QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 7 ta' Dicembru, 2022

Numru 9

Appell Nru. 27/2022

Glen Ace Fenech

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Awtorita tal-Ippjanar tat-18 ta’ Mejju 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta’ April 2022 li approvt b’kondizzjonijiet PA8386/19 ’to erect semi basement garage, maisonette, apartments plus overlying penthouse’ fi Triq Toni Attard, Marsaxlokk;

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 l-appell jikkoncerna talba ghall-bini ta' semi-basement garage, maisonette, appartamenti u penthouse [Skont il-pjanti a fol 81B, 87B, 87C u 87D fil-process tal-PA8386/19] fuq sit li huwa accessibbli minn Triq Tonin Attard, fil-lokalita' ta' Marsaxlokk.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi li l-izvilupp propost jinkludi estensjoni tat-triq privata li sejjer jirrizulta fit-twessiegh ta' dan, u li dan ghandu jigi kkunsidrat permezz ta' PC application skont l-Artikolu 54(2) tal-Kaptiolu 552 u l-Ligi Sussisdjarja 552.07(3).

Illi permezz tal-appell odjern u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellanta taghmel referenza ghall-fatt li s-sit huwa kopert bl-outline development permit PA2746/10, u li dan il-permess inhareg suggett ghall-kundizzjonijiet standard u minghajr rizerva fir-rigward tal-access u l-frontage. Huwa fuq il-bazi ta' dan l-outline permit li gie sottomess dan il-full development permission application, liema applikazzjoni kien rakkomandata ghall-approvazzjoni mid-Direttorat tal-Ippjanar, izda fejn il-Kummissjoni tal-Ippjanar cahdet l-applikazzjoni w injorat l-istorja tas-sit u d-decizjonijiet li ittiehdu fil-konfront tal-outline permit. L-appellanta ttenni li t-triq ta' quddiem is-sit huwa l-istess wiehed li gie kkunsidrat fid-diversi decizjonijiet tal-Qorti tal-Appell u tat-Tribunal fl-outline development permit, u li dan gie meqjus bhala triq fid-decizjonijiet diversi tal-Qorti u mhux bhala passageway kif jindika d-decizjoni tal-Awtorita. L-appellanta tishaq fuq il-fatt li mid-definizzjoni li l-Qorti taghti ghat-triq ta' quddiem is-sit bhala estensjoni ta' Triq Antonin Attard, huwa car li m'hemm ebda bzonn li tigi ntavolata PC application.

L-Awtorita' tal-Ippjanar izzomm ferm mad-decizjoni tar-rifjut, u tghid li l-frontage tal-bini jinsab lil hemm minn l-alinjament ufficjali tal-bini. L-Awtorita' tikkontendi li m'hemm ebda triq prezenti quddiem is-sit, izda li dan huwa derelict land u tali tip ta' art ma taqax taht id-definizzjoni ta' triq skont il-ligi u skont id-decizjonijiet tal-Qorti tal-Appell. L-Awtorita' tikkontendi li l-formazzjoni ta' triq quddiem is-sit tal-izvilupp jirrikjedi PC application sabiex dan jiddetermina kif sejra tkun formalizzata u mfassla t-triq. L-Awtorita' tinsisti li l-outline development permit ma jezonerax lill-appellant milli jikseb il-formazzjoni tat-triq permezz ta' PC application minhabba li l-outline permit jinkludi kundizzjoni li r-reserved matters ghandhom ikunu in linja mal-iSPED, il-Pjan Lokali u/jew kwalunkwe dokument iehor tal-Awtorita`.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-prezentazzjonijiet maghmula mill-partijiet kollha, sewwa dawk bil-miktub u kif ukoll dawk verbali.

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost li jikkonsisti mill-bini ta' garaxx fil-livell tas-semi-basement u appartment f'kull livell tal-erba' livelli sovrastante, bl-ahhar livell ikun wiehed iritirat. L-Awtorita` tal-Ippjanar ma ssib ebda oggezzjoni fir-rigward tal-gholi tal-bini propost, fit-tfassil intern tal-izvilupp, u l-anqas fir-rigward tad-disinn estern tal-bini. L-oggezzjoni tal-Awtorita` hija bbazata fuq talba li l-access ghas-sit jigi formalizzat bhala triq permezz ta' PC application, minhabba li l-access ghas-sit huwa kkunsidrat bhala estensjoni tat-triq skemata.

Is-sit tal-izvilupp propost huwa kopert b'outline development permit PA2746/10, u dan wara decizjoni ta' Tribunal diversament kompost tat-30 t'April 2019 fejn kien gie approvat il-principju ghall-bini ta' 'semi-basement garage, maisonette, apartament plus overlying penthouse' [Appell numru 221/11, fl-ismijiet Glenn Ace Fenech kontra l-Awtorita tal-Ippjanar,

bid-data tat-30 t'April 2019]. Id-decizjoni tal-approvazzjoni tat-Tribunal kien rizultat ta' decizjoni tal-Qorti tal-Appell fejn ordnat lit-Tribunal sabiex tikkunsidra l-izvilupp bhala wahda li m'hijiex internal development, izda bhala "zvilupp fuq triq pubblika u jekk il-policies applikabbli jaghtux lok o meno ghall-approvazzjoni kif mitlub." [Decizjoni tal-Qorti tal Appell fl-ismijiet Glenn Ace Fenech kontra l-Awtorita tal-Ippjanar, bid-data tad-9 ta' Lulju 2015] Fuq il-bazi ta' dak deciz mill-Qorti, it-Tribunal iddecieda s-segwenti:
"Ghalkemm dan it-Tribunal ghandu riservi fir-rigward ta' din id-decizjoni, u specjalment fuq kif sit li m'ghandux faccata fuq triq ufficjali jew ippjanata tista' titqies hala wahda, ossia triq pubblika, dan it-Tribunal ukoll jifhem li b'din id-decizjoni s-sit m'ghandux jitqies bhala wiehed ta' internal development u b'hekk m'ghandhomx japplikaw aktar il-kriterji ta' Policy 3.8 tal-linja gwida ghall-izvilupp ta' l-2007.
Fid-dawl ta' dan it-Tribunal huwa tal-fehema li m'hemmx aktar ostaklu biex jinhareg il-permess ghall-izvilupp tas-sit fil-principju, minhabba li din l-applikazzjoni fil-fatt hija wahda outlinet. Qieghed jigi miftiehem li l-izvilupp sejjer ikun ta' semi-basement, tlett sulari u sular iehor irtirat sovrastanti (penthouse level). Dettalji ta' disinn u forma, huma suggett ghal aktar evalwazzjoni fil-kaz li jigi prezentat full development application."

Hija l-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal li fid-decizjoni tat-Tribunal diversament kompost il-kwistjoni tat-triq kienet wahda sorvolata u deciza, u dan ghalhekk ma jaghtix lok ghal aktar interpretazzjoni fir-rigward tal-formazzjoni tat-triq li jaghti access ghall-izvilupp propost. In fatti, id-decizjoni tat-Tribunal kienet cara li r-reserved matters indikati kienu limitati ghad-disinn u l-forma tal-izvilupp. Ma gie specifikat l-ebda rizerva fir-rigward tal-formazzjoni tal-access ghas-sit, u ma kien hemm l-ebda indikazzjoni li t-triq li jappartjeni s-sit odjern kellu jigi formalizzat permezz ta' PC application. Barra minn hekk, it-Tribunal innota li l-access ghas-sit kif propost fl-applikazzjoni odjerna huwa identiku ghal dak li kien gie indikat fuq il-block plan 37C tal-outline application PA2746/10.

Ghaldaqstant, tenut kont ta' dawn ic-cirkostanzi, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita' ma kienetx korretta fir-raguni tar-rifjut illi mponiet. It-Tribunal lanqas ma jaqbel mal-argumentazzjoni pprezentata minn l-Awtorita` fil-kontront ta' dan l-appell, u dan minhabba li l-kwistjoni tal-access u t-triq ta' quddiem is-sit odjern hija kwistjoni sorvolota u res judicata bid-decizjonijiet precedenti fl-outline development application. Il-commitment tas-sit kif stabbilit fl-outline permit irid jigi segwit, u dan huwa principju fundamentali li l-Awtorita` kellha tikkunsidra fid-decizjoni taghha skont l-Artikolu 72 ta' Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta.

Nonnostante dan kollu, it-Tribunal jaghmilha cara li din id-decizjoni hija relevanti biss ghas-sit odjern minhabba l-commitment tal-outline permit, u li dawn il-konsiderazzjonijiet ma japplikawx ghas-siti l-ohra li huma accessibbli minn dan l-istess passagg. Hawn huwa tajjeb li t-Tribunal jirreleva li permezz ta' decizjoni fl-applikazzjoni PA76337/19, it-Tribunal wasal ghall-konkluzzjonijiet differenti fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-passagg u li s-siti l-ohra jikkwalifikaw bhala internal residential development skont il-policies kif riveduti fil-linja gwida DC15. Din id-decizjoni giet sahansitra kkonfermata mill-Qorti tal-Appell. Ghaldaqstant, id-decizjoni li qieghed jiehu t-Tribunal fil-konfront tal-appell odjern huwa limitat biss ghas-sit odjern, u bl-ebda mod m'ghandu jigi interpretat li dan jista' jippregudika jew iservi bhala commitment ghal zvilupp iehor fuq is-siti biswit.

Minhabba din is-sitwazzjoni, it-Tribunal huwa propens illi jilqa' limitatament dan l-appell, izda jara li jkun opportun li l-block plan u l-elevation drawing a fol dok 87D u 87C rispettivament jigu emendati sabiex jeskludu kwalunkwe bini li mhuwiex kopert b'xi permess u jigi indikat biss l-izvilupp propost fl-applikazzjoni odjerna PA8386/19.

Ghall-motivi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jilqa' limitatament dan l-appell, ihassar ir-rifjut, u jordna lill-appellant sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni jipprezenta block plan u elevation drawing emendati kif ordnat supra f'din id-decizjoni, u

meta dan jigi prezentat, is-Segretarju tal-Awtorita tal-Ippjanar ghandu johrog il-permess PA8386/19 skont il-kundizzjonijiet gja elenkati fil-Case Officer's Report a fol dok 90A

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellanta huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas milli jqis sew dak li gie approvat fl-outline development permit PA2746/10 verso l-proposta odjerna. Jigi sottomess illi fl-outline permit dak li gie approvat fejn tidhol il-kwistjoni tat-triq hi biss site plan fejn ser isir l-izivlupp. Ebda parti mill-outline permit ma kien jinkorpora t-triq. Is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Michael Fenech noe vs Awtorita tal-Ippjanar (Rik. 11/05) titkellem biss fuq l-access ghas-sit u jekk l-access jikkostitwix 'triq' pero ma tghid xejn dwar kif ghandha tkun it-triq quddiem is-sit. Ghalhekk it-Tribunal ma setax jikkontendi li l-kwistjoni tat-triq quddiem is-sit kienet res judicata;

2. It-Tribunal naqas li jikkonsidra li l-pjanta fil-permess PA679/08 gia approvata b'faccata li taghti fuq Triq Cicerun bi spazju maghluq li jaghti fuq Triq Toni Attard. L-izvilupp propost gie approvat b'faccata li taghti direttament fuq zewg toroq li jidhru skemati fil-pjan lokali (l-allinjament tal-bini indikat bil-blu) bil-parti ta' wara miftuh huwa indikat bhala "extra skin to be constructed when adjacent third party buildings are approved". Ghalhekk huwa car li meta giet approvata din l-applikazzjoni bir-riferenza PA679/08 din saret fl-isfond tal-fatt li l-binja approvata kellha faccata fuq zewg toroq bil-parti ta' wara kellha spazju miftuh li minflok gie zviluppat bil-bini, thalla miftuh bhala access pedonali limitatament ghall-persuni tal-blokka u dan meta wiehed iqis li tali spazju kellu jkun maghluq b'qoxra mad-dawra. Jsegwi ghalhekk li l-proprjetajiet li jigu lejn nahet il-lemin tal-binja (direzzjoni lejn il-kappella) ma kellhomx access ghat-Triq kif tidher fl-iskema tal-pjan lokali.

Inoltre iktar minn hekk l-Awtorita tal-Ippjanar tissottometti li b'riferenza ghal dak li gie deciz fis-sentenza fl-ismijiet Michael Fenech noe vs L-Awtorita tal-Ippjanar (Rik. 11/2015) deciza fid-9 ta' Lulju 2015, il-Qorti sahqet kif minkejja mil-lat ta' pjanar wiehed ma setax jirrifjuta a priori l-applikazzjoni tat-tip outline PA2746/10, kwistjonijiet ta' pjanar kellhom jitqiesu iktar il-quddiem.

L-ewwel aggravju

Il-kwistjoni kollha hi jekk l-outline development permit ghalaqx il-kwistjoni dwar l-access ghas-sit. It-Tribunal silet dak li hu fil-fehma tal-Qorti l-bazi tal-kwistjoni meta qal hekk:

> Is-sit tal-izvilupp propost huwa kopert b'outline development permit PA2746/10, u dan wara decizjoni ta' Tribunal diversament kompost tat-30 t'April 2019 fejn kien gie approvat il-principju ghall-bini ta' 'semi-basement garage, maisonette, apartament plus overlying penthouse' [Appell numru 221/11, fl-ismijiet Glenn Ace Fenech kontra l-Awtorita tal-Ippjanar, bid-data tat-30 t'April 2019]. Id-decizjoni tal-approvazzjoni tat-Tribunal kien rizultat ta' decizjoni tal-Qorti tal-Appell fejn ordnat lit-Tribunal sabiex tikkunsidra l-izvilupp bhala wahda li m'hijiex internal development, izda bhala "zvilupp fuq triq pubblika u jekk il-policies applikabbli jaghtux lok o meno ghall-approvazzjoni kif mitlub." [Decizjoni tal-Qorti tal Appell fl-ismijiet Glenn Ace Fenech kontra l-Awtorita tal-Ippjanar, bid-data tad-9 ta' Lulju 2015] Fuq il-bazi ta' dak deciz mill-Qorti, it-Tribunal iddecieda s-segwenti:
> "Ghalkemm dan it-Tribunal ghandu riservi fir-rigward ta' din id-decizjoni, u specjalment fuq kif sit li m'ghandux faccata fuq triq ufficjali jew ippjanata tista' titqies hala wahda, ossia triq pubblika, dan it-Tribunal ukoll jifhem li b'din id-decizjoni s-sit m'ghandux jitqies bhala wiehed ta' internal development u b'hekk m'ghandhomx japplikaw aktar il-kriterji ta' Policy 3.8 tal-linja gwida ghall-izvilupp ta' l-2007.
> Fid-dawl ta' dan it-Tribunal huwa tal-fehema li m'hemmx aktar ostaklu biex jinhareg il-permess ghall-izvilupp tas-sit fil-principju, minhabba li din l-applikazzjoni fil-fatt hija wahda outlinet. Qieghed jigi miftiehem li l-izvilupp sejjer ikun ta' semi-basement, tlett sulari u sular iehor irtirat sovrastanti (penthouse level). Dettalji ta' disinn u forma, huma suggett ghal aktar evalwazzjoni fil-kaz li jigi prezentat full development application."
>
> Hija l-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal li fid-decizjoni tat-Tribunal diversament kompost il-kwistjoni tat-triq kienet wahda sorvolata u deciza, u dan ghalhekk ma jaghtix lok ghal aktar interpretazzjoni fir-rigward tal-formazzjoni tat-triq li jaghti access ghall-izvilupp propost. In fatti, id-decizjoni tat-Tribunal kienet cara li r-reserved matters indikati kienu limitati ghad-disinn u l-forma tal-izvilupp. Ma gie specifikat l-ebda rizerva fir-rigward tal-formazzjoni tal-access ghas-sit, u ma kien hemm l-ebda indikazzjoni li t-triq li jappartjeni s-sit odjern kellu jigi formalizzat permezz ta' PC application. Barra minn hekk, it-Tribunal innota li l-access ghas-sit kif propost fl-applikazzjoni odjerna huwa identiku ghal dak li kien gie indikat fuq il-block plan 37C tal-outline application PA2746/10.

Ma tantx hemm aktar x'jinghad mal-evalwazzjoni korretta tat-tribunal. Irid jigi precizat illi din il-kwistjoni kienet wahda eccezzjonali fejn il-Qorti kif preseduta kienet tat direzzjoni cara, <u>in linea ma' kif kienu l-policies dak iz-zmien</u> (sottolinear tal-Qorti) dwar kif ghandu jitqies l-izvilupp ghal fini ta' permess outline. La darba d-decizjoni cara kienet li quddiem l-izvilupp gia hemm triq, ma setghux aktar japplikaw regoli specifici ta' internal development. Ghalhekk illum l-Awtorita ma tistax tregga lura l-arlogg u ghandha tqis l-izvilupp bhala wiehed li gia jaffaccja triq. Ma saret ebda riserva fil-permess dwar l-access ghas-sit u formazzjoni ta' triq ghal dan is-sit.

It-Tribunal pero kien kawt u korrett meta qal iktar il-quddiem

> Nonnostante dan kollu, it-Tribunal jaghmilha cara li din id-decizjoni hija relevanti biss ghas-sit odjern minhabba l-commitment tal-outline permit, u li dawn il-konsiderazzjonijiet ma japplikawx ghas-siti l-ohra li huma accessibbli minn dan l-istess passagg. Hawn huwa tajjeb li t-Tribunal jirreleva li permezz ta' decizjoni fl-applikazzjoni PA76337/19, it-Tribunal wasal ghall-konkluzzjonijiet differenti fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-passagg u li s-siti l-ohra jikkwalifikaw bhala internal residential development skont il-policies kif riveduti fil-linja gwida DC15. Din id-decizjoni giet sahansitra kkonfermata mill-Qorti tal-Appell. Ghaldaqstant, id-decizjoni li qieghed jiehu t-Tribunal fil-konfront tal-appell odjern huwa limitat biss ghas-sit odjern, u bl-ebda mod m'ghandu jigi interpretat li dan jista' jippregudika jew iservi bhala commitment ghal zvilupp iehor fuq is-siti biswit.

Din l-osservazzjoni tat-Tribunal li l-Qorti tikkondividi bis-shih hi l-pozizzjoni legalment korretta li kellha tigi assunta mill-Awtorita f'dan l-izvilupp.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju ma fih ebda mertu billi ma jirriflettix fuq il-fattispecie ta' dan l-izvilupp specifiku u ghalhekk kull sottomissjoni maghmula mill-Awtorita rigward permessi ohra jew siltiet ta' decizjonijiet ohra ma jistghux jitpoggew fl-istess kuntest ta' dan l-izvilupp.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-Awtorita tal-Ippjanar u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' April 2022, bl-ispejjez kontra l-Awtorita.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur