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 20

Appell Nru. 55/2018

Michael Debrincat

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Michael Debrincat tal-25 ta' Lulju 2018 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' Lulju 2018 li cahdet l-applikazzjoni PA 3304/17 'to sanction existing driveway/hard paving and propsoed alterations and extensions/additions to existing dwelling in order to create a separate annex with swimming pool' fl-Gharb Ghawdex;

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:
Illi dan l-appell jirrigwarda proposta ghal sanzjonar ta' driveway inkluz il-pavimentar ta' din l-erja, u kif ukoll proposta ghal alterazzjonijiet u estensjonijiet ma' residenza biex jinholoq annex u pixxina separate [Referenza ghall-pjanti ezistenti u proposti skont dok 47B-47D fl-inkartament tal-PA3304/17]. L-izvilupp huwa propost fil-konfini ta' residenza ezistenti, li jinsab fuq Triq it-Trux, l-Gharb. Il-parti ta' quddiem tas-sit jinsab fiz-zona ta' konservazzjoni urbana, filwaqt li l-parti ta' wara jinsab barra miz-zona tal-izvilupp tal-lokalita'.

L-izvilupp propost gie rifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' erba' raguni ta' rifjut, ossia illi:
1. L-izvilupp propost mhux kunsidrat bhala gustifikat jew bzonnjuz f'zona rurali, u ghalhekk kontra Thematic Objective 1.10 u Rural Objective 4 tal-iSPED.
2. L-izvilupp propost ma jaghmel l-ebda kontribut possitiv lil pajsagg rurali, u ghalhekk kontra Rural Objective 4 tal-iSPED.
3. Il-proposta jikludi t-telf ta' hamrija, u ghalhekk kontra Thematic Objective 7.6 u Rural Objective 1.7 tal-iSPED.
4. L-izvilupp propost sejjer jestendi ghal distanza ta' aktar minn 30 metru mill-linja tal-bini, u b'hekk imur kontra Policy P27 tallinja gwida ghal zvilupp tal-2015 DC15.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti prezentati ghall-izvilupp propost, u innota li l'imsejjha 'annex' fil-fatt hija estensjoni tal-binja ezistenti u li biha qieghed jinholoq residenza gdida u separata minn dak li hemm prezenti fuq il-post. Din ir-residenza ser tkun irtirata mil-linja tat-triq u kif ukoll mill-linja tal-faccata tal-binja prezenti. It-Tribunal innota illi r-residenza addizzjoni kif propost, u kif ukoll il-pavimentar ta' driveway, ser ikunu fil-maggior parti 'l barra mil-linja tal-izvilupp.

It-Tribunal ukoll ha konjizzjoni tal-motivazzjoni tar-rifjut tal-Awtorita' li jidher li huwa bazat fuq il-kuntest tas-sit minhabba li dan jinsab parti f'zona ta' konservazzjoni urbana u kif ukoll f'zona rurali. Kif gie innotat mir-ritratti mill-ajru, is-sit odjern huwa l-unika bini b'footprint li jestendi 'l barra miz-zona tal-izvilupp, filwaqt li bini iehor fuq Triq it-Trux kollu jinsab gewwa l-konfini talizvilupp.

Ghalhekk, huwa car mir-ragunijiet tar-rifjut illi l-kwistjonijiet li jikkoncernaw il-proposta odjerna jirridwardaw impatti vizwali u ambjentali tal-izvilupp minhabba z-zieda ta' massing ta' bini fuq is-sit, il-krejazzjoni ta' blank party wall b'gholi ta' zewg sulari li jestendi barra mill-linja tal-izvilupp, u kif ukoll it-telf ta' art naturali u hamrija.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-argumenti imressqa minn l-appellant, u ma jaqbilx illi din ghandha titqies bhala infill site, u dan minhabba li l-binji biswit is-sit fuq in-naha tan-Nofsinhar ma jestendix il-barra mill-linja tal-konfini tal-izvilupp, kif inhu il-kaz talapplikazzjoni odjerna.

Fir-rigward tat-tletin (30) metru fond tal-bini, it-Tribunal innota illi filwaqt li Policy P27 tal-linja gwida ghal zvilupp urban tal-2015 (DC15) jippermetti li bini jigi estiz ghall-building depth ta' 30 metru, l-istess policy ukoll jimponi:
"Lesser depths may be required where the building in the opinion of the Authority, will otherwise compromise the integrity of the green enclaves and/or gardens."

Ghalhekk huwa car mill-policy stess illi t-30 metru building depth mhuwiex dritt awtomatiku, izda wiehed li japlika skont ilkuntest tas-sit. Galadarba, l-kuntest tas-sit mhuwiex suggett ghal bini iehor illi jaqbez il-barra mill-konfini tal-izvilupp, u huwa filmaggoranza tieghu naturali u rurali, it-Tribunal huwa tal-fehma illi m'hemmx lok illi l-proposta odjerna tigi kunsidrata b'mod favorevoli.

Illi l-appellant ghamel ukoll referenza ghal-permessi ta' zvilupp, b'mod partikolari ghal permess PA 5801/16 u PA 5658/16 f'sit fil-vicinanzi ghas-sit mertu ta' dan l-appell, fejn gie permess estensjoni ta' bini barra l-konfini tal-izvilupp tal-Gharb.

Illi dan it-Tribunal jinnota li f'kaz ta' zvilupp ODZ, b'mod partikolari f'kaz ta' allegat commitment jew kontestazzjoni dwar nuqqas ta' trattament ugwali, huwa dejjem necessarju li kull kaz jigi kunsidrat fil-kuntest u l-fattispeci individwali tieghu tenut dejjem li hawn si stratta ta' sit barra z-zona tal-izvilupp li ghaldaqstant mhux la kemm wiehed iqabbel kaz ma iehor.

Illi fil-fehma kunsidrata ta' dan it-Tribunal iz-zewg kazijiet msemmija li jinsabu fid-direzzjoni tat-Tramuntana tas-sit fi Triq tat-Trux, f'tarf il-konfini tal-izvilupp tal-Gharb, mhumiex similjanti ghal kaz odjern, b'dan illi fil-kazijiet citati huma relatati ma estensjoni barra l-konfini tal-izvilupp fejn gie meqjus kemm il-permessi gja mahruga, kif ukoll il-kuntest tal-bini fi Triq tat-Trux fuq kull naha tal-istess triq.

Fil-kaz odjern, il-kwistjoni in mertu tirrigwardja l-estent tal-izvilupp 'il gewwa mill-linja tat-triq, ossia il-fond tal-bini li qed jestendi kemm 'il barra mill-linja tal-izvilupp kif ukoll mill-linja retrostanti tal-binjiet ezistenti li jinsabu ma tul din in-naha ta' Triq tat-Trux. F'dan ir-rigward, dan it-Tribunal jinnota li l-Awtorita' kienet korretta li tikkonkludi li mhux biss illi l-estensjoni tal-bini, ossia dar residenzjali addizzjonali, tinsab kollha kemm hi barra 'il konfini tal-izvilupp, imma anke 'il fatt li l-bini ser jesporgi b'mod sinifjikanti mill-linja ta' bini li jikkaraterrizza din il-parti ta' Konservazzjoni Urbana tal-Gharb, u ghaldqstant ser ikun ta' detriment ukoll ghaddehra u xenografija taz-zona urbana ma dik rurali.

Illi tenut illi dan it-Tribunal qed jikkonferma r-rifjut taz-zieda ta' zvilupp, ikun inutli li jikkunsidra ulterjorment l-izvilupp ta' swimming pool fil-parti retrostanti tal-istess residenza mertu ta' dan l-appell.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal jaqta' u jiddeciedi li jichad dan l-appell u jikkonferma ir-rifjut tal-applikazzjoni PA3304/17.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu wiehed semplici. Qed jissottometti illi t-Tribunal naqas li jqis u jaghti piz lil permess 5363/17 dwar proprjeta kontigwa ghal dik tal-applikant li

kienet issahhah it-tezi tal-'commitment' fiz-zona, mressqa mill-applikant bhala bazi ghal gustifikazzjoni tal-applikazzjoni. Hu fil-fatt semma permessi ohra cioe PA 3304/17, 5658/16 u 5801/16 pero fil-mori tal-proceduri inhareg il-permess 5363/17 li l-aktar kien isahhah is-sottomissjni ta' 'commitment' tal-applikant u ghalhekk li jigi trattat b'mod simili ghal permessi ohra u fil-fatt enfazizza aktar dwar dan il-permess. B'danakollu t-Tribunal ghalkemm fil-bidu tad-decizjoni isemmi li ra l-atti kollha pero fil-konsiderazzjonijiet tieghu irrefera biss ghal tnejn mill-permessi dwar siti li qeghdin iktar il-boghod mis-sit in kwistjoni minghajr ma biss accenna ghal dak l-aktar rilevanti cioe 5363/17, kontigwu ghal dak tal-applikant li l-applikant tant ghamel enfasi dwaru fis-sottomissjonijiet quddiem it-Tribunal.

Il-Qorti tqis dan l-appell gustifikat. Wiehed mill-aggravji principali tal-appellant kien il-hrug ta' permessi ohra simili ghal dak in kwistjoni fl-istess zona li kellhom jimmilitaw favur il-koncessjoni tal-izvilupp. Dan kien aggravju ta' sustanza li l-istess Tribunal tratta b'mod dettaljat. Il-principji minnu elenkati kif jigi trattat l-element ta' 'commitment' huma gusti kif jammetti l-istess appellant. Pero t-Tribunal naqas li jqis permess partikolari ta' zvilupp kontigwu ghal dak tal-appellant li nhareg fil-mori ta' dawn il-proceduri ta' applikazzjoni u li l-applikant enfazizza jeghleb kull oggezzjoni li seta' kien hemm kontra l-applikazzjoni tieghu. Ovvjament kull kaz ghandu jigi kunsidrat fuq il-mertu proprju tieghu u l-fatt wahdu ta' zvilupp kontigwu mhux bizzejjed biex jiggustifika l-applikazzjoni tal-appellant. Il-Qorti hawn tippreciza illi ebda commitment ma jista' qatt jeghleb il-fatt li permess ma ghandux jinhareg jekk isir kontra l-ligi, pjan jew policy. Tant hu hekk illi l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 jipprovdi li l-Bord ghandu jqis <u>l-ewwel u qabel kollox</u> pjanijiet u policies imressqa quddiemu <u>u ghandu jqis ukoll</u> kull haga ohra ta' sustanza inkluz commitments. Il-kliem tal-artikolu hu car fil fehma tal-Qorti u ma biddel xejn mill-gurisprudenza l-aktar ricenti fil-materja. L-enfasi tal-legislatur hi fuq aderenza ghal ligijiet, pjanijiet u policies u fatturi ohra jittiehdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-ligijiet, pjanijiet u policies applikabbli ghal kaz. Pero f'dan il-kaz partikolari ghalkemm l-appellant ivverbalizza l-importanza tal-permess 5363/17 ghad-decizjoni fuq din l-applikazzjoni sub iudice u l-partijiet fis-sottomissjonijiet taghhom trattaw dan il-permess u l-applikabilita tieghu o meno ghal kaz, it Tribunal, x'aktarx bi svista lanqas accenna ghalih meta semma permessi ohra kwotati mill-appellant. Mhux hekk biss izda fil-ftuh tad-decizjoni t-Tribunal jghid li ra

tlett permessi kwotati mill-appellant pero ma jsemmix il-permess PA 5363/17. Dan fil-fehma tal-Qorti ifisser li b'nuqqas zgur maghmul in buona fede, it-Tribunal ma qies l-aggravju ta' 'commitment' imressaq mill-appellant b'referenza ghall-aktar permess li sahaq fuqu fit-trattazzjoni, precizament ghax kontigwu ghas-sit tieghu. Dan ma jfissirx li l-appellant ghandu ragun fil-mertu pero l-Qorti ma tistax b'kuxjenza safja tinjora dan kollu u tistrieh fuq id-decide tat-Tribunal meta mhux certa x'impatt seta' kellu l-permess PA 5363/17 fuq l-applikazzjoni odjerna.

Ghalhekk l-appell qed jigi milqugh f'dan is-sens deciz.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Michael Debrincat u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' Lulju 2018, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jqis l-aggravju ta' 'commitment' kif imressaq mill-appellant fl-isfond tal-aggravji mressqa minnu u tenut kont ta' dak li sahqet fuqu din il-Qorti fil-konsiderazzjonijiet taghha. Spejjez jibqghu bla taxxa.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur