



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 15 ta' Ottubru, 2020

Numru 8

Appell Nru. 43/2019

Ghaqda tar-Residenti ta' Santa Maria Estate

vs

**L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Marc Spiteri**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Ghaqda tar-Residenti ta' Santa Maria Estate bhala terz oggezzjonanti tal-25 ta' Novembru 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Novembru 2019 kontra l-approvazzjoni ta' PA3784/18 reigward 'demolition of exisitng bungalow and proposed site excavation; construction of two semi detached bungalows with swimming pools';

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 ukoll issottometta li l-appell għandu jiġi miċhud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata għar-ragunijiet minnha indikati;

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

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:

Illi dan huwa appell minn permess approvat li jirrigwardja konverżjoni ta' bungalow eżistenti f'żewġ semi-detached bungalows f'Santa Marija Estate, fil-lokalità tal-Mellieħa.

Illi dan l-appell qed jiġi ntavolat mill-għaqda tar-Residenti ta' Santa Marija Estate u l-aggravijiet ppreżentati huma sommati skont issewenti:

Illi l-ewwel zewġ ragunijiet huma bbażati fuq il-Policies P28, P29, P31 u P39 tal-linja gwida dwar il-kontroll tal-izvilupp tas-sena 2015 għar-ragunijiet segwenti:

i. Il-proposta tmur kontra il-policies taz-zona hekk kif DC2015 jikklassifika Santa Marija Estate bħala "detached bungalow"

ii. Illi huwa żbaljat li l-proposta odjerna tiġi approvata minhabba "commitment" li hemm biswit is-sit inezami, hekk kif b'mod ġenerali, il-maġġor parti ta' Santa Marija Estate, tikkonstata f'numru ikbar ta' żviluppi detached milli dawk semi-detached.

iii. Il-proposta tmur kontra kundizjoni imniżżla fil-kuntratt tax-xiri tal-proprjeta fejn torbot il-bejjiegħa biex jiżviluppaw l-art bħala "fully detached unit"

iv. Żieda ta' iktar units residenzjali ġewwa Santa Marija Estate se żżid il-problema tad-drenaġġ li diġa mhux qed tlaħħaq massitwazzjoni attwali

Fir-rigward ta' l-ewwel u t-tieni aggravju li jikkellmu fuq "commitments" it-Tribunal jinnota il-kummenti li hemm fil-case officer report li huma, inter alia, is-sewenti:

"The proposal is hence counter to the parameters established by P28. However, permit issued in PA 1638/14 on the abutting site on the left hand side approved the sub-division of the site for the construction of 6 semi-detached villas. Therefore the proposed sub-division is being justified in terms of an existing commitment as per policy P1 of the DC15."

Fejn il-case officer qed jirrikonoxxi li l-proposta m'hix in linja mat-tip ta' żvilupp permissibli f'Santa Marija Estate skont il-policy P28 tad-DC 2015 iżda permissibli skont policy P1 tad-DC 2015 li tghid is-sewenti:

"The extent of commitments that is to be taken into account when analysing an existing context will include:

1. existing legal developments that are physically present on site;
2. valid planning commitments even if such commitments are as yet unbuilt; and
3. any future commitments provided for by the Local Plans, even if the commitments are as yet unbuilt."

It-Tribunal jinnota li il-commitment li hemm biswit is-sit ineżami huwa il-permess PA 1638/14, ossia “Demolition of existing dwelling and construction of 6 semi detached units.”

It-Tribunal jinnota li policy P28 stess tad-DC2015, fin-nota konklussiva wkoll talludi għal analiżi ta' commitments preżenti fejn jiġi propost redevelopment fuq is sit u dan skont is-segwenti:

“Furthermore, within the localities indicated in Table 5, where the Local Plans do not show a zoning or any zoning conditions, either on vacant sites or on sites where redevelopment is proposed, the height, type and form of development (including dwelling type, minimum site area, maximum site coverage and minimum side curtilage) covered by Table 5 which will be allowed is to be determined having regard to existing commitments, including the previous Schemes for the area and to conditions imposed on permits for sites adjoining the proposed development, in line with the provisions in Guidance G14” [Vide site plan a fol 33a fl-inkartament tal-PA3784/18].

Fejn Guidance G14 tisħaq fuq “Regard to existing urban grain and built Form” ossia il-bini li hemm madwar is-sit ineżami.

It-Tribunal jinnota li l-permess adjaċenti li ssemma fil-case officer report, ossia PA 1638/14 jikkonstata f'commitment konsiderevoli ta' sitt “semi-detached units”, u dan jikkonstata f'commitment skont Policy P1 (2) kif ukoll skont Policy P28 tad DC 2015 (Guidance G14) immenzjonati supra.

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, it-Tribunal jara li l-Kummissjoni kinet korretta li tapprova l-applikazzjoni odjerna a bazi ta' policy P1 tad-DC 2015 hekk kif il-kundizzjonijiet kolla li jiddeterminaw semi-detached bungalow unit fid-DC 2015 ġew irrissettati.

In oltre, t-Tribunal jinnota mis-site plan preżentata fl-applikazzjoni odjerna li fiz-zona tas-sit de quo, hemm diversi commitments oħra li jikkonstataw semi detached units, primarjament fl-iżviluppi ġia eżistenti faċċata tas-sit de quo u għaldaqstant dawn jikkonstataw ukoll commitment skont Policy P1 (1) immenzjonat supra.

Fir-rigward tat- tielet u r-raba aggravji imressqa, it-Tribunal jinnota li tali ilmenti huma kwistjonijiet ta' natura purmament civili bejn l-appellanti u l-permit holder u ċertament imorru lil hinn mill-ġurisdizzjoni ta' dan it-Tribunal skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 551. Ir-ragunijiet li tressqu mill-appellanti bl-ebda li jirrigwardjaw kundizzjonijiet fil-kuntratt tal-bejgħ, kif ukoll l-infrastruttura tallokalita' f'dak li għandu x'jaqsam mad-dranaġġ, bl-ebda mod ma jistgħu jagħtu lok għal xi vjolazzjoni ta' xi policies tal-ippjanar kif imfassla da parti tal-Awtorita', jew minn xi pjan jew skema oħra.

Għal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qiegħed jiddisponi minn dan l-appell, billi jiċhad l-istess u jikkonferma l-permess PA 3784/18.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal applika b'mod skorrett il-principju tal-commitment. L-appellanti jissottomettu illi policy P28 tad-DC2015 tippermetti biss detached bungalows fiz-zona mertu tal-appell. It-Tribunal applika policy P1 fejn hemm possibilta ta' applikazzjoni tal-element tal-'commitment' b'mod hazin fejn hemm policy specifika applikabbli ghal kaz. In oltre l-izvilupp approvat PA1638/14 li semma t-Tribunal bhala bazi ghall-applikazzjoni tal-kuncett tal-commitment gie approvat qabel id-dhul fis-sehh tad-DC2015;
2. Id-decizjoni tat-Tribunal hi msejsa in parti fuq kunsiderazzjoni li minn site plan prezentata fl-applikazzjoni jidher li hemm site ohra fiz-zona li jikkonfermaw l-element tal-commitment ghal semi detached units. It-Tribunal naqas li jqis li tali prova trid issir mill-applikant, u li mis-site plan ma tirrizultax li l-izviluppi huma legali jew koperti b'permess ta' zvilupp;
3. It-Tribunal naqas ukoll li jqis is-sottomissjoni tal-appellant illi l-policy P28 tirrikjedi minimum site area ta' 1,000mk ghal zvilupp f'Santa Maria Estate. Dan inghad ghax kemm fl-applikazzjoni PA1638/14 u din in kwistjoni ittiehed bhala parti mill-kejl tas-sit, culvert li jinsab bejn iz-zewg proprjetajiet. Ghalhekk id-dimensjoni uzata f'wahda mill-applikazzjonijiet hi skorretta.

L-ewwel u t-tieni aggravji

Dan l-aggravju jimmerita konsiderazzjoni ghax jitratta l-kwisjtoni spinuza tal-valur u effett tal-element tal-commitment ghal determinazzjoni ta' applikazzjoni ta' zvilupp. Il-Qorti gia esprimiet ruhha fis-sens illi ebda commitment ma jista' jgib fix-xejn ligi, pjan jew policy u dan hu l-ispirtu tal-artikolu 71(2) tal-Kap. 552. L-elementi kollha msemmija fl-istess artikolu jikkomplimentaw mhux jissostitwixxu l-ligijiet, pjanijiet u policies li fejn huma cari, kull approvazzjoni ta' zvilupp kontrihom hi trasgressjoni ta' dak li ried il-legislatur.

Maghdud dan il-Qorti tqis illi f'dan il-kaz il-policy applikabbli hi P28 tad-DC2015, li jghid li Santa Marija fil-Mellieha jippermetti biss zvilupp ta' bungalow detached b'arja minima ta' 1,000 metru kwadru. Dan tghidu car il-policy. Dak li rrefera ghalih it-Tribunal li tirrizulta minn nota fl-ahhar tal-policy rigward nuqqas fil-pjan lokali li juri zoning jew zoning conditions hi irrelevanti u superflua f'dawn ic-cirkostanzi partikolari tal-kaz li jinkwadra ruhu fi zvilupp car milqut bil-policy P28. Il-policy P1 tippermetti

konsiderazzjonijiet dwar l-estent tal-‘commitment’ u tispecifica l-fatturi fejn ghandu jittiehed dan il-fattur fosthom ‘zviluppi gia legalment ezistenti fiz-zoni’. Pero l-policy P1 mhix qed teskludi jew timmitiga l-portata tal-ligijiet, pjanijiet u policies fejn dawn huma cari. Il-Qorti taghmel puntwalizzazzjoni li fejn zona tkun fil-maggor parti taghha tant gia kommissa ghal zvilupp li mhux konformi ma’ policy, ligi jew pjan tant li l-izvilupp propost jekk ma jigix approvat ikun l-eccezzjoni flagranti ghal dak li jirrizulta legalment zviluppat fiz-zona u jmur kontra aspettattiva legittima u ta’ sustanza, allura f’dak il-kaz l-element tal-commitment ikun importanti ghal evalwazzjoni tal-applikazzjoni. F’kaz simili il-ligi, pjan jew policy issir biss kelma mejta li ghandha tinbidel immedjatament mill-legislatur biex tirrispekkja z-zona jew il-parti taz-zona milquta.

F’dan il-kaz irrizultaw dawn ic-cirkostanzi. Jibda biex jinghad illi ghalkemm l-Awtorita u t-Tribunal ghamlu enfasi ghall-izvilupp adjacenti konsistenti f’semi detached bungalows, dan il-permess PA1638/14 inhareg fid-29 ta’ April 2015 qabel ma dahal fis-sehh id-DC2015 cioe fit-3 ta’ Novembru 2016 u gie applikat policy differenti skont id-DC2007. Fit-tieni lok ghalkemm it-Tribunal irrefera ghal site plan li juri zviluppi simili pero ma mmotivax din l-asserzjoni b’permessi legalment mahruqa ghal tali zviluppi u li kienu jikkostitwixxi zvilupp massic li juri li hemm commitment tali li l-ligi, pjan jew policy saret kelma mejta. Fit-tielet lok il-Qorti tirreferi ghal dak sottomess mill-appellat applikant rigward l-applikabilita ta’ NWUS04 rigward zvilupp fil-Mellieha pero ma qies li fiha jintqal illi ‘residential priority area (map 27) is made up of detached bungalows of Santa Maria Estate and Ta’ Qortin. The design and low density residential uses have created the unque character of this area that must be protected’. B’danakollu fil-mori tal-appell, l-appellat ipprezenta permess 1032/19 li gie approvat u li jikkonsisti fi zvilupp ta’ zewg detached bungalows minn villa wahda liema zvilupp qieghed fl-istess Triq il-Pont bhall-izvilupp mertu ta’ dan l-appell u l-izvilupp aktar massic 1638/14. Li jirrizulta ictu oculi minn dan l-ahhar permess hu illi l-izvilupp hu ta’ zewg ‘detached’ bungalows li l-area taghhom hi fil-limitu stabbilit tal-kobor tal-bungalows fiz-zona ghalkemm wahda mill-bungalow hi nieqsa b’erbghin metru kwadru li jitqies bhala de minimis. Ghalhekk ma jistax jinghad kif qed jissottometti l-appellat illi hemm xi commitment car b’dan l-izvilupp komparat ma’ dak sub iudice. L-izvilupp propost f’dan l-appell imur kontra dak li jridu l-policies ghaz-

zona u l-izvilupp adjacenti ghalih ma jistax jikkostitwixxi precedent billi seh b'policies differenti. Zviluppi ta' semi detached villas ma ghandhomx jigu permessi fuq zona in kwistjoni ghax imur kontra l-kelma u l-ispirtu tal-policies fuq indikati mill-Qorti.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju hu aktar punt ta' fatt mill punt ta' ligi u apparti minn hekk ma tressaqx bhala aggravju specifiku fl-appell quddiem it-Tribunal. Ghalhekk il-Qorti mhix ser tiehu konjizzjoni tieghu ghalkemm tirrelewa illi kwistjoni simili giet indirizzata fil-permess fuq kwotat 1032/19.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tal-Ghaqda tar-Residenti ta' Santa Maria Estate u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-7 ta' Novembru 2019 u ghalhekk tqis bla ebda effett l-approvazzjoni tal-izvilupp PA3784/18 mahrug mill-Awtorita, bl-ispejjez ghall-appellati.

Mark Chetcuti

Prim Imhallel

Anne Xuereb

Deputat Registratur