QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 24 ta' Ottubru, 2018

Numru 19

Appell Nru. 56/2018

Kirill Naryzhnyy

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Bajada u Peter Dacoutros tal-25 ta' Lulju 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' Lulju 2018 li approvat l-applikazzjoni bil-kundizzjoni li jigu prezentati pjanti godda;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li ma ghandhiex tbati spejjez tal-apell;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illli dan l-appell jikkoncerna proposta biex isiru xogholijiet fuq art li jinsab biswit binja residenzjali. Ix-xogholijiet jikkonsistu fit-twaqqiegh ta' xi hitan ezistenti, pavimentar u decking fuq parti mill-gnien, il-bini ta' zewg garden store rooms u kamra ohra elevata indikata bhala 'solarium', u kif ukoll it-tnehhija ta' xi sigar ezistenti u z-zbir ta' sigra tal-harrub [Vide pjanti a fol 45C fil-PA6588/16].

L-izvilupp huwa propost fuq art li fil-prezent huwa fi stat naturali u li jinsab perpendikulari man-naha retrostanti ta' dar ezistenti, fejn ta' l-ahhar ghandha faccata fuq Triq Masalforn, ix-Xaghra. Is-sit ukoll jinsab biswit in-naha retrostanti ta' djar ohra propjeta ta' terzi, li ukoll ghandhom faccata fuq Triq Marsalforn. Is-sit jinsab gewwa iz-zona ta' konservazzjoni urbana tal-lokalita'.

L-Awtorita' tal-Ippjanar rifjutat il-proposta odjerna fuq il-bazi ta' tlett raguni tar-rifjut, ossia illi:
1. L-izvilupp ser jnaqqas mill-kwalita' taz-zona u ma jikkonsistix f'titjib fil-kwalita' tas-sit minhabba li se jirrizulta fit-telf ta' hamrija, u b'hekk kontra Urban Objectives UO3.2, 3.4 & 3.7 tal-iSPED.
2. L-izvilupp se jaffetwa terzi b'mod neggativ u l-commitments legali madwar is-sit, u b'hekk kontra Artiklu 72 tal-Att 7 tal-2016.
3. L-izvilupp ser jaffetwa l-amenita' tal-propjeta ta' terzi, minhabba li l-hitan se jkunu ghola minn 3.4 metru 'l fuq mill-livell talpjan terran, u b'hekk kontra Policy P8 tal-linja gwida ghal zvilupp urban tal-2015 DC15.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-process fl-applikazzjoni PA6588/16, fejn gie innotat illi d-Direttorat tal-Ippjanar rakkommandat lapplikazzjoni odjerna ghall-approvazzjoni fuq il-bazi illi l-Awtorita' tar-Rizorsi Ambjentali ma oggezzjonawx ghat-tnehhija u z-zbir tas-sigar fuq is-sit, u kif ukoll minhabba li l-art jinsab kollu fil-konfini tal-izvilupp u li dak propost huwa kunsidrat bhala ancillari u legittimu ma' uzu residenzjali.

Il-Kummissjoni tal-Izvilupp izda rifjutat l-applikazzjoni fuq it-tlett raguni imsemmija, u jidher li l-motivazzjoni hija bazata fuq limpatt negattiv li sejjer ikollu l-izvilupp propost fuq il-propjeta ta' terzi li jinsab biswit is-sit.

It-Tribunal acceda fuq is-sit fit-8 ta' Frar 2018, u ha konjizzjoni tar-relazzjoni bejn is-sit suggett ghall-applikazzjoni odjerna u kif ukoll il-propjeta ta' terzi, li huma persuni nteressati fil-process ta' dan l-appell. Gie innotat li l-oggezzjoni principali tat-terzi huwa fir-rigward l-inalzament tal-hitan divizorji, tenut illi l-btiehi tat-terzi huma f'livell gja aktar baxx ta' madwar sular mill-livell talgnejna. Fl-access, l-appellant ukoll wera li huwa propens illi jbaxxi l-hitan mal-btiehi tat-terzi.

It-Tribunal huwa tal-fehma illi kwalunkwe' zvilupp ghandu jassigura li l-amenita' residenzjali b'dan illi zvilupp ma jimponiex impatti negattivi fuq zvilupp jew uzu iehor li gja jezisti madwar. Fil-kaz odjern, dan it-Tribunal jinnota li l-inalzament tal-hitan kif originarjament propost huwa wiehed eccessiv, ossia b'mod li qed jeccedi l-massimu ta' 3.4 metri kif indikat fil-Policy P8 tal-linja gwida.

Illi fil-mori ta' dan l-appell, l-appellant prezenta pjanti godda fejn l-gholi tal-hajt divizorji gie ridott ghal madwar tlett (3) metri milllivell tal-hamrija fis-sit tal-appellant. Illi fil-fhema ta' dan it-Tribunal, ikun bizzejjed gholi ta' hitan li ma jaqbzux seba' filati,

jew 2.1 metri sabiex jifred il-proprejtatajiet, tenut illi tali gholi qed joffri bizzejjed privatezza, minghajr ma johloq impatt ta' nuqqas ta' natural light u ventilazzjoni tenut tal-fatt ukoll illi bejn il-livell tas-sit inezami u dak ta' terzi adjacenti gja hemm differenza ta' madwar sular gholi.

Illi l-istruttura tas-solarium hija ukoll wahda eccessiva u ntiza ukoll li testendi l-izvilupp mal-btiehi ta' terzi. Ghal-istess ragunijet kunsidrati ghar-rigward tal-hajt divizorju, japplikaw ghal kaz ta' tali strutturi u ghaldqstant ghandha ukoll tigi eliminata.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jilqa' limitatament dan l-appell, ihassar id-decizjoni ta' rifjut, u jordna lill-appellant sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni jipprezenta pjanti godda skont kif indikat hawn fuq f'din id-decizjoni, u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex fi zmien tletin (30) gurnata mill-prezentazzjoni ta' tali pjanti johrog ilpermess tal-izvilupp PA6588/16 bl-imposizzjoni ta' kondizzjonijiet standard.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li jqis li sabiex isir ix-xoghol kif mitlub ser issir hsara irreparabbli lis-sigar li hemm fis-sit, tenut kont ta' dak provdut fl-L.S. 549.64 dwar il-harsien tas-sigar u l-imsagar dwar il-protezzjoni ta' sigar fosthom zewg sigar tal-harrub li huma biswit il-hajt tas-sejjiegh divizorju li t-Tribunal ippermetta li jitnehha u jsir hajt ta' 2.1 metru gholi, fejn ix-xoghol zgur ser jaghmel hsara lis-sigar;

2. It-Tribunal naqas li jqis l-ewwel raguni ta' rifjut tal-Awtorita u cioe illi l-izvilupp mhux ser itejjeb il-kwalita tas-sit minhabba telf ta' hamrija, anzi ser inaqqasha u ser jirrizulta f'soil sealing kontra urban objectives UO3.2, 3.4 u 3.7 tal-iSPED. Dan kien fattur li t-Tribunal kellu jqis meta ikkonsidra l-appell tal-applikant li interpona aggravju fuq din il-kwistjoni. Ma' dan l-appellanti izidu li l-proposta tmur kontra policy P42 peress li l-hajt ta' wara tal-kostruzzjoni l-gdida mhix ser isservi biex tarmonizza l-karatteristici arkitettonici tal-kuntest li jinsab fihom u kontra policy G23 billi l-izvilupp ma jipprovdi ebda visual interest li itejjeb il-kwalita tal-kuntest li tinsab fiha.

L-ewwel aggravju

Tajjeb li jinghad li dan hu appell tat-terzi li quddiem it-Tribunal ma interponew ebda appell peress illi l-Awtorita kienet irrifjutat l-applikazzjoni ta' zvilupp tal-applikant. Maghdud dan, l-appell tat-terz ma jistax isir fuq aggravji li mhux konessi mar-ragunijet tar-rifjut, l-aggravji tal-appell u d-decizjoni tat-Tribunal u kull aggravju

interpost irid bilfors jirrizulta minn dak kunsidrat mit-Tribunal biex ipoggi fil-genb ir-rifjut tal-Awtorita tenut kont tal-aggravji tal-appell imressqa u li wasluh jilqa' l-appell.

B'dawn il-parametri jrid jitqies jekk l-aggravji interposti issa isibux linja ta' kollegament ma' dak li fuq inghad. L-Awtorita fir-rifjut taghha ma ghamlet ebda osservazzjoni dwar il-vicinanza tas-sigar tal-harrub ghal hajt divizorju. L-oggezzjoni kienet ghal gholi tal-hajt. It-terzi ma ghamlu ebda rapprezentazzjoni fuq dan il-punt anqas. It-Tribunal irrefera ghan-nuqqas ta' oggezzjoni tal-Awtorita tar-Rizorsi Ambjentali dwar tnehhija ta' sigar u zbir ta' sigra tal-harrub. Mhux lecitu f'dan l-istadju li l-appellanti jqajmu kwistjoni gdida dwar il-vicinanzi tas-sigar tal-harrub ghal hajt divizorju propost ghax din il-kwistjoni qatt ma tqajmet minn hadd fil-mori tal-proceduri quddiem it-Tribunal. Fi kwalunkwe kaz pero, jekk hemm ligijiet li jipprotegu s-sigar tal-harrub, dawn jibqghu japplikaw nonostante kull permess mahrug mill-Awtorita billi permess jista' jigi attwat biss sakemm jkun in linea ma' ligijiet ohra tal-pajjiz u fir-rispett ghall-osservazzjoni taghhom. Il-Qorti pero tirrikmanda li l-Awtorita fil-hrug tal-permess taghmel enfasi fuq il-protezzjoni tas-sigar tal-harrub fl-esekuzzjoni tal-permess. Jigi precizat ukoll illi l-applikazzjoni ma issemmiex tnehhija ta' sigar izda zbir ta' sigar tal-harrub.

Ghalhekk l-aggravju kif maghmul qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Jibda biex jnghad illi l-policies P42 u G23 ma issemmewx la quddiem l-Awtorita u anqas quddiem it-Tribunal. Ma kienux ragunijiet ta' rifjut u t-terzi oggezzjonanti kellhom kull opportunita li jaghmlu sottomissjonijiet fuq dawn il-punti fit-trattazzjonijiet quddiem l-Awtorita u t-Tribunal. In-nuqqas li jaghmlu sottomissjonijiet f'dawk l-istadji ma jaghtihomx dritt li jissottomettu ragunijiet ta' rifjut mhux kunstrati f'ebda hin. In kwantu ghall-ewwel raguni ta' rifjut l-Awtorita fir-risposta ghall-appell tal-applikant quddiem it-Tribunal rabtet ir-rifjut taghha ghax kien vjolattiv ta' policy P8 tad-DC2015 billi l-gholi tal-hajt divizorju kien eccessiv, u b'hekk kien qed jaffettwa d-dintorni cioe l-proprjetajiet tal-girien. Ma ntqal xejn rigward is-soil sealing. It-Tribunal, kuntrarjament ghal dak sottomess mill-appellanti qies din il-kwisjtoni cioe l-karattru tas-sit b'referenza ghal lokalita u l-protezzjoni taghhom b'upgrading li jgholli l-livell tal-

izvilupp fil-madwar, tant li qies is-solarium bhala mhux idoneju u l-gholi tal-hajt bhala eccessiv fic-cirkostanzi tad-dizlivell bejn il-proprjeta tal-applikant u l-girien.

Ghalhekk l-aggravju tal-appellanti wkoll qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta’ Lulju 2018, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur