QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 14 ta' April, 2021

Numru 4

Appell Nru. 1/2021

Angela Abela

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta’ Angela Abela tat-2 ta’ Frar 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta’ Jannar 2021 dwar applikazzjoni ghal regolarizazzjoni RG13/19 ’the regularization of a ground floor maisonette’ fiz-Zejtun;

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 jikkoncerna talba ghar-regolarizzazzjoni ta' maisonette fil-pjan terran. Il-fond jinsab f'zona residenzjali [Skont Mappa ZN1 tal-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta] fi Triq l-Isqof Emm. Galea, fil-lokalita' taz-Zejtun.

Illi din it-talba ta' regolarizzazzjoni giet michuda mill-Awtorita' tal-Ippjanar ghal raguni wahda (1) tar-rifjut, ossia li:
1. L-izvilupp ezistenti ma jistax jigi rregolarizzat ghax l-estensjoni tal-maisonette fil-pjan terran (utility room) testendi lbarra mill-allinjament tal-bini u tista' tirrizulta fi storbju u vibrazzjonijiet kostanti. Dan huwa meqjus bhala injury to amenity ghall-ambjent residenzjali taz-zona u ghaldaqstant il-proposta mhux konformi ma` Regolament 4(5a) tal-Avviz Legali 285 tal-2016.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant ressaq is-segwenti aggravju:
1. Li f'dan il-kaz, il-utility room ezistenti tifforma parti ntegrali mid-dar tal-appellanta u se tintuza ai fini domestici u allura m'hemmx biza` ta' storbju u vibrazzjonijiet. In piu`, il-utility room mhux qed tisfregja l-karattru taz-zona, ghalkemm ilKummissjoni ma rrifjutatx il-permess ghal din ir-raguni.

Illi fir-risposta maghmula mill-Awtorita' tal-Ippjanar, l-istess Awtorita' zammet ferm mad-decizjoni taghha, u spjegat li l-process li permezz tieghu l-appellant ghamel it-talba ma jippermettix li tigi kkunsidrata bidla sostanzjali fl-allinjament. Il-utility room ezistenti tikkonstitwixxi f'indhil f'zona indikata bhala front garden, propjeta' tal-Awtorita' tad-Djar, fejn lanqas limitazzjoni tal-gholi m'hemm indikat fil-Pjan Lokali. L-Awtorita' zzid tghid li l-utility room mhux essenzjali biex tissodisfa d-daqs standard tarresidenza kif deskritt fil-linja gwida DC15. L-Awtorita' tghid ukoll li l-Awtorita' tad-Djar qed toggezzjona [Dok. 59A fl-inkartament ta' RG13/19] ghall-addizzjonijiet fil-front garden.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, u b'referenza ghar-raguni tar-rifjut, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-provvedimenti tal-Avviz Legali 285 tal2016, liema regolamenti jippermettu lill-Awtorita' tal-Ippjanar tikkunsidra r-regolarizzazzjoni ta' zvilupp illegali, u jinnota li skont listess Avviz Legali, it-terminu 'amenita'' huwa definit skond is-segwenti:
"…."amenity" ghandha l-istess tifsira moghtija lilha fid-Development Control Design Policy, Guidance and Standards tal2015."

Skont il-linja gwida DC15, t-tifsira ta' 'amenita'' hija:
"amenity refers to the comfort, convenience, pleasantness, safety, security and utility that may be enjoyed within and around a property, street or neighbourhood. The achievement of amenity translates into physical interventions; examples include: the definition of privacy distances, the creation of buffer zones and the design of property interfaces in order to avoid issues of overlooking or to guarantee an element of safety against crime; design that allows a good amount of daylight to penetrate internal spaces or a good level of outlook that may be enjoyed by a

property so as to guarantee a sense of pleasantness to its users; or the location, proximity and compatibility of different land uses, in order to avoid or minimise the impact of unpleasant noises or odours being generated."

Illi mill-ezempji li tipprovdi din id-definizzjoni johrog bic-car li, fost kwalitajiet ohra, il-kisba tal-amenita' tissarraf fl-evitar jew ilminimizzazzjoni ta' hsejjes spjacevoli, u li fuq din ir-raguni l-Awtorita' tal-Ippjanar qed tibbaza r-raguni tar-rifjut.

Illi t-Tribunal ha konjizzjoni tal-pjanti [Dok. 62A-62C fl-inkartament ta' RG13/19] li gew ipprezentati fl-applikazzjoni odjerna u jinnota li, hekk kif gie spjegat mill-Awtorita', ilutility room ezistenti qed testendi l-barra mill-allinjament tal-bini lil hinn mill-propjeta' tal-appellanta. Nonostante dan, it-Tribunal jinnota li l-utility room ghandha access dirett minn wahda mill-kmamar tas-sodda u ma jarax kif l-Awtorita' setghet tasal ghallkonkluzjoni li din l-estensjoni tista' tirrizulta fi storbju u vibrazzjonijiet kostanti gialadarba l-kamra tifforma parti ntegrali mirresidenza in kwistjoni.

Ghaldaqstant, minghajr ma` t-Tribunal jidhol fil-mertu ta' jekk l-izvilupp ezistenti jimmeritax regolarizzazzjoni ai fini ta' regolament 4(5) tal-Avviz Legali 285 tal-2016, dan it-Tribunal hu tal-fehma li r-raguni tar-rifjut kif deskritta mill-Awtorita' tal-Ippjanar m'hijiex korretta jew relatata mal-izvilupp ezistenti u l-proposta timmerita rivalutazzjoni.

Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jiddeciedi li jhassar in-notifika tad-decizjoni datata 16 ta' Marzu 2020 u jirrimetti lura lapplikazjoni RG13/19 lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex terga' tikkunsidra din l-applikazzjoni mill-gdid kif indikat f'din id-decizjoni, u ghaldaqstant dan it-Tribunal qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' dan l-appell.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ippronunzja ruhu oltre l-limiti tal-pretensjonijiet u eccezzjonijiet tal-partijiet billi iddecieda li jibghat lura l-atti lil Awtorita biex tisma l-kaz mill-gdid fuq kwistjoni li mhix il-mertu tal-vertenza;

2. La darba t-Tribunal qies li r-raguni ta' rifjut moghtija mill-Awtorita ma kinitx gustifikata ma kienx ghad hemm kontroversja x'tigi kunsidrata u ghalhekk kellu jintlaqa' l-appell mhux il-kwistjoni terga' tintbaghat lil Awtorita bil-possibilita li jitqajmu kontroversji godda;

L-aggravji mehudin flimkien

Biex jitqiesu l-aggravji l-ewwel irid jigi kunsidrat ir-raguni ta' rifjut ghax hi din ir-raguni li twassal ghall-appell. Ir-raguni ta' rifjut da parti tal-Awtorita hi kif gej:

> The exisiting development cannot be regularised since the intention of the ground floor maisonette is outside the building alignment (utility room) and may result in constant noise and vibrations. This is considered as constituting an injury to amenity to the residential setting of the area and therefore the proposal is in breach of regulation 4(5a) of LN285/16.

Din il-Qorti ma taqbilx f'kollox mal-aggravji tal-appellant li t-Tribunal mar oltre dak kontestat bejn il-partijiet u la darba ma sabx ir-raguni ta' rifjut bhala gustifikata allura ma kellux jerga' jibghat l-atti lura lil Awtorita izda jiddeciedi hu l-vertenza billi jilqa' l-appell.

Ghalkemm l-enfasi tat-Tribunal sar fuq il-kwistjoni dwar jekk il-kamra in kwistjoni tmurx kontra l-Avviz Legali 285/2016, pero jirrizulta kemm mid-decizjoni tal-Awtorita, mis-sottomissjonijet quddiem it-Tribunal u anki mill-istess appell imressaq mill-appellant quddiem it-Tribunal illi din ma kinitx l-unika raguni ta' rifjut, anzi fi kliem l-istess appellant 'il-Kummissjoni ma irrifjutax il-permess ghal din ir-raguni'. Fil-fatt hi l-fehma tal-Qorti illi d-decizjoni tal-Awtorita kienet tinkludi zewg ragunijiet ta' rifjut maghqudin flimkien cioe li l-izvilupp kien barra mill-'alignment' tal-bini u li jista' jkun hemm storjbu u vibrazzjonijiet krejati mill-istess zvilupp kif u fejn mibni.

It-Tribunal pero ghalkemm kien konxju ta' dan ghax hu stess jikkonfermah fil-kunsiderazzjonijiet tieghu qies illi l-utility room testendi l-barra mill-'alignment' tal-bini, u din kienet parti mir-raguni ta' rifjut tal-Awtorita, izda naqas li jindirizza din il-kwistjoni li dwarha saru rapprezentazzjonijiet mill-partijiet. Minflok iffoka biss fuq parti mir-raguni ta' rifjut cioe li din il-kamra kienet estensjoni tar-residenza u ma setghatx tkun kawza ta' 'injury to amenity'.

Il-Qorti tqis illi l-appellant kien in parte fis-sew li jghid li t-Tribunal ma messux baghat l-atti lura lil Awtorita imma mhux ghax il-kwistjoni kienet deciza billi t-Tribunal ma sabx ir-rifjut gustifikat. Il-Qorti tqis illi t-Tribunal kellu jqis jekk il-fatt li l-binja kienet il-barra mill-'alignment' tal-bini kinitx treggi c-cahda tal-Awtorita li l-izvilupp ma kienx permess ghax jikkostitwixxi tibdil materjali fl-alignment billi jinsab fuq parti mill-front garden proprjeta tal-Housing Authority fejn ma kellux isir zvilupp. Dan kien il-punt ta' kontestazzjoni li t-Tribunal kellu jiddeciedi billi c-cahda tal-permess kien jinkludi l-fatt li l-estensjoni kienet barra l-alignment tal-bini.

Ghalhekk il-Qorti qed tilqa' limitatament it-tieni aggravju tal-appellant fis-sens hawn deciz.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' limitatament l-appell ta' Angela Abela, u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Jannar 2021, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jiddeciedi l-appell u jqis il-parti tar-raguni ta' rifjut ibbazata fuq vjolazzjoni tal-alignment tal-bini bl-izvilu-pp li qed jigi propost ir-regolarizazzjoni tieghu. Spejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur