif jidher kemm fuq is-survey u tTPS tal-1988 li kopja taghhom giet esebita fl-atti tal-appell odjern, u fuq il-mappa 14.5-C huwa inqas mill-wisa' li gie stabbilit b'din l-interpretazzjoni fil-pjanta a fol 73b u kif rifless fil-pjanti approvati. It-Tribunal madakollu jerga' jaghmel referenza ghal dak li hemm indikat fil-parti inizzjali tal-Pjan Lokali, ossia "Where references are made to either environmental or cultural scheduling or planning control alignments, it is important that MEPA is consulted as these details may be subject to change and all maps in this local plan are not to be used for direct detailed measurement or interpretation." [enfasi mizjuda mit-Tribunal] [It-tielet paragrafu tal-parti 1.3 tal-Pjan Lokali] Illi dan huwa propju dak li sar fil-kaz odjern ghaliex it-tibdil flallinjament ta' din it-triq huwa dettal li gie mibdul, u fil-fehma tat-Tribunal dan sar bl-ambitu ta' ragjonevolezza stante li z-zewg nahat ta' din it-triq huma ppjanati ghal zvilupp residenzjali. Illi huwa wkoll relevanti dak li gie meqjus u ndikat fit-tlett applikazzjonijiet ghal zvilupp li b'faccata fuq din it-triq, dan hekk kif ser jigi spjegat fil-paragrafi segwenti.

Illi fl-evalwazzjoni tal-PA 2258/06 li tirrigwarda s-sit fil-kantuniera man-naha tal-lvant, gie kkunsidrat is-segwenti:

"CONSULTATIONS

The Planning Control Section attached a copy of the official alignment at blue 18A.

DISCUSSION

Height limitation

The height limitation for the area is two floors with the second floor setback from the back elevation. The drawings show three full floors. The depth of the site is approximately 8 metres and the building has no back elevation. In addition, the land on the back of the site can be developed since there is access from the side – see drawing red 11A. It follows that the 4.25metres setback from the back elevation will be imposed on the future development." [enfasi mizjuda mit-Tribunal] [Skont il-case officer report a fol 19 fl-inkartament tal-PA2258/06]

Illi fl-evalwazzjoni tal-PA 6035/01 li tirrigwarda s-sit fil-kantuniera l-ohra man-naha tal-punent gie kkunsidrat is-segwenti:

"PROPOSAL

This application proposes to sanction the garage door height as constructed and open windows on to the adjacent alley – see drawings red 1C and 3A.

[...]

DISCUSSION

The height of the development is three floors which was approved in PA0663/00 and is according the height limitation for the area. No additional floors are being proposed in this application.

The garage door opening to be sanctioned was approved on 8 courses however it was constructed on 10 courses which is according to policy 6.5 of DC2000. Therefore there is no objection to the sanctioning.

This application also proposes the opening of six windows and a door at ground floor on the side elevation. These interventions shall improve the existing blank wall." [enfasi mizjuda mit-Tribunal] [Skont il-case officer report a fol 11 fl-inkartament tal-PA6035/01]

Illi fl-evalwazzjoni tal-PA 2989/12 li jirrigwarda s-sit aktar il-gewwa fi Triq ta' Lonzi, gie kkunsidrat is-segwenti:

"Planning Control Unit – Site is considered as to be fronting a public road. Alignment for this site should be aligned with the corner building, as confirmed in mins. 12 and 36." [enfasi mizjuda mit-Tribunal] [Skont il-case officer report a fol 11 fl-inkartament tal-PA2989/12]

Illi mill-estratti supra-citati jirrizulta li mhux biss Triq ta' Lonzi dejjem giet rikonoxxuta bhala triq pubblika, izda jirrizulta wkoll li t-tibdil fl-allinjament tat-triq sa fejn tasal il-linja li tiddelinja l-iskema taz-zona tal-izvilupp gie stabbilit anke fil-process tal-applikazzjoni PA 2989/12 fuq sit li jinsab pozizzjonat faccata tas-sit odjern. It-Tribunal hawnhekk jippreciza li filwaqt li l-applikazzjoni PA 2989/12 kienet giet rifjutata, u r-rifjut ikkonfermat bid-decizjoni tat-Tribunal fl-appell numru 105/13, il-kwistjonijiet ta' dan ir-rifjut kienu jirrigwardaw zvilupp li jestendi oltre l-konfini taz-zona ta' l-izvilupp, nuqqas li jigi pprovdut side garden, u nuqqas li jkun hemm irtirar fl-ahhar sular, u bl-ebda mod ma' jirrigwarda l-

interpretazzjoni tal-allinjament li gie moghti mill-Awtorita. Illi dan kollu juri bic-car li l-Awtorita fil-kaz odjern agixxiet b'mod konsistenti ghal kif agixxiet fil-kazijiet precedenti, u li dan kollu sar filparamteri ta' dak li jipprovd i l-Pjan Lokali, u b'konsiderazzjoni tal-izvilupp li gia gie approvat fil-permessi PA 6035/01 u PA 2258/06 li jirrigwardaw il-kantunieri opposti fejn Triq ta' Lonzi taqqad ma' Triq Ghar Ilma. Ghaldaqstant jirrizulta li hija infondata l-allegazzjoni talappellanti li t-twessiegh ta' Triq ta' Lonzi sar b'mod illegali u arbitrarju.

Illi konsegwentament lanqas ma jirrizulta li hemm ksur tar-Regolament 14(1) tal-Avviż Legali 227 tal-2016 (regolamenti sanitarji) indikat fit-tieni aggravju. Dan ghaliex l-imsemmi regolament huwa applikabli biss f'kaz ta' "toroq jew spazji miftuha li huma wiesgħa tliet metri jew inqas", u fil-kaz odjern il-wisa ta' Triq ta' Lonzi skont l-allinjament moghtija filpjanta a fol 73b u rifless fil-pjanta approvata a fol 200a huwa circa 6.3 metri, ossia ferm aktar mit-tlett metri specifkati fl-imsemmi regolament.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jichad l-ewwel u t-tieni aggravji.

It-Tielet Aggravju

Dan l-aggravju huwa fir-rigward tal-gholi tal-bini approvat, bl-appellanti jallegaw li parti mill-izvilupp li jhares fuq Triq Ghar Ilma jeccedi l-gholi massimu permissibli. Dwar dan l-Awtorita tirrispondi billi tindika li l-appellanti ma jhdux in konsiderazzjoni l-kuntest tas-sit, u tishaq li hija hadet hsieb l-aspetti kollha tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552.

Illi l-appellanti jibbazaw l-aggravju taghhom billi jaghmlu referenza ghal dak li gie ndikat flevalwazzjoni tal-Awtorita, fejn fir-rigward tal-gholi tal-izvilupp kien gie ndikat hekk kif segwenti:

“- Height limitation and massing

The proposed development attains the maximum allowable building height of 12.30m as measured from the highest pavement level on Triq ta' Lonzi, as well as the resultant street façade height of 8.90m, in line with Policy GZ-EDGE-1 of the GCLP, as interpreted in DC15, Annex II and Policy P35.

The proposed development along Triq Ghar Ilma exceeds the building height limitation (12.30) by circa 1.15m at the highest pavement level, since the new development incorporates the existing facade and front rooms of the townhouse, which has higher than current (normal) floor levels. This additional height (+1.15m) is not being objected to in this particular case since it is being necessitated by the existing committed high floor levels of the existing townhouse, which is being integrated with the proposed new development. The additional volume at the upper levels of both Block A and Block B, are both set back by 1.52m from the building line, in order to create a visible delineation between the facade of the existing townhouse and the new build. Moreover, Block B is being stepped to follow the gradient of the street, and with the facade of the ground and first floor levels being purposely lower than the facade of the existing townhouse, so as not to diminish its visual importance with respect to the proposed new facade (drwg. 136i, 136k).

The proposed additional floor (recessed floor over the 2Floors + 3 course basement as per Policy GZ-EDGE-1) in this case may be allowed along the building line fronting Triq Ghar Ilma since this follows the same situation outlined in Figure A1.3c, Appendix 1 of the GCLP, in view that the height limitation opposite the site is 3 Floors + 3 course basement (Map:14.5-C) - refer to block plan at doc. 109t.

The setback level on Triq ta' Lonzi is being receded by the minimum distance of 3m (albeit with a setback parapet railing), as per sight-line projection from the schemed building line opposite the site, and includes the obligatory 1-metre-deep parapet wall to screen services (drwgs. 156e, 156d, 152e, 136k).” [enfasi mizjuda mit-Tribunal] [Skont il-case officer report a fol 167a fl-inkartament tal-PA2903/22]

Illi skont l-evalwazzjoni tal-Awtorita supra-citata, l-gholi massimu permissibli ghal dan is-sit, kemm fuq Triq Ghar Ilma u Triq ta' Lonzi huwa l-gholi kumplessiv ta' 12.3 metri u gholi tal-faccata ta' 8.9 metri. Dan l-gholi massimu permissibli mhux jigi kkontestat mill-appellanti.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti approvati fejn seta' josserva li l-faccata fuq Triq Ghar Ilma hija maqsuma f'zewg partijiet minhabba li t-triq hija mzerzqa, b'dawn huma identifikati bhala blokko 'A' u 'B'. Illi skont dawn il-pjanti, l-ewwel zewg sulari taz-zewg blokko 'A' u 'B' (blokko 'A' hija dik li jinkorpora l-faccata ezistenti) ser ikun mibni direttament magħn it-triq, u l-ahhar zewg sulari jinkludu rtiratar ta' 1.5 metri mal-faccata kollha, bl-gholi rispettiv ta' dawn huwa kif segwenti:

- L-gholi kumplessiv tal-blokko 'A' (din hija l-blokko li tinkorpora l-binja u faccata ezistenti) jammonta ghal 13.45 metri, filwaqt li l-gholi tal-faccata mhux irtirata jammonta ghal 8.5 metri.

- L-gholi kumplessiv tal-blokko 'B' jammonta ghal 12.7 metri, filwaqt li l-gholi tal-faccata mhux irtirata jammonta ghal 7.1 metri. [Kejl mehud mill-highest pavement level tal-blokko 'A' u 'B' hekk kif murija fil-pjanta approvata tal-faccata a fol 136i fl-inkartament tal-PA2903/22]

Illi kif gia gie ndikat aktar kmieni, l-appellanti qed jilmentaw fuq l-gholi tal-izvilupp li jhares fuq Triq Ghar Ilma, u mill-evalwazzjoni tal-Awtorita citata aktar kmieni jirrizulta li l-gholi kumplessiv tal-bini jaqbez b'1.15 metri l-gholi massimu permessibli ta' 12.3 metri. Dan gie meqjus mill-Awtorita bhala gustifikabli, b'wahda mir-ragunijiet moghtija hija li l-faccata ezistenti qed tigi mizmuma u integrata fl-izvilupp. L-Awtorita pero ma' waqfitx hemm ghaliex hadet ukoll hsieb li l-faccata tigi mtarrga sabiex tirrifletti t-topografija mzerzqa tattriq, dan hekk kif mitlub bil-Policies P2 u P36 tal-linja gwida DC15. Fil-fatt jirrizulta li l-gholi tat-tieni parti tal-faccata, ossia blokka 'B' taqbez l-gholi ta' 12.3 metri biss b'40 centimetru, filwaqt li gholi tal-faccata mhux irtirata ta' din il-blokka huwa 1.8 metri inqas mill-massimu permessibli. Illi dan kollu juri bic-car li l-Awtorita qieset l-izvilupp propost b'mod olistiku li fieh giet moghtija mportanza lejn id-disinn tal-izvilupp, kif ukoll il-wirt kulturali tal-bini ezistenti li fil-maggor parti tieghu qed jinzamm, skont hekk kif rakkomandat mis-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali(SCH) [Skont dokumenti a fol 59a, 107a, 133a u149a fl-inkartament tal-PA2903/22]

. It-Tribunal josserva ulterjorment li hekk kif muri flistreetscape elevation fuq il-pjanta a fol 152e, kif inhu mtarag il-bini bejn blokk 'A' u 'B' huwa kontinwazzjoni tal-izvilupp ezistenti man-naha tal-lvant, b'mod li tinholoq streetscape uniformi f'din il-parti tat-triq. Ghaldagstant it-Tribunal huwa tal-fehma li l-Awtorita evalwat u applikat b'mod korrett id-dispozizzjonijiet applikabli tal-policies u l-ligijiet ta' ppjanar ghaliex minflok qieset aspett wiehed f'izolament, qieset ic-cirkostanzi kollha u approvat zvilupp li huwa b'karatteristici ezemplari ghall-kuntest li fieh jinsab is-sit, dan hekk kif mehtieg skont l-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552.

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

Decide:

In vista ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qiegħed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess kif mahrug fil-PA 2903/22.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Il-permess hu irregolari ghax qed tigi approvata faccata fuq Trejjet Lonzi li ma hiex schemed road. Skont il-mappa 14.5-A tal-pjan lokali ghal Ghawdex u Kemmuna l-allinament tat-triq turi li ma hemm ebda allinament li jaghti ghal Trejjet Lonzi izda t-triq tkompli dritta tul Triq Ghar Ilma biss. Jissottometti illi l-izvilupp qed jinghata faccata fuq dak li kien gnien u ghalqa. Triq ma tistax tigi krejata b'permess izda bi procedura ta' planning control application biex jigi emendat il-pjan lokali. It-temporary provision schemes u l-pjanta 14.5-C imsemmija mit-Tribunal huma irrelevanti għall-ezitu tal-kwistjoni. Hi wkoll irrelevanti dak li jghid para. 4.2.1 tal-pjan lokali dwar pre 1988 scheme alignments billi l-art li fuqha ser jaffaccja l-izvilupp kien barra miz-zona ta' zvilupp. Jirrizulta illi l-Awtorita biddlet l-allinament fuq il-mapserver wara li inhareg il-permess;

2. Id-decizjoni approvata wessghet illegalment Trejjet Lonzi biex jakkomoda l-gholi tal-bini li ma jistax ikun oghla mid-doppju tal-wisa tat-triq li fuqha ghandu faccata skont regolament 24(1) tal-L.S. 552.22. Ma qalx sew it-Tribunal li seta' jkun hemm twessigh tat-triq minghajr planning control application billi qies li t-twessigh jkompli mill-allinamenti li saru ta' zewg binjiet fiz-zewg kantunieri bil-permess PA6035/01 u PA2258/06;

3. It-Tribunal zbalja meta ippermetta li parti mill-faccata fuq Triq Ghar-Ilma tikser l-gholi permissibbli billi iggustfika ghax ser tinzamm il-faccata, u biex tigi rispettata t-topografija tat-triq. L-estent tal-vjolazzjoni anki jekk bi ftit mhux rilevanti biex ma jigux osservati l-policies. In kwantu ghal kwistjoni tal-commitment bil-binja adjacenti t-Tribunal zbalja meta qies kaz eccezzjonali u mhux dik li hi r-regola.

L-ewwel aggravju

L-appellant ma ghandux ragun f'dan l-aggravju. Jirrizulta li l-mappa 14.5-A tindika z-zona bl-uzu residenzjali bla ebda distinzjoni bejn toroq, bini u spazji ohra filwaqt li t-toroq li jiffurmaw parti miz-zona residenzjali huma markati b'linji blu. Is-sit odjern ma hu immarkat b'ebda allinjament. Il-mappa 14.5-C turi s-siti bl-gholi permissibbli li ghandhom kuluri filwaqt li t-toroq ma fihomx kulur. Din il-mappa tiddifenixxi l-gholi permissibbli tas-sit u li ghandu faccata fuq zewg toroq, cioe Triq Ghar Ilma u Triq ta' Lonzi. It-Tribunal qies li Triq ta' Lonzi hi identifikata fuq is-survey sheets tal-1968 u hemm zewg zviluppi approvati b'faccata fuq Triq ta' Lonzi. Il-pjan lokali jghid li l-mapep kollha ghandhom jigu konsultati ghal kjarezza u fejn issir referenza ghal allinjamenti ma ghandhomx jittiehdu ghal intepretazzjoni diretta taghhom. Izid ukoll fil-paragrafu spjegatorju GZ-LM0Z-1 li proposti huma soggetti ghal temporary provision schemes 1988, u scheme alignments ta' qabel l-1988 biz-zoni ta' zvilupp ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni minhabba l-gwida li jipprovdu.

It-Tribunal qies li la darba ma sar ebda tibdil minn dak li kien jirrizulta mill-mappa 14.5-C tal-pjan lokali, allura Triq ta' Lonzi kienet ezistenti u n-nuqqas ta' linja li tidentifika l-allinjament ma jfissirx li ma kienx hemm it-triq ezistenti.

Il-Qorti tqis li dan ma hux punt ta' ligi izda interpretazzjoni tal-mapep tal-pjan lokali mnejn jirrizulta li Triq ta' Lonzi kienet ezistenti mis-survey sheets tal-1968 u fil-mappa 14.5-C tal-pjan lokali li turi li s-sit hu wiehed zviluppabbli b'indikazzjoni li jhares fuq zewg faccati, wahda Triq Ghar-Ilma u wahda Trejget Lonzi. Il-fatt wahdu li l-allinjament immarkat bil-kulur blu ma jaqtax ma' din l-ahhar triq izda jibqa ghaddej tul Triq Ghar Ilma ma jfissirx li Triq Lonzi jew Trejget Lonzi ma kinitx triq pubblika. Il-fatt stess li inhargu zewg permessi fuq zewg kanturieri b'faccata fuq din it-triq hi indikazzjoni ta' dan.

Ir-referenza li saret mill-appellant ghall-appell 31/2021 deciz fis-16 ta' Frar 2022 mhux siewi ghaliex il-fattispace tal-kaz huma kompletament differenti u fuq kollox f'dik is-sentenza inghad b'mod car illi toroq ezistenti li jidhru fil-mapep tat-TPS tal-1988 u f'dan il-kaz mis-survey sheets tal-1968 ma ghandhomx bzonn jigu approvati mill-gdid fil-pjan lokali sakemm l-istess pian lokali ma jaghmilx tibdil f'dak gia ezistenti.

L-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

It-Tribunal qies li l-allinament tat-triq gie mibdul biex jirrifletti l-fatt li z-zewg nahat tat-triq huma intizi ghal uzu residenzjali. Dan hu tibdil permess skont l-istess pian lokali ghaliex fejn hemm planning control alignments, l-Awtorita ghandha tigi konsultata ghax il-mapep ma ghandhomx jittiehdu bhala indikazzjoni diretta ta' kejl jew interpretazzjoni. F'dan il-kaz l-allinament sar in konsiderazzjoni mal-bini fil-kantuniera opposta fejn Triq Lonzi tghaqqad ma' Triq Ghar Ilma permezz taz-zewg permessi PA6035/01 u PA2258/06. Konsegwentement lanqas hemm ksur tar-regolament 14(c) tal A.L. 227/2016 billi huwa f'kaz ta' toroq jew spazji miftuha li huma wiesa tlett metri jew inqas li hu applikabbli r-regolament mentri f'dan il-kaz il-wisa ta' Triq Lonzi hu ta' 6.3 metru. Dawn kwistjonijiet teknici li jaqghu fil-mansjoni esklussiva tat-Tribunal.

It-tielet aggravju

F'dan l-aggravju l-appellanti ghandhom ragun. Iz-zamma tal-faccata, ghalkemm ta' min ifahharha, ma jfissirx li ghandha issir vjolazzjoni ta' policy dwar l-gholi permissibli. Anki l-fatt li l-izvilupp jigi mtarrag dan ma jaghti ebda gustifikazzjoni, ghax l-izvilupp jista' jigi mtarrag bla ma jeccedi l-gholi permissibli, zghira kemm hi zghira d-diskrepanza. L-uniformita xorta tista' tinholoq minghajr ma jigu vjolati l-policies b'gudizzju ghaqli tal-progett. Hu d-dmir tal-Awtorita u t-Tribunal li jqisu l-izviluppi mhux skont ma jixtieq l-applikant biss imma skont dak li jista' jigi permess. L-izvilupp adjacenti ma jistax wahdu jintuza bhala skuzanti ghal vjolazzjoni.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' limitatament l-appell tal-appellanta ghal dak li hu l-gholi tal-izvilupp, u filwaqt li tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Ottubru 2024, ghal bqija tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex iqis l-izvilupp limitatament ghal gholi tieghu kif deciz fit-tielet aggravju. Spejjez jinqasmu zewg terzi ghall-appellanti u terz ghall-appellati.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur