



QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 9 ta' Novembru, 2022

Numru 13

Appell Nru. 23/2022

Godwin Farrugia

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Godwin Farrugia tas-16 ta' Meju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' April 2022 li biha cahad l-applikazzjoni PA5275/10 ghar-rigward il-proposta 'to sanction dwelling, garage, boundary wall, access gate and paving works in category 2 settlement' fil-fond f'Tas-Sabbat, Dingli;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi michud u d-decizjoni tat-Tribunal konfermata;

Rat ir-risposta tat-terzi interessati li wkoll ssottomettew 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 sabiex tigi sanzjonata residenza b'gholi ta' sular u kif ukoll binja ohra uzata bhala garaxx [Skont il-pjanti 1Q, 1R, 1S u 1T fl-inkartament tal-PA5275/10]. Is sit tal-izvilupp propost jinsab gewwa Category 2 Rural Settlement f'Tas-Sabbat fil-limiti ta' Had-Dingli.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar, izda fil-mori ta' dan l-appell, l-applikazzjoni giet riferuta lura lil Awtorita' sabiex il-proposta terga` tigi kkunsidrata mill-gdid fid-dawl tal-provvedimenti godda tal-linja gwida rurali tal-2014. L-Awtorita' regghet irrufjutat l-applikazzjoni fuq il-bazi tal-istess sitt raguni ta' rifjut, ossia li:

1. Illi s-sit tal-izvilupp ma jikkwalifikax bhala uncommitted land skont Policy NWRS3 tal-Pjan Lokali u ghalhekk lizvilupp m'huwiex accettabbli in principju.
2. Illi l-izvilupp propost huwa kontra Structure Plan Policy RCO 4 li jitlob ghall-protezzjoni ta' zoni ta' valur xenografiku.
3. L-izvilupp propost sejjer jirrizulta fit-telf ta' art agrikola, u ghalhekk kontra Policy NWAG01 tal-Pjan Lokali.
4. L-izvilupp propost huwa kontra r-regolamenti sanitarji minhabba li l-gholi intern fil-bini huwa inqas minn 2.75 metru.
5. L-izvilupp propost huwa kontra Structure Plan Policy SET 11 li ma jippermettix zvilupp barra miz-zona tal-izvilupp fuq art li mhwiex committed u zvilupp li ma jitqies bhala neccesarju.
6. L-izvilupp propost m'huwiex ikkunsidrat bhala wiehed gustifikat u ghalhekk huwa kontra Structure Plan Policy SET12.

Illi stante li l-Awtorita' regghet irrifjutat l-applikazzjoni fuq l-istess ragunijiet ta' rifjut, it-Tribunal sejjer jikkunsidra in-noti li gew ipprezentati minn l-appellant fil-mori ta' dan l-appell. L-ilmenti prezentati migbura flimkien huma s-segwenti:

1. Illi l-Policies tal-Pjan Lokali ma jistghux jittiehdu "in a vacuum", izda iridu jittiehdu fil-kuntest tal-commitment vigenti. L-appellant jghid dan b'referenza ghall-fatt li s-sit huwa mdawwar bi plots zviluppati, tant li l-Pjan Lokali ikkwalifika z-zona bhala Category 2 Rural Settlement u allura l-appellant jghid li ma hemmx dubju li hawn jirrizulta "commitment" f'ghajnejn il-ligi. F'dan il-kuntest, l-appellant jaghmel referenza ghall-permess PA8075/94 fejn inghata permess fuq il-bazi li kien hemm zewgt idjar ohra fil-vicin;
2. Illi fir-rigward tal-kwistjoni li tirrigwarda sanita', l-appellant jitlob sabiex jinghata l-opportunita' li jirrevedi l-pjanti sabiex jindirizza l-aspetti sanitarji, u dan minhabba li ma nghatax l-opportunita' jipprezenta l-kaz tieghu quddiem il-GSB;
3. Illi ghalkemm it-Tribunal irrefera l-applikazzjoni lura lill-Awtorita' tal-Ippjanar sabiex jiddeciedi l-applikazzjoni mill-gdid, l-Awtorita' naqset milli terga tikkunsidra l-fatti speci tal-kaz;
4. Illi l-appellant ghandu dritt vestit abbazi ta' Regolament 14(1) tal-Ligi Sussidjarja 504.13, u dan minhabba li l-Awtorita' approvat CTB 292/15 u ikkoncediet l-gholi intern tal-bini taht il-parametri tal-Category B tal-Kap 504;
5. Illi abbazi tal-Artikolu 72(2), s-surrounding legal commitment ghandha tigi kkunsidrata fl-isfond tal-pjanijiet u l-policies fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni u dan partikolarment meta

I-commitment fiz-zona zdiedet bil-hrug tal-permess PA9355/18, fejn dan jikkoncerna sit ftit passi 'l bogħod fuq sit li ma kienx mibni;

6. Illi fil-mori ta' dan l-appell, iz-zona kompliet tigi kompromessa wara li t-Tribunal irrikonoxxa l-prezenza ta' diversi residenzi fil-vicin immedjat tas-sit, fil-kaz tal-applikazzjoni PA4471/18 li jinsab fil-vicin tas-sit odjern. B'din iddecizjoni u d-direzzjoni tat-Tribunal, il-Kummissjoni tal-Ippjanar ipprocediet sabiex tapprova l-permess PA9355/18 fuq il-bazi tal-commitment f'din l-istess zona.

B'risposta għall-appell li gie ntavolat, l-Awtorita' pprezentat zewg noti ta' sottomissjonijiet, fejn gie rilevat is-segwenti:

1. Qed jigi eċċepit b'mod preliminari illi fir-rigward tar-raba' raguni tar-rifjut li tirrigwarda s-sanita', dan l-istess t-Tribunal m'għandux gurisdizzjoni li jiddeciedi dwarha. Pero' fil-mori ta' dan l-appell, l-Awtorita' irtirat din l-eċċezzjoni minhabba li l-kwistjoni ta' sanita' giet indirizzata (referenza għan-nota tal-Awtorita' bid-data tas-17 ta' Settembru 2015);

2. Li fir-rigward tal-principju tal-izvilupp, l-Awtorita' tghid li l-fatt li z-zona hija committed huwa gja rikkonoxxut fil-Pjan Lokali peress li z-zona hija assenjata bhala Category 2 – Large Rural Settlement. L-Awtorita' tghid li l-ghan tal-kategorizzazzjoni ta' din iz-zona bhala Category 2 Rural Settlement huwa sabiex jigi konsolidat l-izvilupp li hemm filwaqt li jigi assigurat li l-inqas ammont possibbli ta' art jigi zviluppat. L-Awtorita' tghid li skont id-definizzjonijiet ta' Policy NWRS3 tal-Pjan Lokali, is-sit propost għall-izvilupp ma jikkwalifikax għall-bini ta' residenza minhabba li din ma tistax titqies bhala "uncommitted land";

3. Li ssir referenza wkoll għad-decizjoni tat-Tribunal fil-kaz tal-appell 161/07 (PA5727/05), fejn it-Tribunal ikkonferma li ma jistax jitqies biss xi commitment u jigi injorat dak li jipprovdi l-Pjan Lokali, minhabba li dan kieku jwassal sabiex l-ghanijiet tal-Pjan Lokali qatt ma jkunu jistghu jintlahqu.

4. Li b'referenza għall-permess PA8075/94, l-Awtorita' tigbed l-attenzjoni għall-fatt li dan il-permess gie annullat mill-Qorti tal-Appell, u li l-kaz kien għadu pendent quddiem Tribunal diversament kompost.

Illi fl-appell odjern hemm partecipi wkoll terzi persuni li wkoll ressqu s-sottomissjonijiet tagħhom fir-rigward tal-izvilupp propost, fejn gie rilevat li l-izvilupp propost m'għandux jigi approvat minhabba li s-sit jinsab gewwa settlement u fejn is-sit ma jissodisfax il-kriterji precizi ta' Policy NWRS3 li jipprovdi għac-cirkostanzi partikolari fejn zvilupp bhal dak propost jista' jigi kkunsidrat. It-terz oggezzjonant issostni illi anke jekk is-sit huwa imdawwar bil-bini dan ma jintitolahx għas-sanzjonar propost, u dan fuq il-bazi illi permess ta' zvilupp għandu jkun ikkunsidrat biss u esklussivament skont il-policies fis-sehh u skont ebda kriterju iehor.

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

Ikkunsidra:

Illi fl-ewwel lok, dan ut-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost li jikkonsisti minn talba għas-sanzjonar ta' residenza u garaxx. L-izvilupp li hemm fuq is-sit jikkonsisti minn binja residenzjali b'għoli ta' sular u footprint ta' madwar 72 metru kwadru, binja ohra separata li tintuza bhala garaxx b'footprint ta' madwar 20 metru kwadru, hitan madwar is-sit b'għoli ta' 7 filati u mibnija bil-gebla tal-franka, gate, pavimentar, u cesspit.

Ir-ragunijiet tar-rifjut juru li l-oggezzjoni principali tal-Awtorita' jirrigwarda l-principju ta' sanzjonar ta' residenza u mhux fir-rigward tad-dettall jew disinn tal-izvilupp. Ir-ragunijiet tar-rifjut huma bbazati fuq il-fatt li s-sit ma jikkwalifikax bhala uncommitted land skont dak li tipprovdi Policy NWRS3, u għalhekk l-izvilupp m'huwiex ikkunsidrat bhala wiehed li jista' jitqies bhala gustifikat f'zona rurali.

L-appellant jibbaza l-argumentazzjoni tieghu fuq il-fatt li hemm diversi commitments residenzjali madwar is-sit, u gewwa l-konfini tal-istess Category 2 Rural Settlement. L-appellant jagħmel referenza għall-permessi PA8075/94, P9355/18 u PA4471/18 li jkopru zvilupp residenzi, liema permessi approvat l-Awtorita` anke jekk dawn is-siti ma kienux jikkwalifikaw strettament bhala uncommitted land skont Policy NWRS3.

It-Tribunal ha konjizzjoni tar-ritratti minn l-ajru tas-sit u z-zona tas-Sabbat li hija klassifikata bhala Category 2 Rural Settlement. Gie nnotat li hemm diversi binjiet residenzjali fiz-zona, inkluz residenza li tinsab fuq in-naha ta' wara tas-sit odjern u kif ukoll residenzi ohra lejn in-naha tat-Tramuntana tas-sit. Huwa minnu li hemm diversi binjiet residenzjali fizza, u dan jikkonferma l-klassifikazzjoni taz-zona bhala Rural Settlement.

Nonostante dan, zvilupp gewwa r-Rural Settlement jista` jigi kkunsidrat biss in linja mal-provvedimenti tal-Pjan Lokali fejn f'dan il-kaz japplikaw dawk ta' Policy NWRS3. Policy NWRS3 tippermetti l-bini ta' zvilupp residenzjali gewwa r-Rural Settlement, izda fejn dan huwa limitat għal "new units on uncommitted land, redevelopment of existing buildings, rehabilitation of existing buildings, and extensions to existing buildings used for residential purposes." L-istess Policy tipprovdi definizzjoni ta' uncommitted land, kif fis-segwenti: "For the purposes of this policy uncommitted land includes only:

1. Infill sites with a street frontage of not more than 14.0m which abut blank party walls one storey high, or more, on both sides;
2. Corner sites defined by two public roads with a site area of not more than 300sqm which abut blank party walls one storey high, or more, on both sides;
3. Sites which have a road frontage of not more than 10.0m which abut blank party walls one storey high, or more, on one side and which form the end of a terrace of at least 3 dwellings with frontage on the same street, provided a strip of land of at least 3.0m in width adjacent to the side elevation of the new dwelling is landscaped. No structures will be permitted below this 3.0m strip."

Is-sit tal-izvilupp propost ma jikkwalifikax taht ebda wiehed mill-kriterji li jiddefinixxu uncommitted land, u dan minhabba li m'hemm ebda zvilupp ezistenti u legali biswit kull naha tas-sit. Għaldaqstant, ir-residenza proposta ma tistax tigi kkunsidrata taht il-parametri ta' Policy NWRS3, u għalhekk l-Awtorita` kienet korretta illi tirrifjuta l-propost sanzjonar tagħha.

L-appellant stess ma jopponix il-principju li l-izvilupp m'huwiex konformi mall-provvedimenti tal-Pjan Lokali, izda jghid li in linja mal-Artikolu 72(2) tal-Kapitlu 552, il-konsiderazzjoni fir-rigward tal-izvilupp propost għandu jiehu konjizzjoni tad-diversi commitments fiz-zona u dawn għandhom jitqiesu bhala l-bazi ta' gustifikazzjoni u approvazzjoni tal-izvilupp propost. L-Awtorita` tagħmel referenza għas-sentenza tal-Tribunal 161/07, fejn kien gie deciz illi commitments m'għandhomx jissuperaw il-provvedimenti tal-Pjan Lokali.

It-Tribunal jara li huwa argument gust li għandu jittiehed konsiderazzjoni tal-commitments apparti dak li jipprovdi l-pjan lokali. Dan qieghed jingħad minhabba li sussegwenti għad-decision 161/07, il-ligi tal-ippjanar inbidlet kif rifless fil-provvedimenti tal-Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta. L-Artikolu 72 jipprovdi li minbarra l-provvedimenti tal-Pjan Lokali u tal-policies rilevanti ta' ppjanar, għandu jittiehed konsiderazzjoni wkoll lejn 'kull haga ohra ta' sustanza, kompriz commitments legali fil-vicin.' Għaldaqstant, it-Tribunal sejjer jghaddi sabiex jikkunsidra l-commitments li jagħmel referenza għalihom l-appellant.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-permessi citati minn l-appellant, u f'dan ir-rigward qed jagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

1. PA8075/94 – Illi f'dan il-kaz, il-permess għall-izvilupp ta' villa fuq art ODZ kien approvat fuq il-bazi li s-sit jinsab qalb ringiela ta' viljel ezistenti, u kif ukoll bejn zewg viljel gja mibnija [Skont is-sentenza tal-appell 475/95 bid-data tat-28 ta' Lulju 2016, fl-ismijiet Carmelo

Camilleri vs. L-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar]. L-istess ma jistax jinghad ghas-sit odjern, fejn m'hemm ebda zvilupp legali biswit kull naha tas-sit. Barra minn hekk, il-kaz ta' PA8075/94 jinsab il-Wardija u ghalhekk f'kuntest differenti minn dak tas-sit odjern.

2. PA9355/18 – Illi f'dan il-kaz, il-Kummissjoni tal-Izvilupp ikkunsidrat li minbarra li s-sit jinsab gewwa l-konfini tal-Category 2 Rural Settlement, is-sit kien kommess b'permess precedenti ghall-bini ta' residenza u fejn kien ghad hemm sahsitra il-pedamenti prezenti fuq is-sit. L-istess ma jistax jinghad ghas-sit odjern.

3. PA4471/18 – Illi f'dan il-kaz, it-Tribunal approva il-bini ta' residenza fl-istess Category 2 Rural Settlement, izda fuq il-bazi li l-kuntest immedjat tas-sit, konfinanti mas-sit nnifsu, kien jikkonsisti minn bini iehor residenzjali [Skont is-sentenza tal-appell 380/18 bid-data tad-19 ta' Novembru 2020, fl-ismijiet Pierre Schembri vs. L-Awtorita tal-Ippjanar]. Fil-kaz tal-applikazzjoni suggett ghal dan l-appell, dan m'huwiex il-kaz minhabba li s-siti immedjatament biswit is-sit odjern m'huwiex mibnija.

Ghalhekk, hija l-fehma kkunsidrata tat-Tribunal, il-permessi citati minn l-appellant ma jimmeritawx konsiderazzjonijiet ulterjuri u lanqas ma jimmeritaw approvazzjoni ta' dak propost fuq il-bazi tal-Artikolu 72(2) tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta.

Fir-rigward tal-argument tal-appellant li l-fatt li s-sit huwa kopert b'koncessjoni ta' CTB, it-Tribunal ukoll ma jaqbilx mall-konkluzjoni li dan johloq xi dritt vestit fuq is-sit u dan minhabba li ghalkemm l-mekkanizmu tas-CTB kien jipprovdi koncessjoni fir-rigward ta' zvilupp illegali skont l-Artikolu 91 u t-8 Skeda ta' Kapitolu 504 tal-Ligijiet ta' Malta, johrog car mill-provvedimenti ta' Cirkolari 4/12 li CTB huwa biss koncessjoni u mhux permess u ghaldaqstant ma jissanax zvilupp illegali. Ghalhekk, il-prezenza ta' CTB bl-ebda mod ma jirregolarizza zvilupp fuq sit, u ghaldaqstant dan ma jistax jitqies daqs li kieku huwa wiehed legali. Barra minn hekk, il-provvedimenti tas-CTB illum il-gurnata huma superati b'Kapitlu 552 tal-Ligijiet ta' Malta fejn tali tip ta' koncessjonijiet m'ghadhomx possibbli. Ghalhekk, it-Tribunal jara li b'ebda mod mal-prezenza ta' CTB fuq is-sit johloq xi forma ta' dritt vestit, u ghalhekk dan l-argument kif imressaq minn l-appellant m'ghandux sahha.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qiegħed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut fil-konfront tal-applikazzjoni PA5275/10 kif mahrug minn l-Awtorita' tal-Ippjanar.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant jirrigwarda biss il-konsiderazzjoni tat-Tribunal li l-fatt li s-sit hu kopert b'koncessjoni CTB, dan ma johloq ebda dritt vestit u ma jissanax zvilupp illegali. L-appellant isostni illi CTB 292/15 fejn l-Awtorita ikkoncediet li l-gholi tal-bini intern jaqa' fil-parametri ta' category B rural settlement meħud fil-kuntest tal-proviso għar-regolament 14(1) tal-L.S. 504.103 li jistipula li għal finijiet tar-regolament zvilupp f'category B tal-iskeda ma jitqies bhala zvilupp illegali, ifisser li darba l-izvilupp hu konsidrat legali ma jistax jixxellef bi pjan jew policy vigenti. It-Tribunal naqas li jikkonsidra l-izvilupp minn dan l-aspett.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' dak sottomess mill-applikant. Jibda biex jinghad illi c-cirkolari 4/12 tal-Awtorita tagħmilha cara illi

In case of acceptance, an Article 91B Notice will be issued certifying that the infringement/s specified in the request is / are in line with the provisions of Article 91, 8th Schedule Category B. Such a letter will be issued 'saving third party rights' and without providing any vested right on the infringements in question. It is to be clarified that the assessment of these requests and any eventual acceptance thereof will be based on the architect's drawings and declaration, and will only apply to the specific development being applied for as identified in the architect's drawings, and as shown and dimensioned in these drawings.

In such circumstances, and as long as the sole infringements in that dwelling unit are those being covered by these provisions, apart from any enforcement notice not becoming executable by MEPA on these infringements, the applicant could benefit from two concessions, namely:

- a) applications requesting permission for alterations and additions to the same dwelling unit could be accepted (without prejudice to any other requirements); and
- b) a Certificate for the provision of new water / electrical services to the dwelling could be issued as per Article 92 of the Act.

Is-CTB 292/15 intalab a bazi ta' dak li jrid l-artikolu 91 Skeda B tal-Kap. 504 u fil-fatt fis-17 ta' April 2015 inharget l-ittra ta' koncessjoni li tghid hekk fil-parti rilevanti:

This Notice covers only the infringements as described in the request and as specified by the appropriate coloration on the drawings listed above. This Notice does not cover any other works or sanction any illegal development which may exist on site, even if shown on the drawings, nor does it preclude the Authority from taking any enforcement action. This Notice is being issued solely on the basis of the information as submitted by Perit Musumeci, Perit Robert and is not to be taken as verification by the Malta Environment and Planning Authority of the contents of the information (including that in the drawings) as submitted or of the legality of the premises itself.

Dak li jirrizulta mic-cirkolari 4/12 u l-ittra ta' koncessjoni jispegaw ruhhom wahedhom bla ebda bzonn ta' kjarifika ulterjuri u jpoggi fix-xejn l-argument tal-appellant.

B'zieda ma' dan pero jinghad li t-talba li saret kienet tispecifica biss koncessjoni rigward l-gholi intern tal-binja u xejn aktar. Is-sanzjoni tal-izvilupp li qed jintalab imur hafna oltre din il-koncessjoni li mhux talli ma tikkostitwix xi forma ta' jedd akkwizit izda lanqas biss tkopri n-nuqqasijiet li qed jintalab jigu issanati.

Ghalhekk l-appell ma fih ebda siwi u ma jistax jigi milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Godwin Farrugia u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' April 2022. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti

Prim Imhalled

Anne Xuereb

Deputat Registratur