



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 16 ta' Marzu, 2022

Numru 2

Appell Nru. 31/2021

Michael Angelo Fenech

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 Angelo Fenech tat-13 ta' Awwissu 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-29 ta' Lulju 2021 li biha cahad l-applikazzjoni PA7637/19 'construction of semi basement garages, two apartments at elevated ground floor plus overlying washroom' f'Marsaxlokk;

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-izvilupp ta' bini ta' garaxx fil-livell tas-semi-basement u zewg appartamenti fil-livell talelevated ground floor u washrooms sovrastante [Referenza ghall-pjanti 124B, 124C u 126B fil-process tal-PA7637/19], fuq sit li jinsab fuq passagg accessibbli minn Triq Tonin Attard, fil-lokalita' ta'Marsaxlokk.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' zewg ragunijiet ta' rifjut, ossia li:

1. L-izvilupp propost m'ghandux faccata fuq triq skemata, u ghalhekk dan huwa kontra Policy P33 tal-linja gwida DC15 li jirrekjedi il-formazzjoni ta' triq pubblika permezz ta' Planning Control application ghal zvilupp intern;
2. Il-propost estensjoni tat-triq privata skont il-block plan 126B hija ferm aktar wiesa' minn dak ezistenti, u ghalhekk skont Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta huwa rikjest li dan isir permezz ta' Planning Control Application.

Illi permezz ta' dan l-appell u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kazta' Glenn Ace Fenech vs. l-Awtorita' tal-Ippjanar ghall-applikazzjoni PA2746/10, fejn il-qorti qalet li s-sit m'ghandux jitqies bhala internal development u ghalhekk fuq il-bazi ta' din l-interpretazzjoni l-appellant jghid li Policy P33 ma kellhiex tapplika. L-appellant itenni li gialdarba gew approvati PA679/08 u PA2746/10, huwa diskriminatorju li ma jigix approvat l-applikazzjoni odjerna. Fir-rigward tat-tieni raguni tar-rifjut, l-appellant jghid li dan huwa kontradittorju minhabba li dan jirrikonoxxi li l-izviluppqiegħed isir fuq triq. L-appellant jghid ukoll li m'hijiex qed issir talba ghat-twessiegh tat-triq minhabba li dan huwa gja kopert bilpermiss PA679/08 u PA2746/10.

L-Awtorita' izzomm ferm mar-rifjut, u tghid li l-appellant m'huwiex qiegħed jipprezenta l-fatti kollha li ghandhom jigu kkunsidrati fir-rigward tal-istorja kumplessa ta' din iz-zona. Ghalhekk, l-Awtorita' tipprezenta s-segwenti konsiderazzjonijiet u tghid li dawnhuma l-bazi tar-raguni tar-rifjut:

1. Illi s-sit tal-izvilupp propost ghandu frontage li jestendi lil hinn mill-building line stabbilita ghaz-zona;
2. Illi m'hemm l-ebda triq quddiem is-sit odjern, kif gie konfermat fir-ritratti 203A tal-PA3820/16 u dok 1E fil-PA8386/19;
3. Illi permezz tal-applikazzjoni PA3031/18 gie approvat front garden li huwa skont il-building line u l-iskema taz-zona li rrizulta fit-tnehhija ta' parti mill-konnessjoni bejn l-erja miftuha u Triq Tonin Attard;
4. Illi PA679/08 kien approvat fuq il-bazi li kellu frontage fuq Triq Cicerun, li hija schemed road skont il-Pjan Lokali.
5. Illi PA2746/10 kien approvat mit-Tribunal fuq il-bazi tad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fejn ikkunsidrat li l-ispazzju miftuh ta' PA679/08 bhala triq pubblika. Izda l-Awtorita' tkompli tispjega li gialadarba l-bini gdid qiegħed isir il-boghod mill-buildingline, dak propost ghandu jitqies bhala internal development, u dan skont kif johrog mid-definizzjoni ta' building line fil-linjagwida DC15. Fuq il-bazi ta' dan l-Awtorita' issostni li kienet korretta li rrifjutat l-applikazzjoni fuq il-bazi ta' non-konformita'ma' Policy P33 u li ghalhekk l-izvilupp tas-sit jista' jigi stabbilit biss permezz tal-formalizzazzjoni tal-alinjament tat-triq b'PC application.

Ikkunsidra;

Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost li jikkonsisti mill-bini ta' zewg residenzi biswit xulxin u garaxx sottostante. Il-kwistjoni principali ma tikkoncernax id-disinn, l-gholi jew id-dettall tal-izvilupp, izda l-fatt li l-Awtorita' ma tqiesx lis-sit jinsab fuq triq

skemata u ghalhekk l-Awtorita' ikkunsidrat l-izvilupp bhala internal residential development li jista' jigi kkunsidrat biss meta dan ikun konformi mal-provvedimenti ta' Policy P33.

Illi l-appellant jistrieħ fuq l-interpretazzjoni li tat il-qorti fir-rigward tad-definizzjoni ta' triq fejn il-Qorti qalet li s-sit mertu tal-applikazzjoni PA2746/10 m'ghandux jigi kkunsidrat bhala internal development u dan fuq il-bazi li l-ligi u l-policy ma taghtix definizzjoni tat-terminu ta' triq li jiddistingwixxi bejn triq privata, triq pubblika jew triq skemata. Fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Lulju 2015, il-Qorti ghamlet din l-interpretazzjoni fuq il-ligi precedenti tal-izvilupp u ippjanar skont Kapitolu 504 tal-Ligijiet ta' Malta u kif ukoll skont il-provvedimenti tal-linja gwida DC07, liema ligi u policies kienu japplikaw skont id-data ta' validazzjoni u d-data tad-decizjoni tal-PA2746/10.

Huwa tajjeb li jigi specificat li s-sit suggett għall-applikazzjoni PA2746/10 m'huwix l-istess sit tal-applikazzjoni suggett għall-appell odjern, izda jiffirma parti mir-ringiela ta' plots li lkoll għandhom frontage fuq l-istess passagg privat [Referenza għall-block plan 126B fil-process tal-PA7637/19]. Nonostante dan, listess konsiderazzjonijiet japplikaw għal dawn il-plots minhabba li lkoll huma affetwati minn l-istess cirkustanzi. It-Tribunal għalhekk ikkunsidra tas-segwenți fatti għal kull plot:

1. Illi l-ewwel plot jikkoncerna bini ezistenti li huwa munit bil-permessi PA679/08 u PA4211/10, u dan kien approvat minhabba li l-izvilupp kellu l-faccata principali fuq Triq Cicerun, liema triq hija skemata skont l-alinjament ufficjali. Huwa biss accesspedonali li huwa provdut mill-passagg privat.
2. Illi it-tieni plot kien suggett għall-hrug ta' permess outline PA2746/10, fejn dan kien approvat mit-Tribunal sussegwenți għad-decizjoni tal-Qorti tal-Appell, kif imsemmi supra f'din id-decizjoni. L-Outline Permit kien jinkludi diversi reserved mattersli kellhom jigu indirizzati fil-kors tal-full application, u l-Awtorita' rrifjutat il-Full application PA8386/19 fuq il-bazi li dankien jinvolvi t-twessiegh tal-passagg privat, liema xogħol jista' jigi kkunsidrat biss permezz ta' PC application. Il-kaz tal-applikazzjoni PA8386/19 għadu pendent quddiem it-Tribunal permezz ta' appell li gie intavolat kontra ir-rifjut tal-Awtorita';
3. Illi t-tielet plot kien suggett għall-applikazzjoni PA3820/16, fejn dan gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-ippjanar fuq il-bazi tal-istess zewg ragunijiet ta' rifjut bħal l-applikazzjoni prezenti għall-konsiderazzjoni tat-Tribunal. Gie ntavolat appell kontra rifjut tal-Awtorita' fil-kaz ta' PA3820/16, u dan l-appell għadu pendent quddiem it-Tribunal;
4. Illi r-raba' plot huwa s-sit mertu tal-appell odjern, u hija l-porzjoni ta' art li tinsab l-aktar il-gewwa fil-passagg privat.

It-Tribunal josserva li fid-decizjoni tal-Qorti tad-9 ta' Lulju 2015 fil-kaz ta' PA2746/10, il-Qorti waslet għall-konkluzjoni tagħha meta qiset li la mill-ligi u lanqas mill-policies ta' ppjanar ma tohrog differenza bejn triq privata, triq pubblika jew triq skemata ai finita' zvilupp, u fuq il-bazi ta' dan qalet li għaladarba hemm forma ta' triq quddiem is-sit, dan ma kellux jitqies bhala internal residential development. Izda, huwa tajjeb li jigi sottolineat li minn din id-decizjoni, sewwa l-ligi tal-izvilupp u ippjanar u kif ukoll il-linja gwida dwar zvilupp inbidlu, u t-Tribunal huwa fl-obbligu li jara jekk id-definizzjonijiet li japplikaw skont il-ligi u l-policies li huma in vigore illum ivarjawx l-interpretazzjoni mogħtija fid-decizjoni tal-Qorti.

Illi dan it-Tribunal jibda billi jirreferi għad-definizzjoni ta' triq li hemm provduta f'Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta, liema definizzjoni tipprovdi s-segwenți:

“triq” tfisser kull triq, sew jekk pubblika sew jekk privata, u tinkludi kull triq, pjazza, bitha, sqaq, sqajjaq, pont, passagg bir-rigel, passagg jew moll, sew jekk jgħaddi t-traffiku minnhom sew jekk le;”

Minn din it-tifsira, ir-referenza għal triq fil-ligi hija cara u li din tinkludi kwalunkwe forma ta' access, sewwa jekk dan huwa accessskemat, privat jew pubbliku. Izda, x'tip u forma ta' zvilupp jista' jsir fuq triq huwa regolat permezz tal-pjanijiet lokali u tal-linjagwida DC15, fejn

dawn jipprovdu z-zoning u interpretazzjoni ghat-tipi ta' xenarji ta' zvilupp differenti. Huwa fatt li l-prezenza ta' triq barra miz-zona tal-izvilupp ma jaghtix dritt li wiehed jibni blokkja appartamenti, sempliciment fuq il-bazi li triq hija rikonoxxutaskont id-definizzjoni li taghti Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta. X'jista' jinghata bhala zvilupp jiddependi wkoll fuq linterpretazzjoni ta' policies ta' ppjanar li jirregolaw id-definizzjoni tac-cirkostanzi partikolari tas-sit.

Fil-kaz tal-applikazzjoni odjerna PA7637/19, is-sit tal-izvilupp propost huwa accessibbli biss minn passagg li m'huwiex dileneat bhala schemed road fil-Pjan Lokali, u ghalhekk il-faccata tal-bini propost, u cioe' il-frontage tal-bini, sejjer ikun biss fuq dan ilpassagg. Huwa minhabba dan il-fattur li l-Awtorita' ikkunsidrat li s-sit huwa wiehed ta' internal development.

Fil-kaz tal-applikazzjoni PA2746/10, u meta l-Qorti tat l-interpretazzjoni taghha fir-rigward ta' internal residential development, is-segweni definizzjoni kienet tapplika skont il-linja gwida DC07:

"internal development means residential development which takes place on backland, land without a frontage on an existing public street or with only a narrow frontage onto a public street."

Fid-dawl ta' dan, hija l-fehma tat-Tribunal li d-decizjoni tal-Qorti fir-rigward tal-PA2746/10 kienet wahda in linja ma' din iddefinizzjoni fejn internal development m'huwiex marbut ma' triq skemata, u ghalhekk, anke jekk kien biss passagg, is-sit ma kellux jitqies bhala wiehed ta' internal development.

Nonostante dan, il-policies li huma issa in vigore, u cioe' dawk tal-linja gwida DC15, jipprovdu interpretazzjoni differenti u aktar specifika f'dan ir-rigward, kif fis-segweni:

"internal residential development means residential development which takes place on land: (a) located behind a developed area (backland) or (b) where one or more dwelling units are without a frontage onto a schemed road."

Hawn saret bidla fid-definizzjoni ta' internal residential development, fejn dan issa huwa marbut fuq jekk is-sit ghandux frontage jew faccata tal-bini fuq triq skemata jew le. Id-definizzjoni ma taghtix lok ghal interpretazzjoni ulterjuri, u hija cara bizzejjed, fejn residenzi li m'ghandhomx frontage fuq schemed road, ghandhom jitqiesu bhala internal residential development.

Il-fatt li l-passagg li fuqu l-bini huwa propost m'huwiex schemed road m'hijiex kontestata, minhabba li dan huwa fatt li johrog b'mod car minn l-alinjament ufficjali taz-zona u fil-Pjan Lokali. Ghaldaqstant, l-Awtorita' kienet korretta billi tapplika Policy P33 tal-linja gwida DC15, fejn din tghid li:

"Only one additional internal residential unit may be allowed subject to provision in Policy P27 unless a Planning Control (PC) application is submitted whereby new public roads are formed within the proposal, such that all units within the proposed development front such public roads (Figure 42)."

L-izvilupp propost jinkludi l-bini ta' zewg residential units, u gialdarba ma saret ebda PC application ghall-formalizzazzjoni tat-triq li fuqu l-izvilupp sejjer ikollu frontage, huwa car li l-izvilupp m'huwiex konformi ma' Policy P33. Ghaldaqstant, hija l-fehma tat-Tribunal li skont l-interpretazzjoni li tipprovdi l-linja gwida DC15, l-ewwel raguni tar-rifjut hija korretta u valida.

Dan ukoll jorbot mat-tieni raguni tar-rifjut, u dan minhabba l-fatt li sabiex jigi krejat it-triq kif indikata fuq il-block plan 126B, dan sejjer jirrizulta minn alterazzjoni tal-passagg li hemm prezenti. Kif indikat tajjeb l-Awtorita' tali tip ta' alterazzjoni tista' issir biss permezz ta'

Planning Control (PC) application, u dan in linja mal-Artikolu 54(2) ta' Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta.

Wara li t-Tribunal ezamina l-fattispeci kollha ta' dan il-kaz u ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qiegħed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut kif mahrug minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fil-konfront tal-applikazzjoni PA7637/19.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu illi t-Tribunal injora li din il-Qorti ġia pronunzjat ruhha f'applikazzjoni ohra PA2746/01 (Appell 11/2015 deciz fid-9 ta' Lulju 2015) li tezisti triq li tiffrontegġja dak l-izvilupp. Billi l-izvilupp mertu tal-appell jiffrontegġja l-istess triq it-Tribunal ma setax jasal għal konklużjoni differenti billi d-definizzjoni ta' triq ma inbidlitx u anqas il-passagg li l-Qorti ġia pronunzjat li hu 'triq' skont is-sentenza fuq citata.

Din il-Qorti tibda biex tqis illi s-sentenza msemmija mill-appellant inġhatat b'referenza specifika għal dak li kien jipprovdni l-Kap. 504 kif kien fiz-zmien rilevanti, u l-policy 3.8 tal-linji gwida tad-Development Control Policy tal-2007. Il-Qorti għal aktar kjażrezza qed tirriproduci l-parti rilevanti ta' dik id-decizjoni li għandha l-mertu tagħha fuq din il-vertenza:

internal development means residential development which takes place on backland, land without a frontage on an existing public street or with only a narrow frontage onto a public street.

Il-Qorti terga' tikkonferma dak deciz mill-Qorti fl-2015. Pero l-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell irid jinqara skont id-Development Control Policy tal-2015 rigward l-interpretazzjoni ta' 'internal development'.

Fid-Development Control tal-2007 internal development kien ifisser:

internal development means residential development which takes place on backland, land without a frontage on an existing public street or with only a narrow frontage onto a public street.

Fid-Development Control tal-2015 internal development kien ifisser:

internal residential development means residential development which takes place on land: (a) located behind a developed area (backland) or (b) where one or more dwelling units are without a frontage onto a schemed road

il-Qorti tara differenza sostanzjali bejn il-pozizzjoni legali hekk kif kienet fiz-zmien tas-sentenza tal-Qorti tad-9 ta' Lulju 2015 ghal dak li hi illum. Filwaqt illi l-Qorti issostni li tifsira ta' triq hi kif jidher fil-glossarju tal-Kapitolu 552 cioe:

“triq” tfisser kull triq, sew jekk pubblika sew jekk privata, u tinkludi kull triq, pjazza, bitha, sqaq, sqajjaq, pont, passagg bir-rigel, passagg jew moll, sew jekk jghaddi t-traffiku minnhom sew jekk le

Pero fejn hemm zvilupp li ghalih ma hemmx access fuq schemed road (sottolinear tal-Qorti) l-izvilupp jitqies internal development sakemm ma jsirx planning contorl application. Hi l-fehma tal-Qorti illi l-fatti juru li illum hemm passagg kif kien fiz-zmien is-sentenza fuq riferita u ghal finijiet ta' definizzjoni it-'triq' jitqies li dan il-passagg jikkostitwixxi triq. Pero l-linji gwida tad-DC 2015 tikkwalifika l-kwalita ta' triq u trid li l-izvilupp jaffaccja 'schemed road' cioe triq li gia tidher jew ippjanata fil-pjan lokali. Ma saret ebda prova li dan il-passagg, ghalkemm jikkostitwixxi 'triq' fis-sens tad-definizzjoni ta' triq, hu 'schemed road' biex ma jitqiesx li l-izvilupp hu ta' 'internal development'.

Ghalhekk it-Tribunal kien legalment korrett fid-determinazzjoni tal-kwistjoni a bazi tal-ligijiet, pjanijiet u policies ezistenti fil-mument tad-decizjoni u l-aggravju ma jistax jigi milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Michael Angelo Fenech u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-ippjanar tad-29 ta' Lulju 2021. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur