



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 27 ta' Mejju, 2021

Numru 8

Appell Nru. 12/2021

Euchar Vella

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Euchar Vella tat-18 ta' Marzu 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Marzu 2021 li cahdet applikazzjoni PA3317/19 'proposed construction of apartments with different layout from that approved in PA9252/17, addition of ten apartments due to increase of site area and sanctioning of minor changes in facades of development covered by PA1789/18 and slabs thickness and therefore finished floor levels of each floor', fil-Mosta;

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 ghall-alterazzjonijiet fid-disinn ta' blokk appartamenti gja approvat f'PA9252/17, inkluz zieda ta' ghaxar (10) appartamenti, sanzjonar ta' alterazzjonijiet fil-faccata minn dak approvat f'PA1789/18, u kif ukoll nuqqas fl-gholi intern ta' kull livell [Skont il-pjanti a fol 59F sa 59J, 59M, 59N, 59P, 94B sa 94D u 126B sa 126D fl-inkartament tal-applikazzjoni PA3317/19]. L-izvilupp propost jikkoncerna sit li jinsab fuq Triq il-Kbira fil-Mosta, li hija kkunisdrata bhala end of development site minhabba li s-sit jinsab fit-tarf tal-konfini tal-izvilupp tal-istess lokalita'.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-lppjanar fuq il-bazi li dak propost huwa kkunsidrat bhala eccessiv u li ma jipprovdi transizzjoni tajba bejn il-bini u z-zona barra l-konfini tal-izvilupp, skont il-provvedimenti ta' Policy P6 tal-linja gwida DC15.

Fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant jghid li l-izvilupp kif propost qieghed jipprovdi ghal side garden ta' 3 metri, u li dan huwa konformi ma' Policy P6 tal-linja gwida DC15 minhabba li din il-policy ma tispecificax il-punt minn fejn ghandu jittiehed ddevelopment zone boundary line, sewwa fil-kaz li dan jinsab fuq in-naha ta' wara tas-sit u kif ukoll fuq il-genb kif inhu il-kaz tal-applikazzjoni odjerna. L-appellant jishaq fuq il-fatt li l-izvilupp ma johloqx blank party walls, izda jipprovdi ghal disinn adegwat fuq iz-zona barra l-konfini tal-izvilupp, u li dan ghandhu jitqies li huwa fl-ispirtu ta' dak li tipprovdi l-policy.

L-Awtorita' zammet ferm mar-raguni tar-rifjut, u tispjega li l-kwistjoni principali tikkoncerna l-fatt li s-sit huwa edge plot gewwa lkonfini tal-izvilupp fejn fil-permess precedenti l-izvilupp tas-sit gie approvat b'side curtilage ta' 3 metri sabiex ma jinholoqx blank party wall fuq iz-zona barra tal-izvilupp, in linja ma' Policy P6 tal-linja gwida DC15. L-Awtorita' tispjega li fl-izvilupp propost qieghed jinbena dan is-site curtilage, u minflok dan l-ispazzju qieghed jigi spostjat ghall-parti tas-sit li jaqa' barra mill-konfini talizvilupp. L-Awtorita' tikkontendi li gjaladarba s-sit m'huwiex wiehed ristrett, dan ma jistax jitqies bhala gustifikat u li jmur lil hinn minn l-iskop u l-provvedimenti ta' Policy P6.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell u tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet kollha;
Ikkunsidra;

Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal jirreferi ghall-proposta tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell fejn qed jigu proposti alterazzjonijiet ma' permessi precedenti PA9252/17 u PA1789/18, fejn fost l-ohrajn huwa propost li jinbena side curtilage li kien liberu minn

zvilupp, sabiex b'hekk jizdied il-building footprint u kif ukoll l-ammont ta' appartamenti li jistghu jigu ntegrati flizvilupp tas-sit odjern. L-izvilupp kif propost xorta jahseb sabiex jintegra side elevation b'aperturi u b'hekk ma jigix krejat blank party wall li jhares ghal fuq iz-zona rurali biswit is-sit. L-izvilupp kif emendat jahseb ukoll sabiex jipprovdi erja ohra bhala side curtilage, izda minflok gnien kif kien hemm approvat f'PA9252/17, dan qieghed jigi ndikat bhala passagg sabiex jipprovdi access lil terzi.

It-Tribunal jirreferi wkoll ghall-Policy P6 tal-linja gwida DC15, fejn din tipprovdi diversi xenarji fejn huwa mpost design transition solution sabiex jinkiseb dehra adegwata tal-izvilupp urban. Fost dawn ix-xenarji, Policy P6 tipprovdi l-kriterji firrigward ta' zvilupp li jinsab mat-tarf tal-konfini tal-izvilupp u l-impatt li jkollu dan fuq iz-zona rurali tal-madwar. Il-policy tibda billi temfasiza li 'the Authority will ensure that a suitable transition will be achieved in terms of building volume between the sites within the DZ and the ODZ.' Fost il-kriterji imsemmija, Policy P6 timponi l-bzonn li jigu evitati blank party walls u ghalhekk huwa rikjest li l-hitan li jmissu mal-linja tal-konfini tal-izvilupp ghandhom jigu disinjati b'mod tajjeb sabiex jidhru estetikament tajbin fil-kuntest taz-zona rurali biswit. Barra minn hekk, kriterju (b) jirrikjedi ukoll li:

'(b) The development must have a side curtilage of at least 3 metres on the side of the ODZ. Such open space will be landscaped using indigenous species and be designed in a manner to mitigate the impact of the building fabric.'

Huwa car, li permezz tal-kriterji indikati, l-ghan ta' Policy P6 huwa li jintlahaq transizzjoni tajba bejn bini gewwa z-zona urbana u zoni rurali li huma barra mill-konfini tal-izvilupp. Huwa minnu li kif jindika l-appellant, il-Policy m'hijjex ristrettiva firrigward ta' siti simili ghal dak odjern, u ma tispecificax jekk is-side curtilage ghandux ikun parti mis-sit gewwa l-konfini tal-izvilupp jew parti barra miz-zona tal-izvilupp. Nonostante dan, il-Policy tispecifica bl-aktar mod car li l-ghan huwa sabiex jintlahaq transizzjoni tajba bejn il-volum u massa tal-bini u l-impatt ta' dan fuq iz-zona rurali biswit.

Barra minn hekk, Policy P6 ma tistax tigi adottata minghajr konsiderazzjoni lejn il-provvedimenti tal-iSPED, li in linja mal-Artikolu 72(2) jissupera l-policies tal-linja gwida u policies ohra sussidjarji. L-iSPED jipprovdi bl-aktar mod car li policies ta' ppjanar ghandhom ikunu intizi sabiex 'to contain urban sprawl' skont Urban Objective 1, filwaqt li Thematic Objective 1 jipprovdi li zvilupp ghandu jsir b'tali mod 'whilst protecting the environment and limiting land take-up within Rural Areas.' Fuq il-bazi ta' dak li jipprovdi l-iSPED, huwa car u ma jhallix dubbju li l-policies m'fassla u adottati mill-Awtorita' huma ntizi sabiex inaqqsu zvilupp sporadiku u t-tifrix ta' zvilupp gewwa zoni rurali, fejn dan ma jistax jitqies li huwa necessarju u gustifikat.

It-Tribunal innota li l-izvilupp kif approvat fuq is-sit huwa gja ta' certu skala, u d-daqs tas-sit m'huwiex wiehed ristrett li jirrikjedi li l-massa ta' bini jigi estiz bil-konsegwenza li s-side curtilage li gie permess f'parti tas-sit gewwa l-konfini tal-izvilupp jitneha. Barra minn hekk, fil-permessi precedenti, is-side curtilage kien approvat bhala gnien li jsebbah l-izvilupp, filwaqt li flapplikazzjoni odjerna dan qieghed jigi limitat ghal passagg sabiex jigi provdut access liberu ghall-utenti tal-ghelieqi li jinsabu fuq in-naha ta' wara tas-sit. Dan m'huwiex in linja mal-provvedimenti ta' Policy P6, minhabba li dan il-passagg m'huwiex qieghed jigi disinjat bhala gnien li b'xi mod jimmitiga u jsebbah l-impatt tal-parti tal-bini li jhares ghal fuq iz-zona rurali biswit.

It-Tribunal ma jarax li permezz ta' dak propost qiegħed jinkiseb xi gwadann ambjentali u lanqas m'hu qiegħed jigi pprovdut alternattiv ta' mitigazzjoni li huwa aktar superjuri minn dak gja approvat. Hija l-fehma tat-Tribunal li permezz tal-provvedimenti ta' Policy P6, il-policy hija ntiza sabiex fil-kaz ta' restricted sites biss jista' jigi kkunsidrat estensjoni tal-parti tal-izvilupp barra l-konfini tal-izvilupp. L-izvilupp kif approvat fil-permess precedent PA9252/17 ma jistax jitqies li kien xi wieħed suggett għal restrizzjonijiet minhabba li dan ikopri zvilupp li huwa disinjat b'mod adegwat u li kien jinkludi spazzju għal side garden, għall-parti tas-sit li qiegħed gewwa z-zona tal-izvilupp. Barra minn hekk, kif gja osserva t-Tribunal, dak li huwa issa propost ukoll ma jipprovdix disinn u kwalita ta' side garden li jista' jitqies bhala soluzzjoni adegwata ta' transizzjoni bejn is-sit gewwa l-konfini tal-izvilupp u z-zona rurali biswit.

Għall-motivi hawn diskuss, it-Tribunal qiegħed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut kif mahrug minn l-Awtorita' tal-lppjanar fil-konfront tal-PA3317/19.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Giet applikata l-policy P6 tad-DC2015 meta din mhix applikabbli għal kaz għax tirreferi għal zvilupp f'ODZ li jigi immedjatament adjacenti għal zona ta' zvilupp u mhux bil-kontra kif inhu dan il-kaz. F'dan il-kaz l-izvilupp hu kollu fiz-zona ta' zvilupp u l-passagg qed jigi propost fiz-zona ta' barra l-izvilupp. Ma hemm ebda policy li tillimita zviluppatur li jibni inqas mill-linja ta' zvilupp;
2. It-Tribunal kien skorrett li qies li l-uniku eccezzjoni għal policy P6 dwar is-side curtilage hu fejn hemm biss restricted sites billi l-policy ma issemmiex din l-eccezzjoni u uza din l-eccezzjoni biex jichad l-applikazzjoni. Dan hu agir ultra vires da parti tat-Tribunal.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma giex magħmul quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-lppjanar billi l-aggravju dwar policy P6 kien jirreferi biss għal sottomissjoni li la darba ma kienx hemm impozizzjoni ta' tlett metri 'set back' fuq wara ta' zvilupp meta jmiss ma' ODZ, l-istess principju kellu japplika għal genb tal-izvilupp la darba s-site elevation ma tikkrejax blank party walls u hi estetikament pjacevoli. Għal din ir-raguni biss tali aggravju lanqas għandu jigi kunsidrat billi l-Qorti tal-Appell tqis appelli fuq punti ta' ligi mqajma fl-appell jew fir-risposta u dawk relatati mad-decizjoni tat-Tribunal li jiehu in konsiderazzjoni l-aggravji u r-risposti magħmula quddiemu.

It-Tribunal qies illi l-ghan tal-policy hu li jkun hemm transizzjoni tajba bejn il-volum u massa tal-binja u z-zona rurali biswit. It-Tribunal wara li qies li l-objettivi tal-iSPED f'Urban Objective 1 u Thematic Objective 1 li jridu l-konteniment ta' 'urban sprawl' dan l-estensjoni tal-izvilupp ma kienx necessarju jew gustifikat. Dwar din il-konkluzjoni ta' natura ta' ippjanar l-appellant ma ressaq ebda aggravju hlief dak konness mal-interpretazzjoni tal-policy P6, u ma tax ragunijiet validi ghaliex dak li qabel kien approvat bhala gnien li jsebbah l-izvilupp kien qed jittiehed u minfloku isir passagg ghal utenti tal-ghelieqi biswit.

Ghalhekk dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma jisthoqqlux jigi milqugh. L-appellant isostni li t-Tribunal mar ultra petita meta qies li policy P6 ma tapplikax f'restricted sites u dan l-izvilupp ma jaqax f'tali kategorija. It-Tribunal ma qiesx li l-izvilupp ma taqax f'policy P6 pero ikkonsidra li gieli saru eccezzjonijiet ghal policy P6 fejn si tratta ta' 'restricted sites'. Minghajr mal-Qorti tidhol fil-mertu ta' tali konsiderazzjoni mill-lat legali, ma kien hemm xejn ultra vires f'dak li sostna t-Tribunal billi kull ma ghamel it-Tribunal hu li eskluda kull gustifikazzjoni ghal estensjoni ulterjuri ta' zvilupp oltre dak li kien gie approvat precedentement. L-eccezzjoni ghal policy P6 ma kinitx wara kollox il-bazi tar-rifjut izda konsiderazzjoni fost ohrajn li ssemew mit-Tribunal.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Euchar Vella u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-2 ta' Marzu 2021. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur