



QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI**

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2013

Appell Civili Numru. 128/2012

**Mark Knight Adams, Maria Xiberras Grech,
Andrew Xiberras, Rosario Grech, Victor Grech,
Victoria Grech, Joseph Cremona, Maria Hili,
Emanuel Cremona, B. Zammit,
Victoria Sultana u Rose Cremona**

vs

**L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u
l-kjamat in kawza Carmelo Portelli**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Mark Knight Adams, Maria Xiberras Grech u Andrew Xiberras tal-14 ta' Awwissu 2012 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Lulju 2012 fejn gie konfermat il-permess moghti lil Carmelo Portelli b'applikazzjoni PA 1830/04;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-risposti tal-Awtorita u ta' Carmelo Portelli li ssottomettew li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:
Ikkunsidra:-

B'applikazzjoni prezentata fid-29 ta' Marzu 2004 – Full Development Permission, PA 1830/04, l-applikant Carmel Portelli f'sit fi Sqaq fi Triq il-Gajdoru, Xaghra, Ghawdex ippropona l-bini ta' residenza.

L-applikazzjoni giet milqugha bil-permess tad-29 ta' Ottubru 2004 (Red 37) b'diversi kundizzjonijiet fosthom dik numru (1) wiehed li tghid hekk:-

“the development shall be carried out strictly in accordance with the official street alignment. The street in front of the site shall be formed prior to the commencement of works.”

L-appellanti huma third party objectors li qed joggezzjonaw ghall-izvilupp approvat billi huma ghandhom r-residenza taghhom fil-vicinanze.

Fl-appell tieghu, il-Perit Edward Bencini ghall-appellanti, ssottometta s-segwenti:-

“I submit this appeal on behalf of my clients against permission PA 1830/04 approved by the DCC on Tuesday October 12th 2004. I attach herewith a letter signed by the appealing parties.

The site was never zoned for residential development and is only accessible to pedestrians via a narrow lane. Vehicular access is not possible.

Moreover, the proposed development would not be in the interests of the amenity of the area as a whole and it

would exacerbate the problems of overdevelopment and parking in the area, since vehicular access is impossible. The proposal is therefore unacceptable and runs counter to Structure Plan Policy BEN 1.

TPS no 7 (Gozo) indicates the site as white area. Access for the proposed site is from an alley off Triq Gajdoru, which is circa 60 metres long (from Triq Gajdoru to the proposed site).

The Gozo and Comino Local Plan (Public Consultation) indicates site as edge of ridge at MAP 14.12-C.

The proposed development is not accessible since the access to site is not suitable due to its narrowness and length, thus parking requirements cannot be met and also since the development would be a precedent to similar developments in this alley. Proposed development is also counter to the layout and height defined in the Gozo & Comino Local Plan.

The proposed site is served directly from an alley approximately 60m long. Due to the widening approved in PB 4187/88/AL, the width of the passage in front the proposed site is more than the 4.1 metres. However, it is to be noted that the approved alignment does not affect the buildings at the entrance to the alley, which are corner with Triq Gajdoru. Recent permits were issued on the corner buildings requiring no widening. At the start of the alley, the width is less than 2 metres and since the first part of the alley is not affected by the Policy 3.8 of the DC 2000, approach roads should not be less than 4.1 metres. Moreover the proposed development would be a precedent to develop the other land along the same access. This would not be in the interests of the amenity of the area as a whole and it would exacerbate the problems of overdevelopment and parking in the area. The proposal is therefore unacceptable and runs counter to Structure Plan Policy BEN 1.

In view of the foregoing the permit should be revoked for the following reasons.

i) The access to the proposed site is too restricted and therefore not suitable to accommodate the proposed development. Moreover, the proposed development would be a precedent to develop the other land along the same access. This would constitute overdevelopment of the site. This would be in the interests of the amenity of the area as a whole it would exacerbate the problems of overdevelopment in the area. The proposal is therefore unacceptable and runs counter to Structure Plan Policy BEN 1.

ii) The proposed development is unacceptable since it does not comply with policies 3.8 and 4.5 of Development Control Policy & Design Guidance 2000.

iii) The proposal runs counter to Structure Plan Policy TRA 4 and the car parking standards set out in Table 2.5 in the Structure Plan Explanatory Memorandum in that it fails to provide the required car parking spaces. It will give rise to unacceptable additional on street car parking which would not be in the interest of the amenity of the area and which would exacerbate existing problems of congestion, potential highway danger and vehicular and pedestrian conflict.

iv) Development of this site would compromise the Malta Environment & Planning Authority's ability to review the layout and other provisions of the Temporary Provisions Scheme through the Local Plan process as proposed in Structure Plan policies SET 8 and BEN 4."

Fir-risposta taghha, l-Avukat Dr. Joanne Vella Cuschieri għall-applikant issottomettiet is-segwenti:-

"1. Fl-ewwel lok qed jigi eccepit in-nuqqas ta' interess guridiku tal-appellanti kollha in kwistjoni u dan għal diversi ragunijiet:

a) Mhux car mill-ittra ta' l-appell min effettivament huma l-appellanti. Jirrizulta illi għalkemm fl-ittra ta' l-appell jidhru hafna ismijiet ta' persuni, il-maggior parti ta' dawn il-

persuni u cioe' kollha b'eskluzjoni ta' Rosaria Grech u certu E. Cremona, qatt ma ghamlu oggezzjoni valida, fiz-zmien prefiss mill-ligi sabiex jaghmlu hekk u ghaldaqstant l-appell fil-konfront ta' dawn il-persuni kollha ghandu jigi dikjarat null u bla effett. F'dan ir-rigward jigi wkoll sottomess li daww l-oggezzjonijiet li dahlu u li ma jaghtux indikazzjoni cara ta' min kien qed joggezzjona, fosthom l-ittra miktuba f'isem 'residents of Gajdora Street, Xahra' u l-ittra ta' Rosaria Grech li taghmel referenza wkoll '& residents', m'humix oggezzjonijiet validi kif tirrikjedi l-ligi u m'ghandhomx iservu bhala bazi sabiex jigi validat dan l-appell. Oggezzjoni tista' titqies biss bhala wahda valida jekk ikun hemm indikazzjoni cara ta' min qiegħed joggezzjona, altrimenti wieħed ikun qiegħed jagħti lok għal abbuz tal-ligi, aktar specifikatament ta' l-artikolu 15 tal-Kap. 356 li jagħmilha cara liema terzi persuni jista' jkollhom dritt ta' appell;

b) Illi mingħajr pregudizzju, l-appellanti jridu jipruvaw l-interess tagħhom fil-konfront tas-sit in kwistjoni f'dak li jirrigwarda l-menti ta' natura ta' ippjanar u xejn aktar liema interess huwa evidenti li huwa nieqes f'dan l-appell, Jidher li l-interess ta' l-appellanti, jekk se mai jeżisti huwa biss li jxekklu dan l-izvilupp għaliex altrimenti jtilfu l-veduta li għandhom mid-djar tagħhom. Izda l-appellanti bl-ebda mod ma għandhom xi dritt li jemani mill-ligijiet ta' l-ippjanar għall-veduta u lanqas xi dritt Civili għall-istess. In oltre jekk l-appellanti jsostnu li għandhom xi dritt civili f'dan il-konfront, il-Bord ta' l-Appell certament mhux it-Tribunal kompetenti sabiex jiddeciedi fuq dan il-punt;

c) Illi in oltre u mingħajr pregudizzju, jigi sottomess li l-unici ilmenti ta' daww li oggezzjonaw originarjament kienu jirrigwardaw biss ilmenti dwar il-passagg li jwassal għal dan is-sit u xejn aktar. Għalhekk l-appellanti ma jistgħux fi stadju ta' appell jzidu ma' l-aggravji tagħhom u jikkupjaw kelma b'kelma l-policies kollha li b'xi mod jistgħu jkunu applikabbli għal dan il-kaz u jagħmluhom aggravji tagħhom ukoll. Għaldaqstant, legalment l-aggravji kollha ta' l-appellanti li ma kienux originarjament nkluzi fl-ittri tagħhom fosthom izda mhux limitatament il-paragrafu tlieta (3) paragrafu (6) u l-aggravji (ii), (iii) u (iv) ta' 1-ittra ta' l-appell għandhom jigu dikjarati nulli u bħa effett

minghajr lanqas biss il-bzonn li l-Bord ta' l-Appell jidhol fil-mertu ta' l-istess;

2. Minghajr pregudizzju ghas-suespost, fit-tieni lok tigi eccepita n-nullita ta' l-appell odjern stante li l-ligi ma tippermettix illi jsiru appelli konguntivi bejn id-diversi persuni li oggezzjonaw. La darba fl-ewwel stadju uhud mill-appellanti ddecidew li jaghmlu oggezzjonijiet separati u distinti minn xulxin allura sabiex l-appell taghhom ikun validu dan seta biss isir permezz ta' appell separat ta' kull wiehed u billi jsiru pagamenti separati tad-dritt ta' l-appell. Jigi emfasizzat li dan huwa zball li ma jistax jigi rimedjat u li awtomatikament jirrendi l-appell odjern null fil-konfront ta' l-appellanti kollha;

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, rigward il-mertu ta' dan l-appell issir referenza ghal diversi inezattezzi li jissemmew fl-ittra ta' l-appell fosthom fejn jinghad illi s-sit in kwistjoni huwa biss accessibbli bil-mixi. Ghalkemm dan huwa minnu sal-gurnata tal-lum, l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar kienet korretta meta ddecidiet li taghti l-permess stante li ilha sa mis sena 1988 li giet approvata proposta sabiex dan il-passagg jitwessa u wara li imponiet il-kundizzjoni 2 (e) fil-permess u cioe:

'e) All building works shall be erected in accordance with the official alignment and proposed/existing finished road levels as set out on site by the Malta Environment & Planning Authority's Land Surveyor ...'

Ghalhekk dan l-ilment da parti ta' l-appellanti huwa ghal kollox infondat.

Hija wkoll infondata l-allegazzjoni li z-zona fejn jinsab is-sit in kwistjoni qatt ma kienet indikata ghall-izvilupp residenzjali. Apparti l-fatt li gia jezisti xi zvilupp f'din iz-zona b'access ghal fuq l-isqaq in kwistjoni, l-appellanti konvenjentement iwarrbu fil-genb il-fatt illi l-Gozo and Comino Local Plan jindika din iz-zona fil-mappa 14.12 (C) bhala formanti parti miz-zona ta' zvilupp! Sahansitra anki meta din iz-zona kienet indikata bhala 'white area' xorta

wahda gia kienet tiffirma parti miz-zona ta' zvilupp. Ghalhekk l-applikant jistieden lill-appellanti jaghtu harsa ahjar lejn dawn iz-zewg sorsi qabel ma jikkwotawhom erronjament fl-appell taghhom.

4. Rigward l-aggravju koncernanti l-bzonn ta' parkegg, filwaqt li jerga jigi emfasizzat li dan l-ilment ma kienx inkluz originarjament fl-ittri ta' oggezzjoni ta' l-appellanti, jigi wkoll sottomess li d-daqs zghir ta' l-izvilupp proposti, skond il-policies applikabbli ma jirrikjedix il-bzonn ta' parkeggi ghalhekk dan l-aggravju ta' l-appellanti m'ghandu l-ebda bazi fattwali u legali u ghandu jigi respint."

L-Awtorita' fir-rapport taghha kkumentat kif gej:-

"This is an appeal to the Planning Appeals Board to reconsider the decision taken by the DCC (decision notice dated 29th October, 2004) to approve application for the construction of a dwelling organized on two floors - see proposed drawings at reds 6A and 8C.

The site is located within the limits to development - see site plan red 8A. However, TPS no. 7 (Gozo) indicates the site as white area. Access for the proposed site is from an alley off Triq Gajdoru, which is circa 60 metres long (from Triq Gajdoru to the proposed site) – see site plan red 8A and block plan red 13. See also photos at red 1F.

The Gozo and Comino Local Plan (Public Consultation) indicates site as edge-of-ridge – see MAP14.12-C.

APPELLANT'S GROUNDS FOR APPEAL (summary)

The appellant stated – summary of red 42A – that the site was never zoned for residential development and is only accessible to pedestrians via a narrow lane; vehicular access is not possible; the proposal would exacerbate existing on-street parking problems in conflict with Structure Plan Policies BEN1 and TRA4; the proposal conflicts with Policies 3.8 and 4.5 of DC2000 and to the TPSs and proposed Local Plan.

DIRECTORATE'S COMMENTS ON GROUNDS FOR APPEAL

Permission PA1830/04 was issued following DCC's decision, taken on 12th October 2004, to overturn the Planning Directorate's recommendation. The DCC stated – in minute 30 – that the application was being approved since “site is within scheme and subject to alignment”.

L-Awtorita', b'nota prezentata fis-16 ta' Ottubru 2006 annettiet is-segwenti dokumenti:-

Dok DC1 – Estratt tat-Temporary Provisions Schemes 1988 - scheme 7.

Dok DC2 – Estratt mill-Gozo and Comino Local Plan – Dokument ghall-konsultazzjoni pubblika 2002.

Dok DC3 – Estratt mill-Gozo and Comino Local Plan approvat fl-2006.

Dok DC 4 – Site plan bl-interpretazzjoni tal-alignment prezenti kif konfermat mill-Gozo and Comino Local Plan, 2006.

Il-Policy Map 14.12.A tal-Gozo and Comino Local Plan tikkonferma li s-sit 'de quo' jinsab f'zona ta' zvilupp residenzjali. Id-Dok DC4 jikkonferma li l-parti ta' quddiem tal-plot ma tistax tigi zviluppata biex jigi rispettati l-alignment u approvat fl-4 ta' Jannar 1989 b'minuta numerata 42 u datata 19 ta' April 1991 fil-file B 4187/88AL fuq il-firma tad-Direttur tad-Dipartiment tax-Xogholijiet Pubblici, il-Perit Joseph Mizzi – xhieda ta' Mario Azzopardi mill-Land Survey Unit moghtija fis-seduta tal-1 ta' Frar 2008.

Ix-xhud in oltre', ikkonferma li l-applikant Carmel Portelli prezenta applikazzjoni PA 2798/05 li giet approvata li tirrispetta l-alignment kif emendat.

Ir-ritratti CP1 u CP3 annessi mal-ittra tal-konsulent legali tal-applikant tas-16 ta' April 2010, jikkonfermaw li l-izvilupp hu 'receded' mill-faccata konformament mal-alignment kif emendat.

Il-Perit Edward Bencini għall-appellanti fl-ahhar nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, prezentata fis-6 ta' Dicembru 2011 – għamel referenza għall-applikazzjonijiet fl-istess lokalita' li gew michuda fosthom PA 0652/04 michuda fl-20 ta' Gunju 2005 u PA 4772/06 michuda fl-1 ta' Lulju 2008; emfasizza l-fatt li l-wiesa' partikolarment dejjaq f'parti mill-isqaq kienet tipprekludi l-Awtorita' milli tapprova permessi għall-izvilupp fil-lokalita'; li l-izvilupp jikkostitwixxi bad neighbourliness u over development. Il-perit tal-appellanti esprima l-opinjoni li z-zoning fil-Local Plan kien intiz biex jigi applikat fi stadju ulterjuri, wara li ssir revizjoni tal-Pjan Lokali u mhux li jkollu effett immedjat billi l-access hu inadegwat u insufficjenti.

L-Awtorita' fis-second statement tagħha kkumentat kif gejj :-

"2.1The Authority cannot understand why the appellants continue to state that the site is not zoned for development according to the local plan. Map14.12A of the Gozo and Comino Local Plan indicate without any hint of doubt that the site is located within an area designated as a residential area and with a height limitation as set in Policy GZ-EDGE-2 of the local plan.

2.2 The Authority also notes that Policy 3.8 of the DC2007 (the policy document which superceded DC2005) has no relevance to the application. This policy regulates internal development, i.e. development that has no frontage on a schemed road. In this case the approved development has a frontage on a schemed road that has been projected since 1988 as per official alignment B4187/88 AL (various copies in PA file).

2.3 Contrary to what the appellants have stated, Policy 4.1 of the DC2007 does not regulate the width of streets providing access to residential developments. This policy regulates the vehicular access of a residential development within the site and at the point of contact with the street; i.e. it regulates the accessibility of vehicles

entering and leaving the site and how this will not impact negatively on existing and projected roads.

The appellants are incorrect to state that this policy requires a minimum street width of 4.1m. Apart from the fact that this policy is referring to the point of contact of the access between the site and the street (and thus not the street itself), criterion (f) of this policy makes it amply clear that the minimum is 2.4m and not 4.1m.

Moreover it is not even logical to interpret this policy the way the appellants are. Otherwise no single residential development may be permitted in UCAs where the streets are narrower than this benchmark. It is important to note that this policy does not make any reference or provisos to UCAs and therefore should the appellants be correct, the Authority would be facing the situation of the preceding sentence."

Ikkunsidra ulterjorament:-

L-ewwel eccezzjoni tal-applikant hi fis-sens li hemm nuqqas ta' interess guridiku tal-appellanti; li mhux l-appellanti kollha kienu oggezzjonaw meta giet ippublikata l-applikazzjoni; li l-appellanti jinhtieg li joggezzjonaw fuq ragunijiet ibbazati fuq ippjanar; li dawh li oggezzjonaw ilmentaw biss mill-passagg u mhux mill-policies li issemmew fl-appell.

Skond l-Artiklu 32(5) tal-Kap. 356, dan l-appell gie prezentat fl-2004; kull persuna tista' toggezzjona ghar-ragunijiet ta' ippjanar bil-miktub li ghandha tasal ghand l-Awtorita' fi zmien 15-il gurnata minn meta tkun giet ippublikata l-applikazzjoni.

Minn ezami tal-file tal-applikazzjoni jirrizulta – Red 14A li oggezzjonaw ghall-izvilupp Emanuel Cremona u Andrew Xiberras.

Minn Red 14, fl-istess file jirrizulta li oggezzjonaw Maria Xiberras, Andrew Xiberras firmatarju ta' Red 14A, Rosaria Grech, Victor Grech, Victoria Grech u S. Grech, Mark

Knight Adams, Marija Bartik, Peter Berwitz, Christine Berwitz, Maria Hili, Michael Hili u Bernard Zammit.

Mill-appellanti ghalhekk jirrizulta li s-segweni ma kienux oggezzjoaw ghall-applikazzjoni fit-termini mposti mill-ligi; dawn huma Joseph Cremona, Rose Cremona u Victoria Sultana.

L-appell taghhom qed jigi dikjarat irritu u null, billi ma jirrizultax li kienu oggezzjonaw bil-miktub, fuq ragunijiet ta' ippjanar meta l-applikazzjoni kienet qed tigi processata.

L-appellanti l-oħra jissodisfaw r-rekwisit tal-ligi li l-oggezzjoni taghhom hi bbazata fuq ragunijiet ta' ippjanar billi qed jikkontestaw l-izvilupp propost billi l-access mill-isqaq hu dejjaq, inadegwat u insufficjenti u kontra policies specifici li jistabilixxu il-wisa' ta' tali accessi.

L-applikant jikkontendi, in oltre', li kull persuna li oggezzjonat kellha l-obbligu li tappella individwalment u separatament u l-fatt li sar appell kongunt igib in-nullita'.

Din is-sottomissjoni mhix legalment korretta billi f'dan il-kas jikkonkorru kemm l-element soggettiv – cioe' l-istess applikant u l-istess applikazzjoni; sia l-element oggettiv cioe' l-izvilupp kontestat – li qed jigi kontestat mill-appellanti kollha ghall-istess regunijiet u motivazzjonijiet.

Apparti l-kunsiderazzjoni legali; anke mill-aspett Prattiku, din is-sottomissjoni ma taghmilx sens billi sservi biss biex timmultiplika l-proceduri minghajr l-ebda vantagg ghal hadd, appart l-hela ta' rizersi.

Din l-allegazzjoni tal-applikant hi ghalhekk infondata u qed tigi michuda.

Iz-Zoning

Kunsiderazzjoni determinant fl-ezitu ta' dan l-appell hi z-zoning tal-lokalita'.

Skond l-Artiklu 33 tal-Kap. 356 (sussegwentement l-Artiklu 69 tal-Kap. 504) l-aktar kunsiderazzjoni importanti fl-ghoti ta' permessi tal-izvilupp hi z-zoning tal-area in partikolari.

Dwar dan hemm divergenza bejn il-partijiet. Il-perit tal-appellanti ssottometta li ghalkemm hu ndikat road alignment fil-lokalita', l-area in kwistjoni, skond il-Pjan Lokali approvat mhix indikata bhala zona ta' zvilupp; izda ghandha issir zona ta' zvilupp f'xi zona fil-futur meta ssir revizjoni tal-Pjan Lokali.

Dan pero' irrizulta li mhux korrett. Id-Dok DC2 anness man-nota tal-Awtorita' prezentata fis-16 ta' Ottubru 2006, il-Mappa 14.12-A – Estratt mill-Gozo and Comino Plan Public Consultation Document 2002 – l-lokalita' hi ndikata bhala zona ta' zvilupp residenzjali; dan hu kkonfermat mid-Dok DC3 – l-istess mappa approvata fil-Gozo and Comino Local Plan tal-2006.

Irrizulta ghalhekk li l-proposta ta' zvilupp kontestata mill-appellanti, fil-lokalita' specifika ndikata, taqbel maz-zoning ufficjali li hu ta' zvilupp residenzjali.

L-Access

L-appellanti jaghmlu enfasi partikolari fuq l-access ghas-sit. Dan hu sqaq li hu dejjaq wisq, fl-entrata tieghu u li skond il-policies mhux adegwat biex jippermetti l-izvilupp mitlub. Apparti l-kunsiderazzjoni u l-policy citata mill-appellanti, Policy 3.8 tal-Policy and Design Guidance 2007, tirreferi ghall-internal development, zvilupp li m'ghandux frontage fuq 'schemed road', irrizulta li fl-1988 gie modifikat l-alignment, b'tali mod li baqghet dejqa l-entrata biss tal-isqaq; il-kumplament twessa' kunsiderevolment, tant li l-applikant kellu jissagrifika parti mill-plot tieghu fuq il-faccata u jibni 'receded' biex jirrispetta l-alignment il-gdid – B 4187/88AL.

Fl-okkazzjoni tal-ahhar access li sar fis-7 ta' Lulju 2011, ir-rapprezentanti tal-Awtorita' ddikjaraw li hemm schemed road ohra vicin in-naha l-ohra tal-isqaq. Dan ifisser li eventwalment, li parti d-dejqa tal-isqaq ma tibqax tintuza'.

Jigi rilevat in oltre', li dan it-Tribunal m'mghandux il-kompetenza li jiddeciedi kwistjonijiet ta' alignment.

Ezaminati fid-dettal l-ilmenti tal-appellanti, l-oggezzjonijiet u d-dikjarazzjonijiet tal-applikant u s-sottomissjonijiet tal-Awtorita' fil-kuntest tal-Policies ta' Ippjanar rilevanti, il-permess kontestat ma jimmeritax li jigi revokat.

It-Tribunal ghalhekk qed jiddisponi minn dan l-appell, billi jichad l-istess u jikkonferma l-permess moghti lill-applikant Carmel Portelli bl-applikazzjoni PA 1830/04 tad-29 ta' Ottubru 2004.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellanti bhala third party objectors huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni ma tghid xejn dwar l-ilment li l-proposta tmur kontra Structure Plan Policy BEN 1; li l-permess PA 1830/04 imur kontra policies 3.8 u 4.5 tad-Development Control Policy and Design Guidance 2000; li d-decizjoni ma tghid xejn dwar Structure Plan Policy TRA 4;
2. Mill-process tal-kaz in ezami ma jirrizulta xejn li saret konsultazzjoni bejn Transport Malta u d-Direttorat tal-Ippjanar fejn kien methieg bil-ligi li jsir hekk qabel tigi mfassla triq pubblika. Lanqas ma jidher environment jew traffic impact assessment ghal Sqaq Gajdoru fejn gie moghti l-approvazzjoni ghal permess. Lanqas ma gie ppruvat xi proceduri ghall-esproprijazzjoni tal-isqaq biex issir triq. Dan kollu juri nuqqas tat-Tribunal fl-apprezzament tal-fattispecie tal-kaz. Ma ttiehidix kont in oltre li fil-parti dejqa tieghu l-isqaq hu 1.5 metru u l-istatement li xi darba jsir 4.1 metru hu spekulattiv u ma jirrispekkjax ir-realta;
3. It-Tribunal ikkonkluda hazin li dan mhuix internal development u li hemm schemed road.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju maqsum fi tlieta. L-ewwel parti tirrigwarda n-nuqqas tat-Tribunal li jikkonsidra l-policy BEN 1 fil-

kuntest tal-izvilupp propost. L-ilment kien fis-sens illi l-access ghas-sit hu ristrett u l-izvilupp ser jaghti lok ghal aktar zvilupp li jikkreja overdevelopment. Ghalkemm hu minnu illi t-Tribunal ma semmiex esplicitament dan l-ilment pero l-parti fejn it-Tribunal ikkonsidra z-zoning, qal illi l-mappa approvata fil-Gozo and Comino Local Plan turi li z-zoning ufficjali kien wiehed ta' zvilupp residenzjali u ghalhekk esplicitament kull konsiderazzjoni ohra bbazata fuq policy BEN 1 mhix rilevanti fil-kuntest taz-zoning tas-sit. It-Tribunal hu marbut maz-zoning.

It-tieni parti tal-aggravju hu n-nuqqas tat-Tribunal li jikkonsidra policy 3.8 u 4.5 tad-Development Control Policy and Design Guidance 2000. Dan gie kunsidrat mit-Tribunal fil-parti tad-decizjoni msemmija 'L-Access'. It-Tribunal ikkonsidra l-Policy and Design Guidance 2000 tirreferi ghal internal development cioe zvilupp bla frontage fuq schemed road. Dan mhux il-kaz f'dan l-izvilupp. It-Tribunal ikkonsidra illi bl-alignment li sar fl-1988 l-isqaq li jaghti mill-izvilupp ghal Triq Gajdoru twessa' konsiderevolment u kull ma baqa' dejjaq hu biss l-entrata tal-isqaq. Ghalhekk it-Tribunal iddikjara li dan mhux kaz ta' internal development kif trid il-policy.

Il-Qorti thoss li din kienet kwistjoni ta' natura teknika u ta' planning li din il-Qorti ma ghandhiex gurdizzjoni tissindaka. Sta ghat-Tribunal li jinterpreta l-policies u li jaghti piz akbar lil policy minn ohra. Il-Qorti tqis li ma ghandhiex tissindika tali interpretazzjoni jew valutazzjoni ta' fatti ghal policies rilevanti sakemm ma jirrizultax zball ta' fatt manifest li fuqu timpnija d-decizjoni. F'dan il-kaz il-Qorti tqis li t-Tribunal kkonstata l-fatti u dan wara li saru mhux anqas minn tlett accessi, l-ahhar wiehed ftit zmien qabel id-decizjoni mit-Tribunal kif kompost meta nghatat id-decizjoni. F'dak l-access li nzamm fis-7 ta' Lulju 2011 gie rilevati illi t-Tribunal acceda minn passagg wisa' ta' erba' metri fejn fuq ix-xellug gie spjegat illi ma hemm ebda enforcement fuq l-ewwel dar pero t-tieni binjiet adjacenti huma out of alignment u hemm enforcement action kontribom. Iktar il-gewwa fejn hemm l-izvilupp, dan sar b'mod li hemm fetha ta' aktar minn erba' metri quddiemu u nbena skond l-alignment. Il-Qorti ma tqis li tenut kont tal-

kostatazzjonijiet tat-Tribunal ghandha tinterferixxi fir-rizultanzi li wasal ghalihom fuq il-fatti li kellu quddiemu.

Rigward it-tielet parti ta' dan l-aggravju, cioe li ma ntqal xejn dwar Structure Plan Policy TRA 4, cioe l-effetti ta' parking fuq l-izvilupp in kwistjoni, dan l-aggravju ghandu mis-sewwa sa certu punt billi ma ntqal xejn esplicitu mit-Tribunal pero l-Qorti tqis illi t-Tribunal qal fil-parti decisiva tieghu illi tenut kont tal-ilmenti tal-appellanti u l-oggezzjonijiet u dikjarazzjonijiet tal-applikant u l-Awtorita, fil-kuntest ta' policies ta' ppjanar rilevanti, hass illi l-permess ma ghandux jigi revokat. Dan ifisser illi t-Tribunal ha konjizzjoni tal-aggravji tal-appellant pero meta wizen dak kollu li ntqal dehrlu li l-permess kellu jibqa'. Implicitament it-Tribunal accetta s-sottomissjoni tal-appellat li l-izvilupp kien zgħir hafna u l-kwistjoni tal-effetti tal-parking spaces kien wiehed negligibbli.

Ghalhekk dan l-aggravju fit-totalita tieghu ma jisthoqqlux li jigi milqugh.

It-tieni aggravju

Hu pacifiku illi din il-Qorti ghandha jedd tittratta kwistjoni ta' ligi mqajma quddiem it-Tribunal pero ma ghandhiex jedd li tagixxi flok it-Tribunal biex tikkonsidra kwistjonijiet ta' natura legali li ma taqmux quddiem it-Tribunal. Qari tal-atti quddiem it-Tribunal ma jirrizultax lil din il-Qorti li l-kwistjoni mressqa f'dan l-aggravju, rilevanti o meno, tqajmet quddiem it-Tribunal u kwindi din il-Qorti mhix ser tikkunsidraha ghax tkun qed tagixxi oltre l-poteri afdati lilha bil-ligi. Il-Qorti thoss li ghandha tikkummenta biss fuq l-ahhar parti tal-aggravju li t-Tribunal ma qies sewwa l-wisa' tal-isqaq fil-parti dejqa tieghu. Dan mhux minnu tant illi kif gie rilevat aktar il-fuq il-wisa' tal-isqaq u azzjonijiet ta' enforzar fuq xi proprjetajiet li jaghtu fuq l-isqaq gew identifikati lit-Tribunal kif kompost fid-decizjoni waqt access li sar fl-2011. in oltre t-Tribunal ha in konsiderazzjoni illi f'xi zmien fil-futur hemm triq ohra skedata fuq in-naha ta' gewwa tal-isqaq u meta dan isir il-parti dejqa tal-isqaq ma jibqax jintuza.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud ghar-ragunijiet imsemmija.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju jitratta l-ilment illi t-Tribunal ma qies l-izvilupp bhala internal development. Din hi purament kwistjoni ta' planning u t-Tribunal kien a konjizzjoni tal-fatti kollha tal-kaz u applika ghalih il-policies li dehrli japplikaw fic-cirkostanzi. F'dan il-kaz iz-zoning stabilixxa illi z-zona fejn sar l-izvilupp hu zona ta' zvilupp residenzjali u ghalhekk japplikaw il-policies rilevanti. Qies illi l-mod kif sar l-alignment, wessa' l-isqaq li jizbokka fi Triq il-Gajdoru b'mod li parti zghira biss baqghet dejqa. Kwindi t-Tribunal uza d-diskrezzjoni afdana lilu li jinterpreta l-fatti tal-kaz ghall-policies rilevanti. Din id-diskrezzjoni mhix sindakabbli sakemm ma jirrizultax zball tant grossolan fl-apprezzament tal-fatti li kien hu li wassal ghad-decizjoni fil-mertu. Dan mhux il-kaz. Il-Qorti ma tistax tindahal hi biex tiftah mill-gdid l-apprezzament tal-fatti u tara jekk kinitx tasal ghall-istess konkluzzjoni tat-Tribunal. Dan mhux il-mansjoni afdana lil Qorti minn appelli fuq punti ta' ligi mqajma. Sakemm it-Tribunal ikun agixxa fil-parametri tal-ligijiet, pjanijiet u policies, l-apprezzament tal-fatti hi l-prerogativa tat-Tribunal u kwindi din il-Qorti ma thossx li hemm ragunijiet serji u gravi biex tissindakahom.

L-istess jinghad dwar l-ischemed road. Hu minnu illi fl-ahhar access li sar gie rilevati li hemm schemed road izda minhabba l-bini li hemm ma tistax issir fil-futur immedjat (ara verbal tal-access tas-7 ta' Lulju 2011), pero kull ma qal it-Tribunal hu illi fil-fatt l-ischemed road fuq il-parti ta' gewwa tezisti u li meta ssir din ittaffi l-impatt fuq il-parti id-dejqa. Dan l-isqaq gie modifikat fl-alignment li sar fl-1988 minhabba z-zoning il-gewwa tal-isqaq. Ma kien hemm xejn errat f'din id-dikjarazzjoni u del resto din id-dikjarazzjoni ma kinitx ir-raguni tad-decizjoni izda biss argument iehor li jsostni li z-zona hi intiza ghal zvilupp residenzjali li ghal mument huwa access minn sqaq li jaghti ghal fuq Triq Gajdoru u li l-allinament tieghu twessa' minhabba l-izvilupp il-gewwa minnu hlief ghal parti zghira fuq quddiem u illi l-quddiem ser issir triq ohra li ssolvi anki

Kopja Informali ta' Sentenza

din il-problema. Dan ma jistax jitqies bhala zball tat-Tribunal li fuqu giet mibnija d-decizjoni.

Kwindi anki dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Il-Qorti ghalhekk tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-31 ta' Lulju 2012. Bl-ispejjez kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----