MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta tad-19 ta' Frar, 2014

Appell Civili Numru. 194/2012

Romina Grech Fenech

vs

L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Romina Grech Fenech tas-27 ta' Dicembru 2012 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-11 ta' Dicembru 2012 li cahdet l-applikazzjoni PA 5125/08 'outline development permit, proposed semi detached villa';

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet 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:-

Ir-ragunijiet li ghalihom l-Awtorita irrifjutat l-applikazzjoni tat-tip Outline Development Permission, tas-27 ta' Ottubru, 2008, PA5125/08, "Proposed semi-detached villa ", fil-21 ta' April, 2010, kienu s-segwenti:
"1. The Structure Plan (policy SET 11) safeguards the rural character of the countryside by channelling urban developments within areas zones for such activities and thus, permitting only specified non urban developments (paragraph 7.6). In accordance with the paragraph 7.6 of the structure Plan, the proposed residential development does not qualify as legitimate development that may be permitted within the countryside. Thus, the principle of the proposed development runs counter with the objectives of Structure Plan (policy SET 11) since it will further urbanise an area which is located outside the development zone.

2. There is no apparent justification in terms of Structure Plan policy SET 12 as to why the proposed development cannot be located with an existing or planned residential area. In accordance with the provisions of paragraph 3.2 of PLP 20, the relevant site cannot be considered as an existing or committed built-up area. Central Malta Local Plan is showing that the site proposed for development was retained outside the development zone since it neither falls within a designated rural settlement nor has been identified as part of the rationalisation development process.

3. The proposed residential land-use will compromise the implementation of the objectives set out by Central Malta Local Plan (policy CG25) for the protection of the environmental quality of the countryside. The site proposed for development falls within an identified and designated Strategic Open Gap in which Central Malta Local Plan (policy CG25) safeguards the rural environment by prohibiting the construction of any urban developments.

4. The proposed residential land-use conflicts with the objectives set out for the agricultural industry by the Structure Plan (policies AHF 5 and RCO 2) and Central Malta Local Plan (policy CG25). The proposed residential

development will constitute unjustified land take up at the expense of other uses as designated by the Structure Plan (policies AHF 5, RCO 2 and paragraph 7.6) and Central Malta Local Plan (policy CG25). Central Malta Local Plan (policy CG25) promotes arable agricultural land uses within the identified and designated Strategic Open Gaps."

Fl-appell taghha, l-appellanti, permezz tal-Perit Mintoff, taghti is-segwenti ragunijiet ghaliex fl-opinjoni taghha dan l-appell ghandu jigi milqugh:
“During the appeal board meetings we will reveal that the proposal conforms to structural plan policies, and in particular to BEN 4. The proposal is to construct a dwelling adjacent to a third party residence, thus concealing an exposed party wall. Several similar applications have been approved in the past and I therefore fail to see why this should be an exception.

It is illogical to project the impression that the development of this single dweling to a very limited frontage over the street could in any way ‘compromise the implementation of the objectives set out by the Central Malta Local Plan.

Other issues, both technical as well as legal, will be raised during theappeals sitting which will further justify the approval of this application.”

Fl-ewwel rapport taghha, Lorinda Vella, ghall-Awtorita’ taghti r-ragunijiet ghaliex fl-opinjoni ta’ l-Awtorita’ dan l-appell ghandu jigi michud. Is-segwenti huma siltiet minn dan ir-rapport li t-Tribunal jhoss ghandhom jigu ssottolineati:
"5.1 The proposed development is objectionable as it is not considered as legitimate development that may be accepted outside the development zone boundary. There appears to be no justification on sound planning grounds for accepting the proposed development, as required by Structure Plan policy SET 12. Accepting the proposed residential unit would only encourage the further dispersal of sporadic development in the countryside, which is

clearly against the aim of policies SET 11 & RCO 2, which seek to safeguard the countryside from urban development. Moreover, the site is located within a Strategic Open Space Gap, where LP Policy CG25 clearly prohibits any form of urban development to retain the distinct and open nature of such areas as a gap between existing built-up conurbations.

5.2 The main argument presented in this appeal is that the proposed development shall be located adjacent to a third party residence, and therefore the appellant claims that the proposal will have an environmental improvement by concealing an exposed party wall. However, on this, the Authority refers to the photographs submitted with this application at red 1A, and in particular photos A, B, C, G & H on which the adjacent existing building may be viewed. As can be noticed there is no eyesore created by this blank party wall as it is lined by mature trees. Although the application form does not indicate that the development would include the felling of trees (section 15), the proposed development would effectively involve the removal of these trees. There is no environmental improvement that would be obtained from the proposed dwelling, as the existing party wall of the adjacent building is not visually intrusive.

5.3 The appellant further states that several permits have been issued in similar circumstances, however reference to any evidence of such has not been provided. Nevertheless, the Local Plan only allows rural residences on sites located adjacent to blank party walls of existing buildings or as infill developments within the designated Category 1 & 2 Rural Settlements, and subject to compliance with other criteria as listed in the respective policies applicable to rural settlements. In the case of rural areas outside the designated Rural Settlements, new residential units are not allowed. This prohibition against new dwellings is further enhanced by the fact that the site is located within a Strategic Open Space Gap, where LP Policy CG25 clearly prohibits any form of urban development.

5.4 Favourable consideration to this proposal would only go against the scope of the Local Plan, which aims at containing existing clusters of development located outside the development zone boundaries, to ensure that rural areas are safeguarded from further sporadic urban development. The Planning Appeals Board has expressed its support to such argumentation by refusing similar requests for new residential development outside the development zone boundaries and outside the Local Plan's designated Rural Settlements. Cases in point include:

• Antoine Cutajar vs. MEPA, 30th November 2007, PAB 72/05, PA 5328/03;

• Carmel Micallef vs. MEPA, 25th April 2008, PAB 238/05, PA 6467/03;

• Twanny Falzon vs. MEPA, 6th March 2009, PAB 125/04, PA 5391/02;

• Paul Abela vs. MEPA, 26th March 2010, PAB 254/08, PA 7754/07.

MEPA contemplates that the same consideration given to these cases is similarly applicable to the application subject to appeal."

Fl-ewwel risposta taghha, l-appellanti, permezz tal-Avv. Dr Richard Sladden, tghid is-segwenti:

"1. Illi l-appellanti tixtieq taghmel dawn il-finali osservazzjonijiet:

• Illi din l-applikazzjoni si tratta ta' outline development application, bl-intiza li fis-sit mertu ta' dan l-appell, ikun stabbilit il-principju li tista' tinbena residenza fuq sular wiehed 'il fuq mill-livell tat-triq. Is-sit jinsab hdejn bini ezistenti. (ara ritratt).

• Illi jirrizulta li l-plot tinsab mat-triq, b'zewg residenzi fuq kull naha. Fil-fatt, il-bini propost ser jkun jirrifletti 'semi-detached villa' ga ezistenti u li se tkun tal-istess gholi u tghatti l-hajt vojt li hemm bhalissa ezistenti minghajr twieqi jew aperturi. Di piu l-izvilupp kif propost jinkorpora sensiela ta' aperture fl-appogg li se jkun krejat u li se jkun ihares fuq il-kumplament ta' l-art li qed tkun indikata "Area owned by Applicant". B'hekk l-izvilupp se jghatti hajt ta' appogg minghajr twieqi filwaqt li dak propost jikkostitwixxi

‘end of devleopment’ stante li qed ikun proposti sensiela ta’ aperture fl-appogg rizultati.

• Illi il-principju ta’ ‘end of development’ hu ben stabbilit fid-decizjonijeit ta’ l-ippjanar mostrani. Dan il-kuncett jirrizulta meta zvilupp propost se jaghlaq l-ahhar appogg f’commitment ezistenti, anke jekk tali commitment jikkonsisti sahansitra minn abitazzjoni wahda. Dan il-principju huwa applikat indipendentement jekk il-commitment ezistenti jinsabx fl-iskema ta’ l-izvilupp jew f’xi wahda mill-Category Settlments. U dan anke jekk il-commitment ezistenti huwa sahansitra ta’ abitazzjoni wahda kif jirrizulta fid-decizjonijiet segwenti:

• PA 996/05 To erect a basement garage with an overlying two storey residential unit as an end of scheme development – Dan il-permess kien approvat stante li skont il-Kummissjoni, l-izvilupp propost kien ser jirrizulta f’ ‘end of devleopment’, anke jekk il-kumplament tal-‘commitment’ ma jinsabx fl-iskema ta’ l-izvilupp u wisq anqas f’xi wahda mill-‘category settlements’ fil-Pjan Lokali.

• PA 4384/04 – to construct a basement garage and overlying residential unit – Dan il-permess kien approvat stante li skont il-Kummissjoni, l-izvilupp propost kien se jirrizulta f’ ‘end of development’, anke jekk il-kumplament tal-‘commitment’ ma jinsabx fl-iskema ta’ l-izvilupp u wisq anqas f’xi wahda mill-‘category settlements’ u fil-Pjan Lokali.

• PA 795/06 – Outline application to construct residential development in infill site – Dan il-permess kien approvat stante li skont il-Kummissjoni, l-izvilupp propost kien se jirrizulta f’end of development’.

• PA 1938/05 – Construction of terraced house – Dan il-permess kien approvat stante li skont il-Kummissjoni, l-izvilupp propost kien se jirriuzlta f’ ‘end of development’ u anke jekk il-‘commitment’ ezistenti kien jikkonsisti f’abitazzjoni wahda.

• PA 2505/03 – Construction of terraced house – Dan il-permess kien approvat stante li skond il-Kummissjoni, l-izvilupp propostkien se jirrizulta f' 'end of development' u anke jekk il-'commitment' ezistenti kien jikkonsisti f'abitazzjoni wahda.

• Illi mid-decizjonijiet sucitati, jirrizulta li l-principju ta' 'end of development' huwa wiehed wiesgha u japplika stante li l-bini propost se jmiss ma appogg ezistenti minghajr twieqi, filwaqt li jkun assigurat li l-appogg naxxenti mill-bini propost ikun mghammar bl-aperturi u b'hekk il-'commitment' jinghalaq darba ghal dejjem. Jirrizulta wkoll minn dawn id-decizjonijiet li l-principju ta' 'end of devleopment' japplika wkoll independentement minn dak li jipprovdu l-Pjani Lokali.

2. Illi jekk kemm il-darba l-Awtorita' titlob lil dan it-Tribunal jinjora il-'commitment' fiz-zona peress li gie fis-sehh qabel l-introduzzjoni tal-Pjani Lokali rispettiv, l-esponenti ifakkar li dan hu ragunament ghal kollox zbaljat peress li din hija applikazzjoni hazing tal-ligi. Hawnhekk issir riferenza ghal dak deciz mill-Qorti ta' l-Appell ricentement fis-sentenza fl-ismijiet Joseph Tonna vs MEPA (Appell Civili Numru 6/2010 deciz 24 ta' Frar 2011) fejn din il-Qorti enncjat is-segwenti:

"peress li dan li l-Bord kellu jaghmel kien fl-ewwel lok jara jekk kienx hemm commitment ghal tali tip ta' zvilupp, u dan fil-mument li kienet ser tittiehed id-decizjoni, u dan isir b'riferenza ghall-izviluupp attwali li hemm fl-istess zona, inkluz li jiehu konjizzjoni ta' l-izviluppi koperti bil-permessi stess tal-Awtorita' appellate, u wara li jigi kkonsidrat dan, anke fid-dawl ta' decizjonijiet li l-istess Awtorita' hadet, mhux l-inqas l-istess Bord innifsu, jara x'effett ghandu l-istess commitment fid-dawl tal-izvilupp propost u fid-dawl tal-policies applikabbli, inkluz il-Pjan Lokali elimina l-applikazzjoni tal-kuncett ta' commitment, tant li l-applikazzjoni ta' da nil-principju kienet dejjem sostnuta fid-dawl anke ta' dak li jipprovdi l-artikolu 33 tal-Kap. 356 (illum Art 69 Kap 504) li jirreferi skpecifikatament ghall-pjan lokali, izda din ir-referenza qatt ma waqfet l-applikazzjoni talkuncett ta' commitment"

Ghalhekk, kif enuncjat il-Qorti fid-decizjoni ta' 'Joseph Tonna', dan it-Tribunal ma jistax jinjora l-'commitment' billi semplicement jistrieh fuq dak li qed jghid il-Pjan Lokali.

3. Illi inoltre huwa principju ben risaput li l-kuncett ta' 'commitment' ifisser ukoll li ladarba jkun applikat principju f'xi applikazzjoni, dna l-istess principju ghandu jkun applikat fil-kumplament ta' Malta u Ghawdex, u mhux limitatament fl-akwati fejn ikun hareg ga permess. Hawnhekk issir referenza ghal decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet 'Leisure & Theme Park Limited vs l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar' (Appell Civili Numru 2/2007) fejn il-Qorti qalet dan li gej: "Illi l-appell odjern huwa bbazat fuq l-aggravju li l-Bord ma applikax il-principju ta' cerimus paribus u ta' commitment ghal kaz in ezami u dan peress li minkejja li l-appellant kien irrefera ghall-diversi permessi li nhargu ghal numru ta' tined f'Malta b'nota datat 14 ta' Lulju 2006 dawn ma gex trattati mill-Bord ta' l-Appell dwar l-Ippjanar." B'hekk qed jinghad bil-forza kollha li 'commitment' m'huwiex necessarjament marbut ma zona wahda partikolari.

4. Illi applikati dawn il-kunsiderazzjonijiet ghall-kaz de quo, jirrizulta li ma ghandu jkun hemm ebda diffikolta sabiex il-proposta odjerna tigi milqugha, u dan anke a bazi tal-principju legali ben stabbilit li l-konsiderazzjonijeit li jwasslu ghal decizjonijiet ta'ippjanar necessarjament jinhtieg li jkunu konsistenti u dan kif gie sostnut diversi drabi mill-Qorti ta' l-Appell fejn fost affarijiet ohra intqal li: "applikazzjonijiet simili jirrikjedu trattament identiku. Id-decizjonijeit f'dan ir-rigward, u l-konsierazzjonijiet li jwasslu ghal dawn id-decizjonijiet necessarjament jinhtieg li jkunu konsistenti. L-inkonsistenza ghandha bhala konsegwenza l-kontestazzjoni gustifikata iddiskriminazzjoni, l-inugwaljanza, u mill-aspett soggettiv ta' l-applikant l-ingustizzja." Dan il-principju igib sostenn fi skorta ta' decizjonijiet ohrajn, fejn l-Awtorita' espressament intalbet, 'timxi fuq principji ta' gustizzja naturali u ta' ekwita" u "ghal fini ta'konsistenza, timxi ma l-applikanti bl-istess mod bhalma timxi mal-applikanti l-ohra" (PAB 9/00 SMS PA 2378/99 "Adrian Stivala kontra l-

Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp"). L-istess intqal fid-decizjoni f-ismijiet 'Coronato Portelli vs. MEPA' (PAB 50/00 KA PA 3874/99 fejn inghad li "Ghall-fini ta' konsistenza tezercita uniformita' fl-applikazzjoni u fl-interpretazzjoni tal-policies. Dan ir-ragunament kien ukoll sollevat fid-decizjoni fl-ismijiet "Simon Scerri kontra l-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp" (PAB 872/98 KA PA 4854/98) fejn intqal bla tlaqliq li "Ghal fini ta' konsistenza, il-Kummissjni ghandha timxi bl-istess mod li mxiet ma haddiehor".

5. Illi in vista tal-principji legali sucitati, it-Tribunal hu mistieden sabiex jevalwa il-principji applikati fil-kazijiet suriferiti (in linea mad-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet "Joseph Tonna vs MEPA" (Appell Civili Nurmu 6/2010, u in oltre anke jekk il-permessi sucitati ma jinsabux fil-vicinanzi taz-zona de quo (in linea mad-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet "Leisure & Theme Park Limited vs. l-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar" (Appell Civili Nurmu 2/2007).

6. Illi r-raguni principali ghar-rifjut jirrigward s-sit li jinsab fi 'strategic open gap' kif stabbilit mill-Pjan Lokli ghac-centru ta' Malta (Mappa IKM1). Pero umilment jig sottomess li l-hrug ta' da nil-permess jipprotegi u jissalvagwardja l-ghan ta' din il-'policy' galadarba din il-proposta tal-appellanti tohloq faccata ta' 'end of scheme' fejn ebda bini iehor ma jista' jinbena.

7. Illi l-MEPA kemm-il darba imxiet b'dan il-mod f'siti li huma adjacenti ma' hitan esposti biex b'hekk tinghalaq iz-zona kommessa ghall-bini f'ODZ u jigi projbit iktar zvilupp. Dan hu l-ahjar mod ta' kif tigi protetta din l-'strategic open gap'. Dn kienet ir-raguni wara l-approvazzjoni ta' permessi hawn that imsemmija fejn gie permess 'end-villa' biex jigi protett spazju miftuh u jigi projbit iktar zvilupp urban fil-futur:

PA 3777/09 – kostruzzjoni ta' 'terraced house' fil-limiti tan-Naxxar u
PA 0618/08- kostruzzjoni ta' 'terraced house' kantuniera u 'pool' fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar.

Qed jigu wkoll annessi pjanta li turi l-profil tas-sit u l-'villa' adjacenti kif ukoll 'sectional elevation' tal-proposta tal-appellanti. Din tal-ahhar hi effettivament 'super-imposition' tal-binja proposta fir-rigward tal-bini ezistenti u adjacenti. Din turi bl-iktar mod car li l-gholi tal-madwar mhux ser jigi superat. Fil-fatt il-propost izzomm id-dimensjonijiet ezistenti kemm bhala skala kif ukoll bhala massa.

8. Illi finalment it-Tribunal hu mistieden jikkonferma li l-principji sollevati fil-kazijiet sucitati huma applikabbli fil-kaz de quo u dan peress li meta wiehed jevalwa l-kunsiderazzjonijiet applikati fil-permessi sucitati fid-dawl tal-principji legali hawnhekk sollevati, isib li jissustistu dawk l-elementi 'materjali' necessarji sabiex il-permess de quo jkun approvat kif l-esponenti kellu l-opportunita josserva fid-dettal aktar 'il fuq.

9. Illi in konkluzjoni jinghad li l-ebda wiehed mill-permessi suecipiti ma gie kkontestat a bazi ta' allegat ksur ta' l-Artikolu 77 ta' l-Att tal-2010 dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ta' l-Izvilupp (jew inkella l-artikolu 39A ta' l-Att dwar l-Ambjent u l-Ippjanar precedent) rizultanti minn xi "zball f'dokument li jidher minn ezami ta' l-istess dokument" jew allegat ksur ta' punt ta' ligi ghaliex il-Bord ma ddecidiex skond il-provedimenti tal-'policies' u ligijiet vigenti kif titlob l-istess ligi jew agixxa ultra vires u ghalhekk dak li gie deciz jikkostitwixxi stat fil-konfront tal-ligi.

10. Illi ghalhekk il-kazijiet li rreferiet ghalihom l-appellanti ghandhom jigu vrifikati mill-Bord u dan billi l-istess Awtorita'ghandha tigi ordnata li tipprezenta l-'files' imsemmija minnu sabiex it-Tribunal ikun jista' jiehu konjizzjoni ta' l-istess u dan fl-interess tal-gustizzja a bazi tal-principju naturali li l-gustizzja mhux biss trid issir izda trid tidher li qed issir ukoll."

Fit-tieni rapport tal-Awtorita', Mario Scicluna jissottomettu li gej:
"The Authority has noted all the arguments as presented in the last submissions and states that as regards to the cited permits none had identical planning issues:

PA 996/05 granted To erect a basement garage with an overlying two storey residential unit as an end of scheme development in Mgarr on 27th February 2007.

PA 4384/04 granted To construct a basement garage and overlying residential unit in Zebbug on 27th February 2007.

PA 795/06 granted Outline application to construct residential development in infill site in Zejtun on 31st July 2006.

PA 2799/05 granted To construct basement garages and residential units in Rabat (Gozo) on 2nd July 2007.

PA 1938/05 granted Construction of terraced house in Bidnija on 27th June 2006.

PA 2505/03 granted Construction of dwelling and garage in Bidnija on 31st August 2005.

PA 3874/99 granted Erection of dwelling house in Qala on 23rd November 2001.

PA 4854/97 granted To construct a garage and boundary wall in Mtarfa on 10th December 1999.

PA 3777/09 granted Proposed construction of terraced house in Naxxar on 2nd June 2010.

In view of the above, it is to be noted that none were located in the vicinity of the case under appeal and hence, were granted in different scenarios. The same applies to the issue of commitment as cited by appellant since the quotation of permits which were granted on the same bases as a case under appeal could only be related if the cited permits are located in the vicinity of the case under appeal.

In this regard, the Authority reiterates that in line with its previous report dated 10th September 2010, this request

for appeal is not justified by the relevant planning polices and states that the Board's decision was warranted and hence respectfully requests the Tribunal to dismiss this request for appeal."

Fit-tieni risposta taghha, l-appellanti, permezz tal-Avv. Dr Richard Sladden, tghid is-segwenti:
"1. Illi l-appellanti tirrileva li l-importanza u r-rilevanza tal-kazijiet u decizjonijiet minnha citati, ma tirrigwadax is-sit izda l-principju utilizzat f'cirkostanzi simili fid-decizjonijiet imsemmija.

2. Illi Malta hu pajjiz wiehed u cirkostanzi simili ghandhom ikollhom trattament u gudizzju simili.

3. Illi s-sit jinsab hdejn bini ezistenti, liema sit jinsab mat-triq, b'zewg residenzi fuq kull naha u l-proposta tal-appellanti tirrifletti fizikament'semi-detached villa' gia ezistenti uli se tkun tal-istess gholi u tghatti l-hajt vojt li hemm bhalissa ezistenti minghajr twieqi.

4. Illi din il-proposta tissalvagwardja li dan is-sit ikun 'end of development' u l-appellanti umilment thoss li l-Awtorita' appellate kellha tkun hi li taqbel u mhux toggezzjona ghal tali proposta ghax taghlaq darba ghal dejjem l-'istrategic open gap'!.

5. Illi s-sottomissjonijiet tal-Awtorita' datati 10 ta' Frar 2012, huma fattwalment u legalment zbaljati u skorretti.

6. Illi l-appellanti terga' ttenni dak minnha sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet precedenti."

Ikkunsidra ulterjorment:

Wara li kkonsidra il-premess u minn ezami tal-pjanti, ritratti u dokumenti li hemm fil-files PAB 144/10 u PA 5125/08, it-Tribunal jikkumenta kif gej:

Il-mertu ta' dan l-Appell jirrigwarda talba tat-tip outline ghal-bini ta' semi-detached villa fuq sular wiehed b' garage sottostanti.

Il-villa proposta ghandha superfici (footprint) ta' 141 metru kwadru u tikkonsisti minn basement u ground floor. Skond il-proposta il-bini ser ikun recessed 14 il-metru mill-linja tat-triq. Il-villa ser tkun mibnija fuq art tal-appellanti li tikkonsisti fi gnin b'numru ta' sigar.

Is-sit li jinsab f' Triq il-Wied, l-Iklin, hija ODZ.

L-Awtorita' tirrileva li, skond is-Central Malta Local Plan, is-sit jinsab gewwa Strategic Open Gap u z-zona hija immarkata bhala li hija Area of Agricultural Value.

Ir-ragunijiet li ghalihom din l-applikazzjoni giet rifjutata jistghu jigu migbura fil-qosor kif gej:
• Is-sit in ezami jinsab barra l-linja tal-izvilupp u ghalhekk jinsab ODZ. Skond l-iStructure Plan, l-izvilupp propost, li jikkostitwixxi urban development, mhux permess fl-ODZ (para 7.6 u SET 11);
• Is-sit in ezami ma jikkwalifikax bhala sit li jista jinbena u ghalhekk m'hemmx gustifikazzjoni li dan l-izvilupp jigi zviluppat (Structure Plan policy SET 12);
• Skond is-Central Malta Local Plan l-izvilupp propost jinsab fi Strategic Open Gap (policy CG25);
• Skond is-Central Malta Local Plan l-izvilupp propost, jinsab f' Area of Agricultural Value, u ghalhekk il-proposta tmur kontra l-oggettivi tal-iStructure Plan (AHF 05 u RCO 02);

Fis-sottomissjonijiet taghha l-appellanti issostni li:
• Il-proposta taghha hija konformi mal-policies tal-pjan ta' struttura u partikolarment BEN 4;
• Il-proposta hija li tinbena residenza li tigi tmiss ma' appogg ta' terzi u b' hekk ser jigi mghotti dan il-hajt li illum huwa mikxuf;
• Huwa illogiku li wiehed jghid li dan l-izvilupp zghir sejjer jikkomprometti l-oggettivi tal-pjan lokali;
• Issemmi u tittratta numru ta' permessi simili li inghataw mill-Awtorita' fil-passat u ghalhekk dan jikkostitwixxi commitment;

• Jirrizulta li fil-passat inghataw permessi simili ghat-talba mertu ta’ dan l-appell, u ghalhekk l-Awtorita’ ghandha tohrog dan il-permess; u
• Il-pjan lokali bl-ebda mod ma’ elimina l-kuncett ta’ commitment.

Fiz-zewg noti taghha, l-Awtorita terga itenni l-argumenti li saru fir-reasons for refusal u specjalment li dan is-sit huwa ODZ u gewwa Strategic Open Gap u li ghalhekk m’hemmx gustifikazzjoni ghalih u zzid, inter alia, li gej:
• Il-gustifikazzjoni principali li jggib l-appellanti u cioe dik li sejjer jitghatta blank party wall mihiex gustifikata billi tghid li l-hajt imsemmi ma’ jidhirx u dan specjalment peress li dan huwa imdawwar b’ sigar kbar. L-applikazzjoni ma’ tinkludix it-twaqqih ta’ sigar. Jekk hemm il-hsieb li dawn ser jigu imwaqqa’ ser issir hafna izjed hsara ambjentali kieku kellu jinghata dan il-permess;
• Dwar il-punt tal-appellanti li hargu numru ta’ permessi bhal dawn l-Awtorita’ tispjega li ebda wiehed mill-kazi ccitati mill-appellanti mhu identiku ghall-kas in ezami f’ termini ta’ ppjanar; u
• Tikkwota numru ta’ applikazzjonijiet simili ghal dik in ezami fejn l-Awtorita’ irrifjutat dawn l-applikazzjonijiet.

Iz-zewg punti li jridu jigu decizi f’ dan l-appell huma:
• Jekk l-Awtorita’ kelliex ragun meta iddecidiet li l-proposta tal-appellant mhiex fl-ispirtu ta’ dawk l-oggettivi li kienu intenzjonati li jintlahqu mill-policy CG 25 tal-pjan lokali (u l-policies relattivi tal-pjan ta’ struttura) u li ghalhekk din il-proposta tikser din il-policy;
• Jekk jirrizulta vera li diga inghataw permessi simili ghat-talba mertu ta’ dan l-appell fiz-zona in ezami, l-Awtorita’ ghandhiex tohrog dan il-permess anki jekk dan imur kontra xi policy tal-ippjanar.

L-argument principali f’ termini ta’ ppjanar li taghmel l-appellanti huwa li peress li l-bini adjacenti, li huwa propjeta ta’ terzi, inbena b’ mod li thalla blank party wall fuq il-konfini taz-zewg propjetajiet, qieghed jigi ssuggerit li biex dan jitghatta ghandu jinghata permess biex tinbena s-semi-detached villa in ezami. B’ hekk ikun qed jigi ssalvagwardjat l-ambjent.

Dan l-argument huwa totalment bla bazi, f' termini ta' ppjanar, kif jidher car mid-dokumentazzjoni li tezisti fil-PA file u kif jirrizulta minn dak li tghid l-appellanti stess. Il-principju tal-blank party wall ghandu jintuza biss meta verament ikun il-kas li l-hajt tal-appogg mikxuf ikun jidher goff tant li jkun jistona mal-kuntest. Kif tghid l-appellanti stess dan mhux il-kas ghax il hajt in kwistjoni huwa gholi sular wiehed u jinsab madwar 14 il-metru l-gewwa mit-triq. Di piu, l-Awtorita' tippreciza wkoll li prezentement dan huwa mghotti b' sigar kbar u li mhux l-intenzjoni ta' din il-proposta li dawn jitnehhew. Meta tikkonsidra dan kollu u l-fatt li s-sit in ezami huwa mdawwar b'recint jirrizulta car li dan il-hajt prattikament ma' jidhirx minn barra s-sit in ezami.

Ghalhekk id-decizjoni dwar x' inhi l-ahjar soluzzjoni f' termini ta' ppjanar biex tissalvagwardja l-ambjent f' dan il-kas; hekk hux li taghti permess biex tinbena' semi-detached villa, ODZ u gewwa Strategic Open Gap, jew li thalli kollox kif inhu, ir-risposta hija li ghandha tkun din ta' l-ahhar.

Mill-mod kwazi opportunistiku li bih qed tigi uzata din il-loophole jigi kkonfermat kemm ghandha tigi wzata b'kawtela din il-koncessjoni li wara kollox ghandha issir fl-interess publiku u mhux biex tagevola lis-sid tas-sit in ezami.

Bhal ma' intqal f' numru ta' decizjonijiet ohra ta' dan it-Tribunal, il-policies tal-ippjanar ghandhom jigu applikati b' mod flessibbli u dan biex dejjem jintlahaq l-ispirtu ahhari li jkun hemm warajhom. Irrid jigi enfasizzat il-punt li l-flessibilita' tal-policies tal-ippjanar ma' tfissirx li iggebbidhom b' tali mod li l-applikant jiehu dak li jrid a kost ta' kollox anki jekk dan ikun imur kontra l-ispirtu tal-policy in kwistjoni. Il-flessibilita' ghandha dejjem tigi applikata fil-kuntest li l-oggettivi tal-pjan ta' struttura jintlahqu ghax din hija l-ligi suprema tal-ippjanar.

Ghalhekk, fil-fehma kunsidrata ta' dan it-Tribunal, il-pozizzjoni tal-Awtorita' f' termini ta' ppjanar f' dan il-kas

hija wahda soda u li hija pjenament sostnuta mill-policies. Ikun perikoluz hafna li wiehed jipprova igebbed izjed din il-policy ghaliex b' hekk ikun qed jinfetah il-bieb ghal numru kbir ta' talbiet simili li jistghu jwasslu ghad-distruzzjoni totali tal-kampanja, kif protetta permezz tal-kuncett ta' Strategic Open Gap, f' numru ta' zoni f' dawn il-gzejjer u dan kontra wiehed mill-principji fondmantali tal-iStructure Plan.

Dwar il-punt li taghmel l-appellanti li huwa illogiku li taghti l-impressjoni li din il-proposta hekk limitata ser tikkomprometti il-pjan lokali, irrid jigi pprecizat li dan it-Tribunal ma' ghandux gurisdizzjoni fuq fejn gew mghoddin il-boundaries taz-zona tal-izvilupp. Jekk l-appellanti thoss li hemm ragunijiet validi li juru li din il-linja ghandha ticcaqlaq peress li huwa illogiku tghid li l-proposta taghha ser tikkomprometti l-pjan lokali, allura l-appellanti ghandha taghmel dik li tissejjah Planning Control Application biex tipproponi l-modifiki li jidhrilha li ghandhom isiru. Pero fuq din wiehed jista jikkummenta li l-appellanti kien immissha oggezzjonat fuq dan meta kienu qed isiru l-public consultations waqt il-process tal-preparazzjoni tal-pjan lokali li ppublikat f' Lulju tat-2006.

L-istess jinghad ghal fatt li l-pjan lokali jikklassifika dan is-sit bhala li jifforma parti minn Strategic Open Gap.

Dwar it-tieni punt li ghandu jigi deciz, l-Awtorita' tat spjegazzjonijiet mhux dejjem konvincenti dwar il-permessi li ccitat l-appellanti bhala li kienu simili ghat-talba taghha. Jigi pprecizat pero li, skond l-Awtorita', ebda wiehed minn dawn il-permessi ma' inghataw fl-istess zona jew taht l-istess regime ezatt ta' planning policies u li fi kwalunkwe kas, f' termini ta' ippjanar, kull kas huwa differenti ghaliex per ezempju blank party wall f' kas wiehed jista jkun prominenti hafna izjed minn iehor. Ghalhekk, kif jinghad supra, il-policies tal-ippjanar ghandhom dejjem jigu applikati b' mod flessibbli purche dejjem bl-iskop li jintlahqu l-ghanijiet tal-pjan ta' struttura. L-Awtorita' minn-naha taghha iccitat numru ta' applikazzjonijiet simili li gew rifjutati mill-Planning Appeals Board.

Fi kwalunqwe kas, dan it-Tribunal huwa tal-fehma li jekk din l-issue ta’ x’ jikkostitwixxi precedent, f’ termini ta’ ippjanar, ma’ tittehidx fil-perspettiva gusta taghha jista jigi zmien meta’ l-ebda parti minn dawn il-gzejjer ma’ tigi salvata minn zvilupp urbanizzanti ta’ kull tip li bilmod jeqred il-kampanja kollha u dan b’ dannu ghall-generazzjonijiet kollha li ghad iridu jigu u kontra wiehed mill-principji fundamentali li ghalih l-iStructure Plan inkiteb u gie addottat bhala l-ligi bazika tal-ippjanar ta’ pajjizna.

Jekk precendent, f’ termini ta’ ippjanar, f’ dan il-kas jista jfisser permess ta’ bini ODZ u gewwa Strategic Open Gap li inghata f’xi zmien qabel, ghaliex m’ ghandux jittiehed bhala precedent ukoll rifjut ta’ talba simili li jkun inghata lil xi hadd iehor fl-istess zona skond kif jitolbu l-policies tal-iStructure Plan? Certament jezistu hafna u hafna izjed kazi fejn talbiet ghal zvilupp urbanizzanti fl-ODZ u gewwa Strategic Open Gap gew michuda appuntu skond ma’ jghidu l-policies tal-iStructure Plan u dawn, b’ argument identiku, ghandhom jittiehdu bhala li gie ikkreat precedent favor li l-status quo f’ dawn iz-zoni sensittivi ma’ jinbidilx.

F’ termini ta’ ippjanar jekk precedent li jigi segwit b’ kazijiet simili fl-istess zona, mhux kas singolu izda numru konsiderevoli ta’ kazijiet simili, dan eventwalment jista johloq commitment u cioe il-konsiderazzjoni materjali imsemmija fil-ligi (art. 69 (2)(i)) li l-Awtorita’ tista tirritjeni bhala rilevanti fl-ghoti tal-permess. Pero l-istess ligi taghti precedenza ghal-plans and policiies li ghandha l-obbligu li tapplikhom mentri kwistjonijiet materjali, bhal per ezempju commitment, estetici u sanitarji ghandha wkoll tapplikahom pero jekk jidhirla li huma relevanti. Jidher car mill-premess li f’ dan il-kas zgur li ma’ tezistix di is-sitwazzjoni.

Fi kwalunkwe kas irid jinghad li l-kuncett ta’ commitment f’ terminu ta’ ippjanar ghandu japplika biss f’ kazi eccezzjonali u ghandu jigi uzat b’ kawtela kbira u dan ghaliex id-dixxiplina teknika u xjentifika ta’ land use planning giet stabbilita f’ pajjizi zviluppati u avvanzati appuntu biex permezz ta’ pjani strategici fit-tul u management ghaqli jitrazznu u addirittura jigu mmregga

lura proliferazzjoni ta’ zvilupp u land uses ohrajn li jkunu qed ikollhom effetti mhux desiderabbli fit-territorju li fuqu jkunu japplikaw u li jkunu qed jixxerdu propju bis-sahha tal-argument li zviluppi u uzi simili diga jezistu fil-madwar. Ghalhekk, by definition, land use plans u policies li jkollhom is-sahha ta’ ligi ghandhom generalment japplikaw irrispettivament minn kwalunkwe indikazzjoni ta’ commitment li jista jkun hemm u dan sakemm mal-commitment ma’ jkunx ta’ entita massicca kif spjegat hawn taht. Jekk ma’ jsirx dan, l-ebda sistema ta’ land use planning ma’ tista qatt tahdem. Fil-fehma kunsidrata ta’ dan it-Tribunal, biex sistema ta’ ippjanar tahdem kif suppost u fl-interess publiku, il-kazi fejn jista legittimament, f’ sens tekniku, jintuza il-principju ta’ commitment huwa meta il-maggoranza kbira ta’ permessi potenzjali ta’ xi tip partikolari li jkunu jistghu jinghataw jkunu fil-fatt inhargu.

L-applikant li ma’ jkunx inghata permess ma’ jistax jippretendi li ssir gustizzja mieghu billi jinghata l-permess meta dan ikun in kontravenzjoni tal-policies tal-ippjanar. Ir-rimedju ghandu jsibu band ohra u mhux jigi approvat zvilupp li qatt ma’ kellu jigi approvat bi hsara ghal generazzjonijiet futuri u cioe issir ‘gustizzja’ mal-appellant u ingustizzja akbar u permanenti mal-komunita’.

Li qed jinghad hawn fuq ma’ jnaqqas bl-ebda mod id-dritt li jista’ jkollu l-applikant li jipprocedi kontra l-Awtorita’ civilment jekk ihoss li hu kien haqqu jiehu permess ghaliex fil-passat kien inghata permess simili ghat-talba tieghu. Id-differenza hi li din il-kawza civili ma’ tistax issir bhala parti mill-process tal-ippjanar.

In konkluzjoni, kif jidher mill-fatti li hargu fil-kors tas-smieh ta’ dan l-appell, billi jirrizulta li l-proposta in ezami tikser numru ta’ policies tal-Pjan Strutturali (RCO2, AHF 5, SET 11, u SET12) kif ukoll is-Central Malta Local Plan (CG25), dan l-appell ma jirrizultax fondat u ghalhekk ma jimmeritax kunsiderazzjoni favorevoli.

It-Tribunal, ghalhekk, qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma ir-rifjut ghall-applikazzjoni PA5125/08,

“Proposed semi-detached villa ”, mahrug mill-Awtorita’ fil-21 ta’ April, 2010.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:
1. It-Tribunal ghamel apprezzament hazin fid-dritt ta’ dak li jikkostitwixxi end of development u ma tatx kaz dak deciz mill-Qorti fejn ‘commitment’ jista’ jipprevali fuq pjanijiet u policies;

2. In oltre lanqas gie kunsidrat mit-Tribunal l-element ta’ ‘commitment’ u li principju generali applikat, ghandu jsib l-istess applikazzjoni minghajr distinzjoni f’kull parti ta’ Malta u Ghawdex. Il-principju ta’ end of development hu wiehed wiesgha intiz li japplika ghal bini propost li se jmiss ma’ appogg ezistenti bla twieqi filwaqt li jig assikurat li l-bini propost ikun mghammar b’aperturi u b’hekk il-‘commitment’ jinghalaq darba ghal dejjem. Dan il-punt gie rinforzat b’diversi permessi li saret referenza ghalihom mill-appellant u skartati mit-Tribunal minghajr ma kkonsidrahom;
3. It-Tribunal naqas li jqis li l-propost zvilupp kien ser jaghlaq gerha visiva fiz-zona u ma kien ser ikollu ebda impatt negattiv fuq il-lokal, tant li l-binja proposta kienet ser tinbena bejn zewg binjiet;
4. It-Tribunal naqas li jaghti effett u jikkunsidra l-izvilupp a bazi tal-Local Plans Interpretation Document 2007 fejn end of scheme development hu permess fejn skema ta’ binjiet jispicca bi blank party wall pero kull applikazzjoni trid tiqies fuq il-mertu taghha.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju hu bla bazi. L-appellant donnu qed jallega illi l-kwistjoni kienet biss wahda dwar t-tifsira ta’ end of scheme development. Hu minnu illi hu sahaq li l-izvilupp kellu jigi kunsidrat minn din l-ottika. Pero t-Tribunal kkonsidra mhux biss din is-sottomissjoni izda kkunsidra wkoll illi dan l-izvilupp propost kien jinsab f’ ‘strategic open gap’ skond ic-Central Malta Local Plan (CG25) fejn zvilupp urbanizzanti mhux permess. In oltre ma kienx

hemm gustifikazzjoni ghal dan l-izvilupp f'ODZ a bazi ta' policy SET 12 u ma hemmx raguni li a bazi tal-policy SET 11, l-izvilupp ma setghax isir band ohra. It-Tribunal ukoll sostna illi dan l-izvilupp kien jivjola wkoll il-policies RCO2 u AHF 5 cioe uzu ta' art agrikola ghall-iskop ta' bini. B'dankollu t-Tribunal ma naqasx li jiehu in konsiderazjoni l-argument tal-appellant dwar end of scheme u wasal ghal konkluzjoni fattwali illi f'dan il-kaz fuq bazi fattwali u teknika ma kienx jezisti l-estrem ta' blank party wall billi l-hajt in kwistjoni kien irtirat mit-triq, maghluq mit-triq b'hajt u mghotti b'sigar. Kwindi r-raguni wara l-applikazzjoni tal-policy dwar end of scheme development lanqas kienet applikabbli anki kieku ma kienx hemm id-divjet car ta' policy CG25 cioe dwar il-klassifikazzjoni tas-sit in kwistjoni. Il-kwistjoni ta' commitment f'dan il-kaz ma kienx ta' relevanza billi d-decizjoni kienet wahda ta' applikazzjoni tal-policies relevanti ghall-izvilupp. Din il-Qorti ma ghandhiex poter tissindaka l-apprezzament fattwali tal-kaz biex minnu tislet l-policies relevanti ghalih. Lanqas ma ghandha l-poter li tissindaka l-interpretazzjoni tal-policies sakemm din l-interpretazzjoni ma tmurx kontra l-kelma espressa tal-ligi li mhix il-kaz.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju jirrigwarda t-trattament ugwali li ghandha tinghata applikazzjoni simili. Anki f'dan il-kaz, jibda biex jinghad illi t-Tribunal ikkunsidra dan l-aggravju u ddecieda dwaru u legalment din il-Qorti hi prekluza li terga' tiftah hi d-dibattitu u tissindaka hi l-fatti biex tara liema kienu l-permessi simili. Madankollu t-Tribunal wasal ghal konkluzoni illi dan l-izvilupp, li minn imkien ma rrizulta simili ghal xi iehor, ma setghax jigi accettat fuq bazi ta' policies cari applikabbli ghalih. Kif qal l-istess Tribunal mhux kull kaz hu l-istess u zvilupp irid jigi kunsidrat fuq il-mertu tieghu a bazi tal-policies applikabbli ghalih. It-Tribunal ma jistax jinjora l-policies semplicement ghax l-Awtorita tkun harget permess f'cirkostanzi simili ghalkemm f'dan il-kaz ebda permess simili ghal dan ma gie kkwotat izda biss permessi ta' 'end of scheme'

developments li skond l-istess Tribunal ma kienx applikabbli tenut kont ta' policies ohra prevalenti. It-Tribunal irrikonoxxa li hemm cirkostanzi fejn commitment kellu jinghata l-piz tieghu fl-evalwazzjoni ta' applikazzjoni pero bhal f'dan il-kaz meta gie trattat argument ta' 'blank parti wall', kull kaz jista' jkollu fattispecie differenti. Zied li ghalkemm policies kellhom jigu applikati bi flessibilita pero l-policies qeghdin hemm biex jigu osservati u l-fatt li jkun inhareg permess li approva zvilupp ma jfissirx li b'daqshekk l-Awtorita u f'dan il-kaz it-Tribunal hu prekluz li jiddeciedi mod iehor ghal zvilupp iehor jekk hu assodat bil-policies relevanti ghal kaz. Dawn il-konsiderazzjonijet ta' dritt gew trattati mit-Tribunal u din il-Qorti ma ssib xejn hazin li jimmerita li l-aggravju jigi investigat ulterjorment.

Ghalhekk anki dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan hu aggravvju dwar apprezzament ta' fatt li kuntrarjament ghal dak allegat mill-appellant, saru mill-istess Tribunal. It-Tribunal ikkunsidra l-aspetti kollha fattwali mqajma mill-appellant u skartahom. Kwindi dan l-aggravju, apparti li ma jikkostitwiex ghalhekk punt ta' dritt, ghandu jigi skartat anki qua allegazzjoni.

Ir-raba aggravju

Kif gia inghad dan l-aggravju hu korollarju ghall-ewwel wiehed u billi t-Tribunal wasal ghal konkluzjoni li dan l-izvilupp ma kellux jigi kunsidrat bhala end of scheme development fuq blank party wall kif spjega fid-decizjoni tieghu, kull kunsiderazzjoni tal-Interpretation Document rigward 'end of scheme development' li jsemmi l-appellant jirrizulta ghalhekk irrelevanti. In ogni kaz din il-Qorti tirrileva illi l-istess Interpretation Document taghmilha cara illi anki fejn hemm blank party wall, kull kaz ghandu jigi kunsidrat fuq il-mertu tieghu u ma hemmx xi dritt awtomatiku ghal otteniment ta' permess ta' zvilupp.

Ghalhekk anki dan l-aggravju ma fihx mertu.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell ta’ Romina Grech Fenech u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-11 ta’ Dicembru 2012. Bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------