



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 6 ta' Lulju, 2022

Numru 2

Appell Nru. 9/2022

**Aaron Camilleri, Joanne Camilleri, Cherylis Camilleri,
Ronald Tanti, Mary Tanti, Jean Doughty**

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-appellanti Aaron Camilleri u ohrain tas-16 ta' Marzu 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Marzu 2022 rigward 'amendments to approved permit PA262/15 consisting of changes in plans to create 3 garages at ground floor level and 3 overlying apartments with washroom' f'Birkirkara;

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 ssottometta 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 huwa appell kontra l-hrug tal-permess PA676/17 fejn gie approvat emendi ghall-permess precedenti fuq l-istess sit PA262/15, u fejn l-izvilupp propost issa jikkonsisti minn bidliet fit-tfassil tal-izvilupp konsistenti minn tlett garaxxijiet fil-pjan terran, u tlett appartamenti u wahsrooms sovrastante. L-izvilupp huwa propost fuq Triq Brighella, fil-lokalita' ta' Birkirkara.

L-appell odjern gie ntavolat minn terzi oggezzjonanti, fejn prezentaw is-segwenti aggravji kontra l-izvilupp approvat:

1. Illi s-sit huwa suggett ghal diversi illegalitajiet, u ghalhekk l-Awtorita' ma kelliex tikkunsidra l-applikazzjoni in linja mal-Artikolu17(5) tal-Avviz Legali 162 tal-2016;
2. Illi l-permess huwa wiehed illegali minhabba li s-sit huwa immarkat hazin fuq is-site plan peress li dan jinkludi parti minn l-isqaq u l-propjeta tat-terzi oggezzjonanti;
3. Illi l-floor area tal-appartamenti huwa 3 metri kwadri inqas mill-minimu gross floor area rikjest minn Policy P32 tal-linja gwida DC15;
4. Illi l-pjanti kif approvati juru l-parti ta' wara tat-tarag kommunali fil-propjeta ta' terzi, u ghalhekk fil-kaz ta' korrezzjoni ta' dan, il-gross floor area tal-appartamenti sejjer jonqos aktar. Barra minn hekk is-centre line tal-party wall huwa immarkat hazin, u b'hekk il-kejl tal-appartamenti huwa 1 metru kwadru aktar milli suppost;
5. Illi s-sit tal-izvilupp jinsab gewwa zona li hija klassifikata bhala Area Typology A3a u ghalhekk fejn l-ammont ta' one bedroom units m'ghandux jaqbez 20%. L-izvilupp gie ddisinjat b'akkomodazzjoni substandard, minflok b'duplex units li kieku jofru amenita' residenzjali ahjar;
6. Illi l-hajt ta' wara tal-garaxx jaqbez ghal fuq l-alinjament tal-isqaq b'0.65 metru. Ghalkemm dan huwa sqaq privat, m'huwiex il-propjeta' tal-applikant biss, filwaqt li jekk il-garaxx jickien fid-daqs tieghu sabiex ikun konformi mal-alinjament dan sejjer jirrizulta f'garaxx nieqes mill-qisien minimi skont il-linja gwida DC15. Barra minn hekk il-propjeta fuq il-garaxx huwa verandah ta' wiehed mill-appellanti, u l-izvilupp kif propost sejjer johloq riskju ghas-sigurta';
7. Illi l-washrooms fil-livell tal-bejt jinkludu covered corridor, u dan jista' jwassal ghal abbuz fejn dan l-ispazzju jigi konvertit f'appartament separat. Barra minn hekk il-hajt u t-tieqa f'dan il-livell iharsu ghal fuq l-isqaq privat u dan ser ikollu impatt fuq l-amenita' tal-propjetajiet l-ohra, kontra G20 tal-linja gwida DC15;
8. It-tfassil intern tar-residenzi huwa kontra Policy P45 tal-linja gwida DC15 minhabba li l-visual u aural privacy huma kompromessi.
9. Illi minhabba l-irregolaritajiet imsemmija, l-izvilupp huwa kontra Urban Objectives 4, 4.1 u 4.2 tal-iSPED, minhabba li lizvilupp ma jofrix ameljorament fuq l-amenita' u l-kwalita' u l-anqas ma jipprovdi sigurta'.

Illi fir-risposta maghmula mill-appellat applikant, issir referenza ghall-fatt li diversi minn l-aggravji mressqa gja gew indirizzati fil-Case Officer's Report. Fir-rigward tal-aggravju li s-sit jestendi ghall-fuq l-isqaq, l-appellanti jaghmlu referenza ghall-pjanta li tirreferi ghad-deed of contract tal-akkwist tal-propjeta`, u jghid ukoll li l-fatt li dan l-isqaq huwa privat u mhux triq skemata m'hemm ebda encroachment kif jallegaw l-appellanti.

L-Awtorita' tal-Ippjanar izzomm ferm mad-decizjoni taghha illi tapprova l-izvilupp propost, u fir-rigward tal-aggravji imressqa f'dan l-appell, tirrispondi kif fis-segwenti:

1. Illi l-appellanti huma zbaljati fl-ewwel aggravju u dan minhabba li fil-permess precedenti fuq is-sit PA262/15, l-illegalitajiet fuqis-sit gja gew sanzjonati. Il-fatt li illum m'hemmx xi zvilupp illegali huwa kkonfermat mill-fatt li m'hemm ebda azzjoni ta'infurzar pendenti fuq is-sit;
2. Fir-rigward tat-tieni aggravju, l-Awtorita' tghid illi din il-kwistjoni ma tqajmitx fir-rapprezentazzjonijiet prezentati waqt l-istadju ta' assessjar tal-applikazzjoni, u semmai s-site plan hija indikattiva kif hemm miktub fuq l-istess dokument illi dan m'ghandux jintuza ghall-kejl tal-alinjament;
3. Illi fir-rigward tat-tielet u l-hames aggravji, il-kwistjoni tan-nuqqas fil-gross floor space area ma giex injorat waqt l-assessjar tal-applikazzjoni, u minhabba l-konfigurazzjoni u daqs limitat tas-sit, l-Awtorita' qieset li dan in-nuqqas ma kienx sejjer johloq nuqqas ta' amenita` residenzjali skont Policy P32 u G24 tal-linja gwida DC15;
4. Illi fir-rigward tar-raba' u s-sitt aggravji, it-Transport Planning Unit fi hdan l-Awtorita' kien ikkonferma li l-izvilupp kien skont l-alinjament ufficjali, filwaqt li l-allegat encroachment ma jaqax taht il-konsiderazzjoni tal-Awtorita' minhabba li din tikkoncerna kwistjoni civili;
5. Fir-rigward tas-seba' aggravju, l-Awtorita' tghid li fil-kaz li l-istrutturi fil-livell tas-saqaf jintuza ghal abbitazzjoni, dan ikun ksur mill-permess u jkun suggett ghall-azzjoni necessarja li tiprovdi l-ligi;
6. Fir-rigward tat-tmien u d-disa' aggravji, l-Awtorita' tghid li l-izvilupp huwa konformi mar-regolamenti sanitari, filwaqt li l-applikant kien prezenta dikjarazzjoni li huwa ghandu dritt jiftah twieqi fuq l-isqaq. L-Awtorita' tghid ukoll li l-izvilupp huwa kompatibbli mad-dehra taz-zona minhabba d-disinn u l-materjali li ntuzaw. Ghaldaqstant, l-Awtorita' tghid li l-izvilupp m'huwiex kontra Policy P45 tal-linja gwida DC15 u Urban Objectives 4.1 u 4.2.

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

Ikkunsidra:

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost u approvat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar li jikkonsisti mill-bini ta' tlett garaxxijiet fil-pjan terran, appartement tat-tip one bedroom fl-ewwel, it-tieni u t-tielet livell tal-bini, u tlett washrooms sovrastante fil-livell tal-bejt. Is-sit tal-izvilupp hija mibnija bhala kantuniera, b'faccata wahda fuq triq skemata filwaqt li l-faccata lohra hija fuq sqaq privat.

L-izvilupp propost gie approvat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar minhabba li wara li sar l-assessjar, gie determinat li l-izvilupp kien konformi maz-zoning applikabbli ghas-sit u l-policies rilevanti tal-linja gwida DC15. L-oggezzjonijiet tal-appellanti jitrattaw kwistjonijiet diversi, u ghalhekk it-Tribunal sejjer jikkunsidra dawn b'mod separat fis-segwenti sub-paragrafi.

L-Ewwel Aggravju

F'dan l-aggravju, l-appellanti jtennu li hemm zvilupp illegali fuq is-sit, u ghalhekk in linja mal-Artikolu 17(5) tal-Avviz Legali 162 tal-2016, l-applikazzjoni kellha tigi michuda.

Fl-ewwel lok, it-Tribunal innota illi l-appellanti jonqsu milli jindikaw x'illegalitajiet hemm fuq is-sit, u dan in-nuqqas huwa aktar uaktar rilevanti meta jidher li m'hemm ebda azzjoni jew avviz ta' infurzar fuq is-sit odjern. L-izvilupp propost huwa dak ta' bini gdid, u gialadarba dan

isir skont il-pjanti u l-kundizzjonijiet tal-permess PA676/17 mhu se jkun hemm ebda zvilupp illegali fuq issit sa fejn jikkoncerna l-konfini tas-sit tal-izvilupp propost.

Barra minn hekk, kif tirreleva tajjeb l-Awtorita', l-applikazzjoni tal-permess precedenti fuq l-istess sit PA262/15 kien jinkludi approvazzjoni ta' sanzjonar ta' zvilupp li kien gja sar fuq is-sit. Ghaldaqstant, jekk kien hemm xi illegalitajiet fuq is-sit, dawn gew sanzjonati u regolarizzati permezz tal-permess PA262/15. In vista tas-suespost, it-Tribunal qed jichad l-ewwel aggravju.

It-Tieni w r-Raba' Aggravji

F'dan iz-zewg aggravji, l-appellanti jtennu li hemm dettalji zbaljati fl-applikazzjoni li jinkludu: -

- Li s-sit kif immarkat fuq is-site plan huwa zbaljat minhabba li dan jinkludi s-sit tal-propjeta` ta' terzi u parti minn l-isqaq privat; -
- Li d-dividing line ta' bejn il-propjeta tal-appellanti u l-applikant huwa immarkat hazin, u li kieku dan kien immarkat b'mod korrett l-izvilupp kien sejjer ikollu erjas interni izghar minn dak kif approvat.

Fir-rigward ta' dawn iz-zewg kwistjonijiet, it-Tribunal m'huwiex fdat f'dan l-istadju illi jezamina u jikkonferma hu jekk il-konfini tas-sit u d-dettalji specifici tal-plot ghall-izvilupp kif indikat fl-applikazzjoni humiex korretti. Dan qieghed jinghad minhabba li dakli qed jigi inferit mill-appellanti permezz ta' dawn iz-zewg aggravji huwa li saru zbalji dwar il-fatti minhabba nuqqasijiet/skorrettezzi fil-pjanti sottomessi min-naha tal-applikant.

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, tali allegazzjonijiet huma komparabbli ma' kwistjonijiet ta' 'frod' jew 'informazzjoni, dikjarazzjoni jew pjanta inkorretta' li huma sitwazzjonijiet regolati bl-Artikolu 80 tal-Kapitlu 552. Illi f'dan ir-rigward, dan it-Tribunal jirreferi ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-15 t'Ottubru tal-2020 (Appell Nru. 4/2020) fl-ismijiet: Travis Boyd et. Vs L-Awtorita' tal-Ippjanar et., fejn il-Qorti tal-Appell spjegat hekk kif gej fir-rigward tal-applikazzjoni tal-Artikolu 80:

"Il-Qorti hi tal-fehma illi trid issir distinzjoni bejn nuqqas da parti tal-Awtorita u t-Tribunal li japplikaw il-policies adattati ghall-izvilupp li hu wiehed ta' mertu ta' appell fuq punt ta' ligi u l-applikazzjoni hazina tal-policy minhabba sottomissjoni ta' informazzjoni, dikjarazzjonijiet jew pjanti zbaljati mill-applikant li incidew fuq il-hrug tal-permess li hu l-mertu ta' talba ghal revoka a bazi tal-artikolu 80 [...] Il-Qorti tista' taqbel jew ma taqbilx mad-decizjoni tal-Awtorita dwar il-hrug tal-permess pero hi marbuta strettament ma sejbien o meno ta' nuqqas abazi tal-artikolu 80(1)(b) tal-Kap. 552 kif mitlub."

Fl-isfond ta' din is-sentenza u ghaladarba ma saret l-ebda talba quddiem il-Bord tal-Ippjanar li huwa fdat li jiddeciedi dwar kazijiet fejn l-Artikolu 80 qed jigi invokat, dan it-Tribunal qieghed jichad u jastjeni milli jjehu konjizzjoni tat-tieni u r-raba' aggravji.

Barra minn hekk, l-applikant qieghed jikkontesta tali asserzjonijiet mressqa billi pprovda kuntratt ta' akkwist tal-propjeta`, ghalhekk ghaladarba tezisti kontestazzjoni min-naha tal-applikant, it-Tribunal irid jimxi mal-parametri mposti fuqu bil-ligi, u f'dan ir-rigward qed issir referenza ghad-decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Lulju 2015 fl-ismijiet: Joseph Apap et. vs L-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (Appell Nru. 16/2015) fejn il-Qorti pprovdiet is-segwenti:

Madankollu fejn hemm kontestazzjoni dwar it-titolu fuq il-propjeta jew xi dritt reali jew anki personali fuq l-istess propjeta li fuqha tkun mibnija l-proposta, l-Awtorita ma hix fdata tiddetermina l-kwistjoni ta' natura civili hi, izda ghandha tindirizza l-applikazzjoni biss mill-lat ta' ipplanar u kull permess li talvolta jista' jigi approvat, hu attwabbli biss fin-nuqqas ta' oppozizzjoni minn min ikun qed jivvanta dritt fuq il-propjeta li fuqha jkun inhareg il-permess ta' zvilupp. Altrimenti kull min irid ifixkel lil Awtorita milli taqdi d-dover primarju li tikkonsidra propostita' zvilupp mill-lat tal-ligijiet ta' ipplanar u jista' facilment jistultifika l-process billi jivvanta dritt fuq is-sit u jwaqqaf il-procedura ta' ipplanar. Dan ma huwx l-iskop tal-legislatur. L-obbligu tal-Awtorita hi li f'kaz car ta' nuqqas ta' disputa fuq it-titolu tas-sit, jekk jirrizulta li l-izvilupp qed jintalab fuq sit ta' terz li qed joggezzjona ghall-izvilupp, l-Awtorita ma ghandhiex tintratjeni applikazzjoni fuq il-bazi teoretika biss ta' dak li jista' jigi zviluppat. Il-kwistjoni pero

hi differenti meta l-partijiet mhix konkordi fuq it-titolu jew xi limitazzjoni fuqu u ma hemmx provacara dwaru. F'dan il-kaz l-Awtorita hi libera li tiddeciedi x'inhum fattibbli u sta ghal partijiet li jirregolaw ruhhom fuq kwistjonijiet purament ta' natura civili.

It-Tielet u l-Hames Aggravji

Fir-tielet u l-hames aggravji, l-appellanti jaghmlu referenza ghal nuqqasijiet tal-izvilupp kif approvat fir-rigward tar-rekwiziti ta' Policy P32 tal-linja gwida DC15. Dawn l-ilmenti huma bbazati fuq il-fatt li l-appartamenti tat-tip one bedroom huma 3 metri kwadru inqas mill-minimu rikjest f'Policy P32, u kif ukoll minhabba li l-appartamenti approvati huma kollha one bedroom u ghalhekk aktar minn 20% tat-total fuq is-sit.

Fir-rigward ta' dawn iz-zewg punti, it-Tribunal jaghmel referenza ghall-Policy P32, fejn dan jirrikjedi illi l-Gross Floor Area ta' one bedroom unit ma jkunx inqas minn 55 metru kwadru, filwaqt illi fir-rigward tal-ammont ta' one bedroom units li jista' jinkludi zvilupp gewwa Area Typology A3a (kif inhu s-sit odjern) japplika s-segwenti:

"In Area Typologies A1, A3a, A3c and A4a – there will be a maximum of 20% of the development as one-bedroom housing units. Nonetheless, if the site to be developed is restricted in configuration (area and shape), this ratio maybe waived."

Kif seta' jinnota t-Tribunal is-sit huwa wiehed ristrett fid-daqs u l-forma tieghu, u meta wiehed japplika r-rekwiziti ta' spazzji miftuha skont ir-regolamenti sanitarji, m'huwiex possibbli illi l-appartamenti jigu mfassla b'daqs akbar minn dak propost. Ghaldaqstant, ghaladarba m'hemmx aktar minn appartament wiehed f'kull livell propost, il-limitazzjoni ta' 20% ghall-ammont ta' one bedroom units jista' jigi rinunzjat, kif tipprovdi Policy P32 stess u dan minhabba li "the site to be developed is restricted in configuration (area and shape)".

Fl-istess waqt, huwa minnu illi l-gross floor space area ta' kull unit huwa 3 metri kwadri inqas mill-minimu 55 metru kwadru rikjest minn Policy P32. Izda kif indikat l-Awtorita' fl-assessor taghha fuq dan il-punt, id-daqs u l-forma tas-sit ma jippermettux ghal daqs akbar ghal kull appartament. Barra minn hekk, it-Tribunal innota li d-daqs tal-appartamenti kif approvati huma xorta wahda sufficjenti sabiex jipprovdu spazzju adegwat ghal one bedroom units, u ghalhekk id-differenza ta' 3 metru kwadru huwa nuqqas minimu li jista' jitqies bhala de minimis.

Ghalhekk, it-Tribunal qieghed jichad it-tielet u l-hames aggravji mressqa f'dan l-appell.

Is-Sitt Aggravju

F'dan l-aggravju l-appellanti jaghmlu referenza ghall-fatt li wiehed mill-garaxxi milli gie approvat jesporgi ghal fuq l-isqaq privat u li dan ma kellux isir minhabba li l-applikant m'huwiex is-sid uniku ta' dan l-isqaq. L-appellanti minn naha taghhom ipprezentaw kopja tal-akkwist tas-sit odjern u jikkontestaw l-kwistjoni tal-appellanti.

Hija l-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal li dan il-punt jikkoncerna kwistjoni civili, liema kwistjonijiet huma salvagwardjati bil-kundizzjonijiet tal-permess li huma 'saving third party rights'. La l-Awtorita' tal-lppjanar u lanqas dan it-Tribunal m'huma fdati bil-ligi sabiex jiddeterminaw is-sid propju ta' art u lanqas li jivverifikaw li zvilupp ma jestendix ghal fuq propjeta' li jista' jkun ma tkunx tal-applikant. Dan ma jfissirx li terzi persuni ma jistghux jikkontestaw din il-kwistjoni, izda din il-haga ghandha tigi kkontestata fil-fora adegwati hekk kif indikat supra.

Ghalhekk, it-Tribunal qieghed jichad dan l-aggravju minghajr pregudizzju ghad-drittijiet civili tal-appellanti.

Is-Seba' Aggravju

F'dan l-aggravju, l-appellanti jaghmlu suppozizzjoni fir-rigward tal-washrooms approvati, u jghidu illi kif proposti dawn jistghu iwaslu ghall-konverzjoni illegali ta' dawn il-kmamar ghal uzu abitabbli. Din l-allegazzjoni m'ghandix sahha, ghax fl-ahhar minn l-ahhar l-izvilupp li jista' jsir fuq is-sit huwa dak kif approvat fil-pjanti u l-kundizzjonijiet tal-permess. Ghalhekk, jekk isir dak lihuwa previst minn l-appellanti, dan ikun suggett ghal proceduri ta' infurzar kif tipprovdi l-ligi. Izda tali tip ta' suppozizzjoni m'huwiex fis-sewwa u lanqas ma jista' jintuza

bhala bazi sabiex wiehed jannulla permess. In vista tas-suespost, dan l-aggravju qed jigi michud.

It-Tmien u d-Disa' Aggravji

F'dawn iz-zewg aggravji, l-appellanti jghidu li l-izvilupp ma jipprovdix ghall-amenita' adegwata li jikkontribwixxi lejn id-dehra w l-kwalita' taz-zona. Fir-rigward ta' dawn, it-Tribunal innota illi dawn iz-zewg aggravji huma frivoli minhabba li l-appellanti ghamlu biss kummenti generali, u jonqsu milli jispjegaw liema aspetti tal-izvilupp qeghdin iwasslu ghan-nuqqas ta' provizjoni ta' amenita'. Kif gja ra t-Tribunal, il-permess inhareg wara li sar assessjar adegwat skont il-policies applikabbli skont il-Pjan Lokali u l-linja gwida DC15, u ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma li l-izvilupp bl-ebda mod mhux qiegħed jxekkel l-amenita' residenzjali taz-zona. In vista tas-suespost, dawn l-aggravji qegħdin jigu michuda.

Decizjoni:

Għall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qiegħed jichad dan l-appell u jikkonferma l-permess PA676/17.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Avolja hemm permess 262/15 l-applikant kellu minn dak iz-zmien illegalitajiet fis-sit tant li hemm ordni ta' enforzar mill-Building and Construction Agency fejn gie konfermat li sar xogħol fuq is-sit mingħajr commencement notice u ftuh ta' bieb illegali flok tieqa ezistenti. Jirrizulta wkoll minn access li sar fl-2018 li parti mill-izvilupp jestendi fuq sqaq privat, u li l-bini ezistenti ma kienx qed jirrispetta l-linja ufficjali. Skont regolament 17(5) ta' Ligi Sussidjarja 552.13 l-applikazzjoni kellha tigi michuda sommarjament;
2. It-Tribunal cahad l-aggravji dwar kif sit kien jinkludi fih proprjeta ta' terz u parti minn sqaq privat, il-linja divizorju kienet immarkata hazin u għalhekk l-applikant kellu area izgħar minn dak li gie approvat. It-Tribunal sahaq li dawn huma kwistjonijiet civili u f'kull kaz kellha tigi mibdija procedura skont l-artikolu 80 tal-Kap. 552. Madankollu strah fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-applikant u applika l-artikolu 80 b'mod zbaljat billi dan hu applikabbli għal permessi għa mahruġa mhux applikazzjonijiet pendenti;
3. L-appellanti isostnu illi ma hemmx estensjoni ta' art bizzejjed biex tiggustifika l-izvilupp skont policy P32 tad-DC2015 tant li n-numru ta' metri kwadri hu ta' tlett metri inqas mill-minimu permess għal kull appartement b'mod partikolari Area Typology A3 ghoxrin fil-mija biss tal-units mibnija kellhom ikunu tat-tip one bedroom. It-Tribunal ikkonkluda li fejn is-sit hu wiehed ristrett seta' jnaqqas ir-rekwiziti rikjesti jekk in-nuqqas hu wiehed de minimis u dan bla ma ikkonsidra kif seta' jasal għal tali konkluzjoni teknika mingħajr mal-applikant jew l-Awtorita spjegaw kif tali departenza

kienet accettabbli. L-appellanti ziedu li jekk l-applikant jirrevedi l-pjanti biex ma jingonbrax proprjeta ta' terzi, il-kobor jerga' jonqos;

4. L-appellanti saħqu illi l-applikazzjoni ma setghetx tintlaqa' billi wiehed mill-garaxxijiet proposti kellu access biss minn sqaq privat mhux propjeta tal-applikant pero t-Tribunal caħad l-aggravju għax qies li din kienet kwistjoni civili. It-Tribunal kellu jqis jekk tirrizultax li hemm kontestazzjoni fuq it-titolu li setghet tolgot b'mod dirett jew taffettwa l-izvilupp li qed jigi propost;

5. It-Tribunal skarta l-aggravji tal-appellanti li l-izvilupp ma jipprovdix għall-amenita adegwata li jikkontribwixxi għad-dehra u l-kwalita taz-zona. Il-mod kif inhu intiz l-izvilupp ser ikun kemm nuqqas ta' sigurta u privatezza għal terzi li ser jinbnew units li setghu tnaqqsu fl-ammont biex isir zvilupp aktar adattat, u dan bi ksur tal-policy P45 tad-DC2015 u SPED policies U04, U04.1 u U04.2.

L-ewwel aggravju

Il-Qorti tqis li għalkemm hu minnu li x-xhud tal-BDA qal li innota mill-pjanti fuq is-sit elettroniku li kien qed isir xi xogħol qabel inhareg il-permess konsistenti f'ticrit minn tieqa għal bieb u sar enforcement għal xogħol li beda qabel inhareg il-permess, it-Tribunal qies illi l-permess approvat kien dak ta' bini gdid u la darba l-bini kien ser jirrispekkja dak approvat fil-pjanti ma kien hemm ebda irregolarita li kien jisthoqqilha sanzjoni. Di piu zied li dak li gie approvat fil-permess PA262/15 kien jinkludi għa sanzjonijiet fl-imsemmi permess. Il-Qorti tqis illi dawn ic-cirkostanzi ma jaqghux fil-parametri tal-L.S. 552.13. In kwantu għall-estensjoni fuq proprjeta ta' terzi, din qed tigi trattata f'aggravji tnejn u erba'.

It-tieni u r-raba' aggravji

Jibda biex jingħad li l-Qorti ma taqbilx ma' dak li ikkunsidra t-Tribunal meta qies li l-appellanti kellhom iressqu ilment skont l-artikolu 80 għat-thassir ta' permess jekk qed jallegaw inkorrettezzi ta' informazzjoni jew frodi. Dan l-artikolu japplika għal permess għa mahrug. F'dan il-kaz l-applikazzjoni, avolja approvata mill-Awtorita, għadha mhix deciza finalment minhabba l-proceduri li għadhom pendenti. Għalhekk it-Tribunal ma setax jieqaf milli jikkunsidra l-aggravju fuq din ir-raguni biss. Pero fil-fatt it-Tribunal zied li l-applikant ipprovdax kuntratt ta' akkwist u billi hemm kontestazzjoni da parti tiegħu dwar l-allegazzjonijiet tal-appellanti, it-Tribunal kellu jdejħ marbuta u ma setax

jikkonsidra l-kwistjoni ta' titolu hu stess izda jillimita ruhu ghal kwistjonijiet ta' ippjanar. Il-Qorti tqis li dan ir-ragunament kien wisq legger u la darba l-kontestazzjoni hi cara t-Tribunal kellu jqis b'mod prima facie jekk jirrizultax xi parti tal-izvilupp hi ta' terzi u dan billi jippermetti indagini mill-partijiet fuq bazi prima facie jekk tirrizultax din is-sitwazzjoni. Jekk tirrizulta, it-Tribunal ghandu jqis l-izvilupp minn dawn il-parametri. Jekk ma tirrizultax allura t-Tribunal ghandu jiddeciedi biss fuq il-kwistjonijiet ta' ippjanar salv id-drittijiet mhux mittiefsa ta' terzi. It-Tribunal seta' qies jekk il-pjanta tirriflettix is-sit li fuqu hemm l-applikazzjoni u jekk hemmx inkluz proprjeta ta' terzi. Din tinnecessita harsa lejn il-pjanti inkluz dawk tal-kuntratt. Jekk tirrizulta nuqqas ta' qbil bejn l-applikant u terzi fuq it-titolu u l-estent tieghu mhux mistenni li t-Tribunal isolviha hu pero jekk id-dokumentazzjoni twassal ghal identifikazzjoni dwar l-estent tas-sit u l-affidabilita u korrettezza tal-pjanti tal-izvilupp, allura t-Tribunal u in primis l-Awtorita ma tistax tiddeklina milli tezercita dan id-dmir. Ghalhekk l-aggravju qed jigu milqugh f'dan is-sens cioe li t-Tribunal irid iqis ghandux bizzzejjed provi dwar it-titolu u l-estent tieghu u li b'dawn il-fatti accertati jistax jiddeciedi l-vertenza b'referenza ghal ligi tal-ippjanar tenut in konsiderazzjoni l-estent tat-titolu vantat mill-applikant.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa ghaliex il-policy P32 tippermetti element ta' diskrezzjoni fuq l-ammont ta' arja li tista' tigi zviluppata fejn is-sit hu ristrett u t-Tribunal qies li kobor inqas ta' tlett metri kwadri hi de minimis u ma kienx qed jigi affettwat il-kompatibilita tal-izvilupp. L-applikazzjoni tal-principju de minimis hu wiehed accettat izda jrid jigi applikat b'mod ragonat u f'cirkostanzi partikolari. F'dan il-kaz il-Qorti ma tqis li l-applikazzjoni ta' dan il-principju kien irragonevoli. Ovjament dan l-aggravju qed jigi michud bla pregudizzju ghal dak li nghad fit-tieni u r-raba' aggravju.

Il-hames aggravju

Dan l-aggravju ma hux fuq punt ta' ligi izda divergenza dwar l-aspetti teknici tal-izvilupp li dwarhom din il-Qorti ma tintromettix. Mhux minnu lanqas li t-Tribunal ma dahalx f'din il-kwistjoni anzi qal li l-oggezzjoni kienet generika wisq u l-permess in linea mal-policies vigenti. Ghalhekk qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Aaron Camilleri u ohrajn, u in kwantu kompatibbli ma' dak deciz, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Marzu 2022, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal biex jerga' jisma l-appell in linea ma' dak deciz. Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti

Prim Imhallel

Anne Xuereb

Deputat Registratur