



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 15

Appell Nru. 24/2022

Karkanja Ltd (Att: Euchar Vella)

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tas-socjeta Karkanja Limited u Euchar Vella tas-16 ta' Mejju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' April 2022 li cahdet l-applikazzjoni PA4484/17 'construction of 2 maisonettes, 4 apartments and penthouse, including communal pool fix-Xaghra, Ghawdex;

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 sabiex jinbena zvilupp li jikkonsisti minn 2 maisonettes, 4 appartamenti, appartement fillivell tal-penthouse u pixxina kommunali [Skont il-pjanti 1J, 73B sa 73G fil-process tal-PA4484/17]. L-izvilupp huwa propost fuq sit li ghandu access privat minn Triq Srug, fil-konfini tal-lokalita' tax-Xaghra.

L-Awtorita' tal-Ippjanar irrifjutat l-applikazzjoni odjerna fuq il-bazi ta' tlett ragunijiet ta' rifjut, ossia li:

1. L-izvilupp propost m'ghandux frontage fuq schemed road u huwa propost aktar minn residenza wahda, u ghalhekk huwa kontra Policy P33 tal-linja gwida DC15 li jirregola internal residential development. L-izvilupp propost huwa ghalhekk kontra Urban Objective 3 tal-iSPED minhabba li l-izvilupp huwa meqjus bhala kontra l-karattru u lamenita` taz-zona;
2. Il-pixxina komunali tinsab barra mill-konfini tal-izvilupp u gewwa Strategic Open Space Gap, u ghalhekk huwa kontra Policy GZ-SETL-2 tal-Pjan Lokali, fejn huwa permessibbli biss zvilupp ta' skala zghira. Din il-parti tal-izvilupp huwa wkoll oggezzjonat minn l-Awtorita' tal-Ambjent u r-Rizorsi minhabba li sejjer jirrizulta fil-formalizzazzjoni ta' art agrikola.

Illi permezz tal-appell odjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant jghid li l-Awtorita' kienet zbaljata meta gieset is-sit bhala wahda ta' internal residential development, u dan fuq il-bazi li l-izvilupp propost ghandu outlook fuq outside development zone u m'huwiex limitat ghal outlook fuq xi spazju intern. L-appellant jaghmel referenza ghall-permessi PA9252/17 u PA4047/20 fejn l-Awtorita' harget permessi ghal zvilupp simili b'outlook fuq ODZ, u jghid li l-istess riga ghandha tigi applikata ghall-kaz odjern. L-appellant jaghmel referenza wkoll ghall-permessi PA1100/19 u PA2104/19 bhala ezempji ta' permessi fejn l-Awtorita' harget permessi ghal units residenzjali addizzjonali b'outlook biss fuq ODZ, u l-permessi PA1662/18 u PA2104/19 bhala ezempji ta' permessi fejn gew approvati zieda ta' aktar minn unit wiehed residenzjali ma' internal development. Fir-rigward tat-tieni raguni tar-rifjut, l-appellant jghid li l-pixxina hija skont il-linja gwida fejn huwa permessibbli pixxina u decking ta' 75 metru kwadru u 5 metru kwadru addizzjonali ghal kull residenza.

L-Awtorita' izzomm ferm mar-rifjut u tispjega lis-sit huwa wiehed li jaqa' taht id-definizzjoni ta' internal residential development skont il-linja gwida DC15, u dan minhabba li s-sit huwa backland, jinsab wara bini ezistenti u kif ukoll minhabba li l-bini m'ghandux frontage fuq schemed road. Fir-rigward tal-permessi citati minn l-appellant, l-Awtorita' tghid li dawn m'humix simili ghal-kaz odjern, u ghalhekk ma jservux bhala precedent favur l-izvilupp propost. Fir-rigward tattieni raguni tar-rifjut, l-Awtorita' tigbed l-attenzjoni ghall-fatt li l-pixxina kienet tnehhet mill-propost zvilupp, izda kien thalla erja sostanzjali ta' pavimentar li jaqa' gewwa l-iStrategic Open Space Gap u ghalhekk huwa kkunsidrat bhala zvilupp li mhuwiex accettabbli. 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 li jikkonsisti mill-bini ta' blokka residenzjali fuq erba' livelli, bl-ahhar livell ikun wiehed irtirat mill-faccata tal-bini. Il-bini propost ser ikun accessibbli minn passagg pavimentat privat, filwaqt li l-faccata tal-bini jhares fuq zona barra l-konfini tal-izvilupp. Il-passagg privat jiffirma parti minn kumpless residenzjali li kien approvat permezz ta' PA1781/04, liema bini ghandu faccata fuq Triq Srug li hija schemed road.

Illi b'referenza ghall-aggravju tal-appellant fir-rigward jekk li l-izvilupp m'ghandux jittqies bhala internal residential development, it-Tribunal jagħmel referenza għad-definizzjoni ta' sit intern skont il-glossarju tal-linja gwida DC15, kif fissegwenti:

“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 huwa tajjeb li jigi rilevat id-definizzjoni fl-istess glossarju ta' frontage, kif fis-segwenti: “Plot frontage (or site frontage) is the portion of a plot/site that abuts a schemed road from which primary access to the development will usually occur.”

Minn din id-definizzjoni huwa car li m'huwiex bizzejjed li zvilupp ikollu outlook fuq zona miftuha, kif inhi zona ODZ, izda li zvilupp ikollu wkoll frontage fuq schemed road. Gialadarba, is-sit tal-izvilupp jinsab wara bini ezistenti dan jittqies bhala backland, filwaqt illi l-fatt illi s-sit huwa nieqes minn frontage fuq schemed road, m'hemmox lok għal interpretazzjoni ulterjuri tal-istat tas-sit, minhabba li huwa car li s-sit jikkwalifika bhala wiehed ta' internal development.

Għalhekk, l-Awtorita' kienet korretta illi tapplika l-provvedimenti ta' Policy P33 tal-linja gwida DC15, fejn dan jgħid illi fir-rigward ta' internal residential development japplika s-segwenti: “Only one additional internal residential unit may be allowed subject to provisions 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).”

Gialadarba s-sit tal-izvilupp jikkwalifika bhala internal development u l-izvilupp m'huwiex limitat għal residenza wahda addizzjonali izda għal seba' residenzi, l-izvilupp propost m'huwiex konformi ma' Policy P33. Barra minn hekk, u kif jirrizulta mir-rapport tal-case officer l-appellant kien nieda l-proceduri sabiex jistabilixxi schemed road bhala frontage għas-sit odjern permezz tal-applikazzjoni PC97/18, izda l-istess proceduri kienu gew irtirati minn l-appellant stess. Għaldaqstant, l-access għas-sit jibqa' fil-forma ta' access minn passagg privat u għalhekk huwa nieqes minn frontage fuq schemed road.

Nonostante dan, l-appellant għamel referenza għal diversi permessi li approvat l-Awtorita' fejn jallega li gie approvat zvilupp intern b'outlook fuq zona ODZ, jew fejn gew approvati aktar minn residenza wahda bhala zvilupp intern. It-Tribunal ha konjizzjoni ta' dawn, u għandu s-segwenti ilmenti fir-rigward ta' dawn:

1. PA9252/17 – Illi f'dan il-kaz l-izvilupp jikkoncerna bini residenzjali fuq sit li għandu frontage fuq schemed road. Fil-fond tal-bini permessibbli ta' 30 metru minn l-alinjament tas-sit, il-binja tinkludi residential units li għandhom frontage fuq l-ischemed road u residential units mingħajr frontage fuq l-ischemed road izda li għandhom outlook fuq zona ODZ. Gie innotat fil-process tal-applikazzjoni permezz tal-Case Officer's Report u d-decizjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar illi l-assessor tal-applikazzjoni ma kienetx tinkludi ebda konsiderazzjoni lejn internal residential development u Policy P33 tal-linja gwida DC15.
2. PA4047/20 – Dan huwa l-istess sit tal-PA9252/17, u jikkoncerna permess għal alterazzjonijiet interni u esterni tal-bini. L-istess kummenti ta' PA9252/17 japplikaw.
3. PA1100/19 – F'dan il-kaz, l-izvilupp jikkoncerna sit li għandu frontage fuq schemed road. Ix-xoghlijiet koperti f'dan il-permess u r-residential units mizjuda fuq il-bini lkoll għandhom frontage fuq l-ischemed road u għalhekk l-izvilupp approvat ma kienx jikkoncerna xi forma ta' zvilupp intern. It-Tribunal innota illi taht il-bini hemm appartamenti li għandhom outlook minn l-ODZ, izda dawn kienu suggett għal assessor differenti f'applikazzjonijiet precedenti li ma kienux suggett għal assessor skont il-linja gwida DC15.
4. PA2104/19 – F'dan il-kaz, l-Awtorita' approvat zieda ta' aktar minn residential unit wiehed fuq kumpless residenzjali intern ezistenti. Is-sit totali tal-izvilupp għandu frontage fuq

schemed road. Il-Kummissjoni tal-Ippjanar iggustifikat dan fuq il-bazi li kkunsidrat l-access bhala road skont id-definizzjoni li tat il-Qorti tal-Appell fis-sentenza 56/2013.

5. PA1662/18 – Illi f'dan il-kaz, l-izvilupp approvat jikkoncerna bini residenzjali li ghandu frontage principali fuq schemed road. Parti mir-residential units approvati ghandhom frontage fuq l-ischemed road u parti mir-residential units huma interni. Il-Kummissjoni tal-Ippjanar approvat dan l-izvilupp fuq il-bazi tal-commitments ta' permessi precedenti gja mahruqa fuq l-istess sit, u liema permessi kienu suggett ghall-konsiderazzjonijiet tal-policy precedenti ta' internal residential development u mhux ghall-linja gwida DC15.

Fil-kaz tas-sit odjern, u kif gja spjegat mit-Tribunal, l-izvilupp huwa propost fuq sit li m'ghandux frontage fuq schemed road, u fuq il-bazi ta' dan il-fatt huwa kkunsidrat bhala internal residential development. Anke jekk l-izvilupp sejjer ikollu outlook ghar-residenzi minn fuq zona ODZ, dan m'huwiex bizzegjed sabiex jiggustifika dipartenza mill-klassifikazzjoni tassit bhala wahda ta' backland u internal development, u ghalhekk dan jikkonferma li l-provvedimenti ta' Policy P33 gew applikati b'mod korrett. Kif osserva t-Tribunal, fil-kazijiet citati minn l-appellant, ilkoll jikkoncernaw zvilupp fuq sit li ghandu frontage fuq schemed road, haga li ma jistax jinghad ghall-kaz suggett ghal dan l-appell.

Nonostante dan, wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-permessi citati minn l-appellant, ma jistax jinjora l-fatt li l-maggior partita' dawn il-permessi inhargu minghajr konsiderazzjonijiet xierqa ghal dak li tipprovi Policy P33 tal-linja gwida DC15. Dan huwa stat ta' fatt, u t-Tribunal jinnota li l-Awtorita' f'dawn id-decizjonijiet applikat b'mod zbaljat il-provvedimenti ta' Policy P33. Izda, it-Tribunal ma jaqbilx li l-prezenza ta' dawn il-permessi ghandhom jintuzaw bhala l-bazi sabiex Policy P33 tigi mxejjna jew injorata. Zball m'ghandux jintuza sabiex jiggustifika zball iehor, u ghalhekk it-Tribunal ma jaqbilx li huwa l-kaz li jigi applikat l-principju ta' cerimus paribus, meta huwa car li l-izvilupp propost m'huwiex konformi ma' Policy P33 tal-linja gwida DC15 kif gja spjegat fid-dettall mit-Tribunal f'din id-decizjoni.

Fir-rigward tal-kwistjoni imqajjma fit-tieni raguni tar-rifjut, huwa minnu li parti minn l-izvilupp limitat ghal pavimentar huwa propost barra mill-konfini tal-izvilupp u gewwa Strategic Open Space Gap. Gialadarba t-Tribunal qieghed iqis li l-principju tal-izvilupp m'huwiex wiehed accettabbli, daqstant iehor m'huwiex accettabbli l-propost pavimentar u ghalhekk qieghed jichad dan l-aggravju.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut kif mahrug minn l-Awtorita' tal-Ippjanar ghall-PA4484/17.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal qies li l-izvilupp kien jammonta ghal internal development ghaliex ma kellux frontage fuq schemed road u l-access kien minn passagg pavimentat privat. Izid li t-Tribunal ikkwota mill-ewwel parti ta' policy P33 li tistabilixxi illi l-izvilupp irid ikun 'fronting a public road', u sostna li biex issir public road trid issir planning control application. Invece f'sentenza tal-Qorti tal-Appell inghad li dak li jikkostitwixxi triq pubblika b'differenza ghal triq privata hu l-uzu taghha cioe jekk hix cirkoskritta ghal proprjetarju wiehed jew anki terzi. L-access mertu tal-izvilupp ser jintuza minn diversi

nies u b'hekk hi triq bla bzonn ta' planning control application biex tkun schemed u issir triq;

2. Il-policy P33 hi maqsuma f'zewg partijiet fejn fl-ewwel parti jitqies li internal developments godda ma kienux ser jigu konsidrati wara l-introduzzjoni tad-DC2015 u t-tieni parti tirreferi ghal internal developments ezistenti qabel fejn hu permess estensjonijiet ta' internal developments taht kondizzjonijiet specifici. L-izvilupp jaqa' taht it-tieni parti u t-Tribunal zbalja meta applika l-ewwel parti.

It-tieni aggravju

Il-Qorti ser tibda minn dan l-aggravju billi jorbot mal-ewwel aggravju. Dak li qed jissottometti l-appellant mhux minnu. Policy P33 tirregola iz-zieda qua zvilupp ta' internal residential unit wahda wara d-dhul fis-sehh ta' DC2015 mentri fejn gia hemm internal residential developments ezistenti qabel id-dhul fis-sehh tad-DC2015, allura hu permess tibdil tal-istess jekk jigu sodisfatti certi parametri. Kwindi hu car li l-principju hu illi 'zieda' hu permess ghal internal residential unit wahda wara d-dhul fis-sehh tad-DC2015 mentri ghal residential developments gia ezistenti qabel id-dhul fis-sehh tad-DC2015 hu permess tibdil fl-istess u mhux zieda mal-istess kif propost f'dan l-izvilupp.

L-aggravju ghalhekk qed jigi michud.

L-ewwel aggravju

Jigi rilevat illi l-kwistjoni mhix jekk hux public jew private road izda jekk fl-ewwel lok dan l-izvilupp hux qed isir f'internal development. It-tieni aggravju sar fuq il-premessa li dan l-izvilupp qed isir f'internal development. Pero anki injorata din l-osservazzjoni wiehed irid jara, qabel ma jqis il-policy P33, id-definizzjoni ta' internal development. Id-definizzjoni hi cara li l-izvilupp irid ikollu faccata fuq 'schemed road'. F'dan il-kaz jirrizulta li l-passagg hu wiehed pavimentat li jwassal ghal proprjeta gia ezistenti pero ma ingiebet ebda prova li din hi triq skemata. Il-policy P33 titkellem fuq iz-zieda ta' residential unit wiehed u jekk ma hemmx access ghal triq pubblika irid isir planning control application. Hi x'inhil t-tifsira ta' triq pubblika ghal finijiet ta' din il-policy trid tingara in konformita ma' dak li tghid id-definizzjoni ta' internal development li tqis l-izvilupp bhala tali jekk ma hemmx faccata fuq schemed road kif fil-fatt jirrizulta f'dan

il-kaz. Maghdud ma' dan l-istess DC2015 tghid li 'public road' hi wahda li hi stabbilita fil-pjan lokali jew permezz ta' planning control application jew kull triq mantnuta mill-Kunsill Lokali jew l-Awtorita tat-Trasport. Ma saret ebda prova li dan il-passagg hu triq pubblika anqas.

Ghalhekk l-aggravju hu zbaljat fuq punt ta' ligi.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tas-socjeta Karkanja Limited u Euchar Vella u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' April 2022. Spejjez ghall-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallee

Anne Xuereb
Deputat Registratur