QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 15 ta' Marzu, 2023

Numru 39

Appell Nru. 51/2022

Raymond Tabone

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terzi interessati Lawrence Tabone u Johnie Azzopardi tal-24 ta' Awwissu 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-26 ta' Lulju 2022 li laqghet l-appell tal-applikant Raymond Tabone u approvat l-applikazzjoni PA68/20 'construction of terraced house' fil-Qala;

Rat ir-risposta tal-Awtorita li ssottomettiet li l-appell ghandu jigi milqugh;

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 ghal kostruzzjoni ta' terraced house fuq sit li ghandhu access min sqaq li jaghti ghal Triq il-Mithna, fil-lokalita tal-Qala.

L-izvilupp propost gie rifjutat mill-Awtorita' tal-Ippjanar ghar-raguni li dan m'ghandux faccata li thares fuq triq pubblika skemata u ghalhekk huwa kkunsidrat li huwa bi ksur ta' Policy P33 tal-linja gwida DC15, u konsegwentament l-izvilupp huwa meqjus li jmur kontra Urban Objective 3 tal-iSPED.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' b'hames (5) aggravji, fejn jindika:
i. Illi ghalkemm fir-raguni tar-rifjut qed jigi ndikat li hemm ksur tal-Policy P33, il-parti inizzjali ta' din il-policy propju tipprovdi li f'kaz ta' zvilupp li m'ghandux faccata fuq triq pubblika, sakem l-izvilupp jkun limitat ghal unita residenzjali wahda ma' hemmx bzonn ta' PC application;
ii. Illi l-proposta hija wkoll konformi ma' Policy P27 minhabba li mhux qed jinqabez il-fond ta' 30 metru, u din hija bazi ulterjuri li l-applikazzjoni odjerna kellha tigi milqugha;
iii. Illi l-linja gwida DC15 ma' taghmel l-ebda distinzjoni bejn sqaq pubbliku u sqaq privat, u gialadarba tali distinzjoni ma' tezistiex, it-thassib imqajjem mill-objectors u mill-Kummissjoni tal-Ippjanar f'dan ir-rigward m'huwiex gustifikat;
iv. Illi kien hemm diversi okkazjonijiet fejn l-Awtorita tal-Ippjanar harget permessi fuq propjetajiet li m'ghandhom faccata fuq sqaq skemat jew b'allinjament ufficjali, b'referenza ssir ghal numru ta' permessi. Ghaldaqstant l-Awtorita kellha timxi b'mod konsistenti u tapprova l-applikazzjoni odjerna;
v. Illi l-izvilupp propost ma' jmurx kontra Urban Objective 3 tal-iSPED ghaliex iz-zona in kwistjoni tinkludi propjetajiet simili ghal dak li qed jigi propost fl-applikazzjoni odjerna;

Illi l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha, b'din tindika li l-applikazzjoni odjerna giet rrifjutata ghar-raguni li fl-ewwel laqgha quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar gie mqajjem thassib li l-isqaq ma' jwassalx sas-sit in kwistjoni. L-Awtorita targumenta li r-rifjut tal-Kummissjoni huwa wiehed gustifikat ghaliex l-izvilupp m'ghandux faccata fuq triq skemata, b'referenza ssir ghar-ritratti mill-ajru tal-1978 li skont l-Awtorita jindikaw b'mod car li l-isqaq iwassal biss sal-bini ezistenti. Taghmel referenza wkoll ghal block plan approvata a fol 1b fil-permess PA07367/98 li juri li l-isqaq jasal biss sal-faccata proposta ta' dan is-sit, u tindika li hija ma taqbilx mal-argument imqajjem li ma' hemmx bzonn ta' PC application, ghaliex is-sit ma jiffurmax parti minn zvilupp intern approvat, u ghaldaqstant tishaq li l-applikazzjoni odjerna tista biss tigi kkunsidrata b'mod favorevoli gialadarba jigi stabbilit sqaq pubbliku skemat permezz ta' PC application. F'dan ir-rigward ssir referenza ghal ezempji simili bhal fil-kaz tal-isqaqien fi Triq Santa Lucija, in-Naxxar. Tkompli tosserva li dok a fol 137b fih diversi inkonsistenzi minhabba li irjiehat tal-isqaq deskritti fil-kuntratti tal-propjetaijiet fiz-zona ma' jaqblux mal-irjiehat tal-allegat sqaq, u tindika li hija wkoll ma' taqbilx li l-proposta hija konformi mal-Policy P27 ghaliex l-unika access indikat huwa dak li jaghti ghal Triq il-Mithna u sabiex tigi sodisfatt din il-policy il-fond mal-bini m'ghadux jeccedi 30 metru mill-allinjament ufficjali. Tindika wkoll li mhuwiex relevanti jekk l-isqaq huwiex wiehed pubbliku jew privat ghaliex li huwa necessarju hu li jigi stabbili sqaq skemat, kif ukoll li hemm distinzjoni bejn drittta' passagg u sqaq, u dan jigi ndirizzat meta ssir tigi pprocessata PC application. Finalment, fir-rigward tal-permessi cittati jigi osservat li dawn m'humiex komparabli mal-kaz odjern.

Illi f'dan l-appell hemm partecipi Din l-Art Helwa u terzi persuni interessati li kienu registered objectors fil-kors tal-applikazzjoni odjerna.

Illi fis-sottomissjonijiet tal-objector Lawrence Tabone jigi argumentat li s-sit in kwistjoni m'ghandu l-ebda faccata fuq ebda sqaq pubbliku jew privat. B'referenza ghal certifikat ta' titolu mahrug mir-Registru tal-Artijiet, jargumenta li din tindika bic-car li l-entrata min Triq il-Bicciera ma tappartjeniex lill-appellant u lanqas ghandu servitu ta' moghdija ghaliex altrimenti dan kien jigi ddikjarat fl-applikazzjoni maghmula ghar-registru tat-titolu. Huwa jkompli jindika li l-entratat hija propjeta privata tieghu li hija rregistrata minnu fir-Registru tal-Artijiet, u li qatt ma' inghata kunsens lill-appellant biex jiftah faccata. Huwa jargumenta wkoll li l-art lanqas ma' ghandha faccata fuq il-passagg l-iehor privat indikat bhala 'triq gdida fi Triq is-Simar' u li hemm aktar min 30 metru fond min din it-triq. Finalment jargumenta li l-fattispeci tal-permessi cittati mill-appellant huma ghal kollox diversi ghal kaz odjern u ghalhekk m'ghandhom l-ebda relevanza, kif ukoll li m'huwiex minnu li jezistu zviluppi simili fil-madwar ghaliex l-izvilupp li jezisti huwa bini antika ta' ferm qabel l-1957.

Illi fis-sottomissjonijiet tal-objector John Azzopardi, huwa jargumenta li s-sit in kwistjoni m'ghandux faccata fuq triq ezistenti u li mis-survey sheets u ritratti tas-sit juru minghajr ebda dubju li l-art tal-applikant hija mdawra mill-gnub kollha bi propjeta privatata' terzi li fuqha huwa ma' ghandu l-ebda dritt. Jinghad li l-argumenti tal-appellant dwar Policies P27 u P33 huma msejsa fuq prezunzjonijiet li jezisti xi forma ta' sqaq li l-propjeta ghanda faccata fuqu, b'xi dritt ta' access fuq l-isqaq, u jargumenta li gialadarba dawn ma' jezistux, tali argumenti huma barra minn lokhom. Jigi osservat li r-rifjut tal-Awtorita m'huwiex ibbazata fuq jekk l-isqaq huwiex pubbliku jew privat, izda li l-applikant qed jipproponi li jifforma triq gdida u ghalhekk l-ewwel ikun hemm bzonn li ssir PC application. Finalment jargumenta li l-appellant naqas milli jressaq argument b'sahtu fil-konfront tat-tieni ragunita' rifjut.

Illi permezz ta' nota ta' sottomissjonijiet addizzjonali, l-appellant josserva li l-linja gwida DC15 ma' taghmel l-ebda distinzjoni bejn sqaqien privati u sqaqien publici, u jishaq li fil-kaz odjern ma' hemm l-ebda bzonn ta' PC application. Josserva wkoll li l-argument migjub li hemm boundary wall jifred is-sit mill-isqaq m'ghandu l-ebda rilevanza ghaliex dan ma' jfissirx li is-sit ma' tistax tigi zviluppata, filwaqt li survey sheets tal-1967 u ritratti mill-ajru tal-1957 u l-1978 juru access bejn is-sit u l-isqaq. Josserva wkoll li fil-maggiore parti tal-permessi cittati fir-rikors promotur, l-isqaqien gew mmarkati bil-blu wara l-hrug tal-permessi relattivi u mhux qabel, kif ukoll jaghmel referenza ghal zewg permesi addizzjonali. Jindika wkoll li fil-kors tal-applikazzjoni odjerna l-appellant gie mitlub jipprovdi evidenza fir-rigward tal-isqaq, u huwa pproduca diversi kuntratti, u ghalkemm l-Awtorita esprimiet thassib minhabba li l-irjiehat tal-isqaq m'humiex dejjem indikati korrettament, fil-kuntratii l-antiki dan rarament kien ikun il-kaz. Fir-rigward tal-fond tal-bini jargumenta li dan ghandu jitqies mill-faccata tas-sit ghaliex li skont is-survey sheets tal-1968 gia kien hemm faccata fuq l-isqaq in kwistjoni. Jindika wkoll li l-applikazzjoni odjerna kienet originarjament giet rakkomandata b'mod favorevoli mill-case officer, kif ukoll li l-imsemmi sqaq gie rikonoxxut fl-applikazzjonijiet PA08516/20 u PA09515/19.

Illi fis-sottomissjonijiet addizzjonali tal-objector Lawrence Tabone, huwa jaghmel referenza ghal ritratti annessi mas-sottomissjoni tieghu bhala prova li bejn is-sit odjern u l-entrata minn fejn l-appellant qed jipprova johloq access hemm hitan tas-sejjiegh gholjin u ma tezisti l-ebda entrata ghas-sit. Dan ukoll jaghmel referenza ghal certifikat ta' titolu mahrug mir-Registru tal-Artijiet tal-1997 ujargumenta li dak iz-zmien l-appellant ma' kienx indika li huwa l-propjetaru jew ghandu servitu ta' moghdija, u jkompli jindika li lentratat hija rregistrata fuq ismu b'titolu assolut, u ghalhekk id-dikjarazzjoni tal-appellant hija inveritjiera.

Illi b'risposta ghal dak li inghad mill-objector Lawrence Tabone, l-appellant jargumenta li m'hemm l-ebda ostaklu li jigi ezercitat access mis-sit ghall-entrata, kif ukoll li m'hijiex fil-kompetenza tat-Tribunal li jiddeciedi dwar ta' min huwa l-proprjetarju ta' dan l-isqaq, u filwaqt li josserva li mhuwiex jesponi l-provi tieghu fir-rigward ta' min huwa l-propjetarju tal-isqaq, jishaq li huwa min dejjem ezercita access ghall-propjeta tieghu minn din l-entrata, u dan qatt ma' gie kkontestat mill-imsemmi objector hlief ricentament. Oltre min hekk, jirrivela li huwa ntavola kawzjoni fuq l-applikazzjoni ta' registrazzjoni tal-objector. F'sottomissjonijiet ulterjuri, l-appellant jerga jaghmel referenza ghall-permess PA08516/20 li giet sottomessa f'isem iben l-objector Lawrence Tabone u jargumenta li l-hrug tal-imsemmi permess ghanda tkun raguni ohra ghaliex l-appell odjern ghandu jigi milqugh.

Illi fil-kontro risposta tal-Awtorita jigi argumentat ulterjorment li ma jirrizulta mkien li d-Direttorat insista fuq il-htiega ta' sqaq ta'natura pubblika u li l-Kummissjoni mhux legalment marbuta mar-rakkomandazzjoni tad-Direttorat tal-Ippjanar. Ittenni li l-kwistjoni primarja tibqa li m'hemmx sqaq li jaghti ghas-sit in kwistjoni, u li hemm hajt tal-madwar li jifred is-sit tal-appellant minn dak adjacenti, ghaldaqstant hija mehtiega PC application, anke ghaliex il-fetha fil-hajt li tidher fl-aerial photos tas-snin 1957 u 1978 ma tfissirx li dan huwa xi sqaq jew kontinwazzjoni tieghu. Finalment fir-rigward tal-PA08516/20 jigi osservat li din l-applikazzjoni ghanda access dirett fuq l-isqaq msemmi u dan kif konstatat mill-aerial photos u Survey sheet '67. F'sottomissjoni addizzjonali, l-Awtorita targumenta li skont il-block plans approvati a fol 78d u 148d jidher bic-car li s-sit approvat fil-permess PA08516/20 ghandu access dirett fuq l-isqaq, u li fil-kaz odjern dan ma jezistiex.

Illi fis-sottomissjonijiet finali tal-objectors Lawrence Tabone u John Azzopardi jerga ghal darb'ohra jigi ndikat li l-access ghas-sit odjern m'huwiex delineat bhala triq skemata u li tali access ghadu wiehed fi stat naturali, u li ghaldaqstant l-izvilupp propost huwa wiehed intern skont kif definit fil-linja gwida DC15. Fir-rigward tal-permess PA08516/20, jargumentaw li dan is-sit ghandu faccata fuq it-triq li l-access bl-ebda mod m'huwa ristrett, kif ukoll li dan is-sit jikkostitwixxi unita residenzjali addizzjonali ma' dik gia ezistenti li fuqha hareg il-permess PA09519/19, u ghaldaqstant skont Policy P33 m'huwiex permess zvilupp intern iehor jekk ma' ssirx PC application. Issir ukoll referenza ghal decizjoni tat-Tribunal fl-appell numru 60/21 fejn il-permess PA05766/20 kien gie rrevokat [Sottomissjoni datata 23 ta' Gunju, 2022 ghan-nom ta' Lawrence Tabone u sottomissjoni datata 24 ta' Gunju, 2022 ghan-nom ta' John Azzopardi].

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

Ikkunsidra;
L-Ewwel, it-Tieni, t-Tielet u r-Raba' Aggravji
Illi l-kwistjoni ewlenija fl-appell odjern hija jekk is-sit odjern jikkwalifikx ghal-izvilupp residenzjali propost ghaliex fir-rifjut tal-Awtorita gie ndikat li dan is-sit ma' jharisx fuq triq pubblika skemata u ghalhekk il-proposta hija bi ksur ta' Policy P33 tal-linja gwida DC15.
Illi fir-raba aggravju l-appellant jaghmel referenza ghal diversi sitwazzjonijiet simili fejn gew mahruga permessi fuq propjetajiet li m'ghandhom faccata fuq sqaq skemat jew b'allinjament ufficjali. It-Tribunal josserva li ghalkemm l-Awtorita qed tindika li l-permessi citati m'humiex komparabli mal-kaz odjern, hekk kif osservat u argumentat mill-appellant, f'diversi min dawn il-permess l-isqaqien gew mmarkati bil-blu wara l-hrug tal-permessi relattivi u mhux qabel inhargu dawn l-permessi. Izda l-ewwel u qabel kollox, dak li ghandu jigi meqjus min dan it-Tribunal huwa jekk fil-kaz odjern l-Awtorita kienetx korretta li meta ndikat li l-izvilupp residenzjali propost huwa minghajr faccata fuq triq u ghalhekk bi ksur tal-Policy P33.
Illi fl-ewwel aggravju l-appellant jargumenta li sakemm l-izvilupp jkun limitat ghal unita residenzjali wahda, skont Policy P33 tal-linja gwida DC15 ma' hemmx bzonn ta' PC application, u ghaldaqstant il-proposta odjerna ma' tkunx kontra d-dispozizzjonijiet ta' din il-

policy. F'dan ir-rigward, l-Awtorita qed targumenta li r-ritratti mill-ajru tal-1978 jindikaw b'mod car li l-isqaq iwassal biss sal-bini ezistenti, kif ukoll li s-sit ma' jiffurmax parti minn zvilupp intern approvat.
Illi huwa ben car u inkontest li l-access ghat-terraced house proposta fl-applikazzjoni odjerna m'huwiex dileneat bhala triq skemata fil-Pjan Lokali, u fil-parti inizzjali tal-Policy P33 tal-linja gwida DC15 li ghalija jaghmel referenza l-appellant, hemm provdut is-segwenti:
"Only one additional internal residential unit may be allowed subject to the 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."

Illi l-policy succitata titkellem fuq 'one additional internal residential unit', u ghaldaqstant huwa car li l-policy tippermetti zieda ta' residenza wahda ma' zvilupp intern li hu gia stabbilit. Illi madankollu, hekk kif gie ndikat u argumenta mill-appellant u kif seta' jikkonferma it-Tribunal, jezistu u gew approvati diversi zviluppi residenzjali b'access dirett min fuq l-isqaq/access/entratura u ghalhekk certament li r-residenza proposta fl-applikazzjoni odjerna m'hijiex l-ewwel wahda ta' din in-natura. Dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-permessi mahruga li jikkoncernaw residenzi b'access u frontage unikament f'dan l-isqaq, fejn gie osservat issegwenti: ·
●Illi fil-hrug tal-permess PA01974/14 l-Awtorita ndikat li "The existing dwelling is within the development zone (site plan 1b) with access from a narrow alley way off the schemed road (see photos 1A in PA 3039/08)…"; [Skont sezzjoni 4 fil-case officer report a fol 25 fl-inkartament tal-PA01974/14] ·
●Illi fil-hrug tal-permess PA09519/19 l-Awtorita ndikat li "The site is an existing building accessed from alley off Triq il-Mithna"; [Skont sezzjoni 4.2 fil-case officer report a fol 125A fl-inkartament tal-PA09519/19]·
●Illi fil-hrug tal-permess PA07240/19 l-Awtorita ndikat li "Access to the site is through a pre-1968 alley (note architect's letter at doc. 25A)."; [Skont sezzjoni 7 fil-case officer report a fol 32A fl-inkartament tal-PA07240/19]·
●Illi fil-hrug tal-permess PA08516/20 l-Awtorita originarjament wkoll qajjmet thassib minhabba li "proposal does not have an outlook within a schemed road" [Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 110A fl-inkartament tal-PA08516/20] izda segwenti ghal smiegh quddiem il-Kummissjoni tal-Ippjanar u sottomissjoni ta' detalji ulterjuri tali thassib gie indirizzat kif jirrizulta mill-evalwazzjoni aggornata segwenti:
"The block plan submitted at doc.148B (and Architect's cover letter at doc.148A) addresses the request of the PC since it marks the existing development having access on the alley and covered by PA9519/19, relating to the request to sanction alteration and to construct addition on a pre-1957 dwelling (previous permissions PA3707/17, PA1498/11)." [Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 167A fl-inkartament tal-PA08516/20]

Illi fl-isfond ta' dawn l-osservazzjonijiet jirrizulta li l-permessi mahruga jirrigwardaw zviluppi ta' unitajiet residezjali separati li ghandhom access dirett mill-isqaq u frontage unikament fuq l-istess access u ghalhekk ma' jistawx jigu meqjusa bhala kumpless ta' zvilupp intern residenzjali. Aktar importanti min hekk, fl-ebda wiehed mill-permessi mahruga ma' gie approvat bhala internal development jew abbazi ta' dak li hemm provdut fil-parti inizjali tal-Policy P33, ossia "one additional internal residentialunit.". Dan huwa kuntratrju ghal dak li gie argumenta mill-objectors partecipi f'dan l-appell fir-rigward tal-hrug tal-permess PA08516/20 [Sottomissjoni datata 23 ta' Gunju, 2022 ghan-nom ta' Lawrence Tabone u sottomissjoni datata 24 ta' Gunju, 2022 ghan-nom ta' John Azzopardi], ghaliex min dak li seta jikkonsta dan it-Tribunal, il-hrug tal-imsemmi permess huwa bbazat fuq l-ezistenza tal-isqaqu mhux abbazi tal-provedimenti fil-Policy P33.
It-Tribunal ha konjizzjoni ta' dak li gie ndikat fl-evalwazzjoni originali tal-proposta, fejn jirrizulta li l-Awtorita originarjament kkunsidrat l-isqaq bhala wiehed pubbliku hekk kif segwenti: "The proposal entails the construction of dwelling that gains access through an

alley off Triq il-Mithna. The alignments of the alley are visible on the 1968 survey sheet, therefore, the proposed development fronts a public road (note doc. 4A and block plan 1B). PA7367/98 and renewals PA7032/02, PA3039/08, PA1974/14 PA7240/19 were approved with access from same alley." [Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 82A fl-inkartament tal-PA00068/20]

It-Tribunal huwa kemmxejn perpless kif l-Awtorita qed targumenta li fil-pjanti approvati a fol 78d u 148b fil-permess PA08516/20 jidher li hemm access dirett fuq it-triq permezz tal-isqaq ezistenti, mentri fil-kaz odjern qeghda tinsisti li dan ma' jezistix [Skont l-ahhar risposta tal-Awtorita sottomessa fl-14 ta' Dicembru tal-2021]. It-Tribunal josserva li l-access approvat fil-permess PA08516/20 huwa mill-imsemmi sqaq u l-entratura ta' dan l-izvilupp tinsab propju fit-tarf tal-istess isqaq, ossia adjacenti mal-entratura approvata fil-permess PA08516/20.

It-Tribunal josserva li l-Awtorita ma' ndikatx b'mod car kif gie deciz b'mod daqstant preciz fejn l-isqaq jispicca, u l-unika evidenza li t-Tribunal seta' josserva huwa li fil-pjanta a fol 78B approvata fil-permess PA08516/20 tinghata l-impressjoni li l-isqaq jieqaf hesrem ghal konfini tat-tarf tas-sit, b'dan l-isqaq dileneat bil-kulur ahmar. It-Tribunal ha konjizzjoni tas-survey sheets u rritratti mill-ajru, fejn josserva li skont is-survey sheets tal-1968 l-isqaq/access huwa vizibli ghalkemm huwa minghajr isem, filwaqt li r-ritratti mill-ajru ricenti mill-1998 sal-2018 jindikaw li dan l-isqaq jezisti pero b'wicc li m'huwiex finished. Jigi osservat addizzjonalment li l-isqaq ma' jieqafx sat-tarf tas-sit approvat fil-permess PA08516/20, izda jkompli ghaddej quddiem is-sit odjern fejn qed tigi proposta l-entratura minflokk il-hajt tas-sejjiegh ezistenti.

Illi fl-argumenti mqajjma mill-objectors sahansitra jigi argumentat li l-imsemmi sqaq ma' jezistiex, u li l-entrata minn fejn l-appellant qed jipprova johloq access hemm hitan tas-sejjiegh gholjin [Sottomissjonijiet datati 17 ta' Marzu, 2021]. It-Tribunal josserva li r-ritratti sottomessi mill-objector Lawrence Tabone juru li hemm hitan tas-sejjiegh gholjin, izda dawn ir-ritratti huma ffukati fuq hitan tas-sejjiegh u bini li ma' jiffurmax parti mis-sit odjern, u jifformaw parti mis-sit kopert bil-permessi PA01974/14 u PA09519/19, liema propjeta wkoll ghandha access fil-parti tal-bidu tal-isqaq. Dawn il-hitan bla ebda mod ma' jillimitaw l-access mill-isqaq li jwassal ghas-sit tal-appellant.

It-Tribunal josserva wkoll li ghalkemm l-isqaq in kwistjoni huwa ndikat fil-pjanti approvati tal-permess PA08516/20, dan l-isqaq ma' jiffurmax parti mill-izvilupp approvat ghaliex dan m'huwiex inkluz fuq is-site plan approvata a fol 194B fl-inkartament tal-imsemmi permess, ghaldaqstant m'hijiex evidenza konklussiva sa' fejn jasal l-imsemmi sqaq. Oltre min hekk, jirrizulta li s-sit approvat fil-permess PA08516/20 ma' kellu l-ebda access dirett mill-isqaq, u l-access dirett ghal fuq dan is-sit u ghall-izvilupp approvat giet inkluza fl-izvilupp approvat billi gie approvat it-twaqqiegh ta' parti mill-hajt tas-sejjieh [Skont il-pjanti a fol 78B, 78D u 148D fl-inkartament tal-PA08516/20]. Fil-kaz odjern, is-sitwazzjoni hija wahda simili, ghaliex skont il-pjanti pprezentati ma' hemm l-ebda access dirett mill-isqaq, u l-access dirett mill-isqaq ghal fuq dan is-sit u ghall-izvilupp propost gie inkluz bhala parti mill-proposta billi jsir twaqqiegh ta' parti mill-hajt tas-sejjieh [Skont il-pjanta a fol 28B fl-inkartament tal-PA00068/20].

In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal ma' jaqbilx ma' l-Awtorita u l-objectors partecipi meta dawn jishqu li l-applikazzjoni odjerna tista biss tigi kkunsidrata b'mod favorevoli gialadarba jigi stabbilit sqaq pubbliku skemat permezz ta' PC application. Fil-fehma kkunsidrata ta' dan it-Tribunal, gialadarba fl-applikazzjonijiet precedenti l-prezenza tal-isqaq gie rikonoxxuta u l-access ghas-sit in kwistjoni huwa ma genb l-access approvat fil-PA08516/20, l-Awtorita' ma kienetx korretta li tikkunsidra l-izvilupp odjern fuq l-isqaq bhala internal residential development. Ghalhekk, il-kunsiderazzjonijiet maghmula min dan it-Tribunal fl-appell numru 60/21 cittat mill-objectors partecipi ma' humiex ta' relevanza ghal merti tal-kaz odjern, dan stante li fl-imsemmi kaz is-sit tal-izvilupp mitlub fil-PA05766/20 huwa accessibbli biss minn dahla approvat li tipprovdi access mill-genb ghal garaxxijiet fuq sit adjacenti li ghandu faccata fuq triq skemata (skont pjanti approvati PA 191/03/9A/9B). Fil-kaz odjern id-dispozizzjonijiet ta' Policy P33 ma kellhomx jigu applikati ghaliex kif gie diskuss hawn fuq l-isqaq in kwistjoni jipprovdi access ghal diversi propjetajiet ta' terzi, u konsegwentament isegwi li l-izvilupp odjern m'huwiex wiehed intern u huwa gustifikabli.

Illi fir-rigward tal-fond tas-sit kif regolat bil-Policy P27, it-Tribunal jaqbel ma' dak li qed jargumenta l-appellant permezz tat-tieni aggravju, ghaliex il-fond tal-bini meta mkejjel mill-isqaq huwa ta' madwar 22 metru, ossia ferm inqas mill-fond massimu ta' 30 metru specifikat fil-policy. Barra min hekk, fil-fehma meqjusa ta' dan it-Tribunal, il-mod kif qed jigi propost l-izvilupp jiehu in konsiderazzjoni l-kuntest partikolari tas-sit ghaliex il-bini qed jigi rtiratt mill-isqaq b'mod simili ghal kif gie approvat l-izvilupp fil-PA08516/20, u din hija soluzzjoni adekwata stante li l-isqaq in kwistjoni huwa pjuttost dejjaq.
Illi fir-rigward tal-argument imqajjem permezz tat-tielet aggravju li l-linja gwida DC15 ma' taghmel l-ebda distinzjoni bejn sqaq pubbliku u sqaq privat, fir-risposta taghha l-Awtorita tosserva li ma jirrizulta mkien li d-Direttorat insista fuq il-htiega ta' sqaq ta' natura pubblika. It-Tribunal josserva li fl-evalwazzjoni tal-proposta odjerna l-Awtorita originarjament kkunsidrat l-isqaq bhala wiehed pubbliku hekk kif segwenti: "The proposal entails the construction of dwelling that gains access through an alley off Triq il-Mithna. The alignments of the alley are visible on the 1968 survey sheet, therefore, the proposed development fronts a public road (note doc. 4A and block plan 1B). PA7367/98 and renewals PA7032/02, PA3039/08, PA1974/14, PA7240/19 were approved with access from same alley." [Skont sezzjoni 4.7 fil-case officer report a fol 82A fl-inkartament tal-PA00068/20]
Illi mandankollu jirrizulta li r-rifjut tal-Awtorita huwa minhabba li l-izvilupp m'ghandux faccata li thares fuq public schemed road uli zvilupp intern ma' jistax jigi kkunsidrat qabel issir PC application sabiex tigi stabbilita new public road. Oltre min hekk, l-objector Lawrence Tabone partecipi f'dan l-appell jargumenta li l-entratat hija propjeta privata tieghu li l-appellant m'ghadux servitu fuqha u lanqas il-kunsens tieghu. Fil-konfront tat-thassib imqajjem mill-objector, l-appellant jishaq li huwa dejjem ezercita access ghall-propjeta tieghu minn din l-entrata, kif ukoll li huwa ntavola kawzjoni fuq l-applikazzjoni ta' registrazzjoni tal-objector.
Illi hekk kif gie argumentat fir-risposta tal-appellant, kwistjonijiet li jirrigwardaw ownership m'ghandhom l-ebda mertu ta' ppjanar, u gialadarba hemm kontestazzjoni fuq l-ownership u drittijiet fuq dan l-isqaq, dan it-Tribunal m'huwiex il-forum adekwat fejn tali kwistjonijiet jigu kkunsidrati. Barra min hekk, ghalkemm ir-rifjut tal-Awtorita jaghmel referenza ghal public schemed road, skont kif indikat fir-risposta tal-istess Awtorita l-kwistjoni mqajjma kien minhabba li t-triq m'hijiex wahda skemata, u dan il-punt gie diskuss hawn supra fejn irrizulta li l-prezenza tal-isqaq in kwistjoni gie rikonoxxut mill-Awtorita bil-hrug ta' diversi permessi li jirrigwardaw zviluppi residezjali, b'dawn l-izvilupp ghandhom access u frontage unikament f'dan l-isqaq. Dawn il-permessi jinkludu l-PA08516/20 ricentament approvat, u jirrizulta li l-entraturi mill-isqaq ghas-siti relattivi tal-PA08516/20 u tas-sit odjern huma ma genb xulxin, filwaqt l-isqaq ma' jieqafx sat-tarf tas-sit approvat fil-permess PA08516/20 izda jkompli ghaddej quddiem is-sit odjern fejn qed tigi proposta l-entratura. Ghaldaqstant, filwaqt li l-appellant qed jaghmel referenza ghal diversi permessi fuq propjetajiet li m'ghandhomx faccata fuq sqaq skemat, l-aktar kaz simili u ta' relevanza ghal merti tal-kaz odjern huwa l-hrug tal-permess PA08516/20.
It-Tribunal finalment josserva li fil-mori ta' dan l-appell il-partijiet koncernati jressqu diversi argumenti fir-rigward tan-natura tal-isqaq in kwistjoni, li huwa anke referut mill-objectors partecipi bhala entratura, access, jew sahansitra sqaq inezistenti. Ghal fini ta' kjarezza, it-Tribunal ghal darb'ohra jirrimarka li kwistjonijiet ta' ownership m'ghandhom l-ebda mertu ta' ppjanar, filwaqt li hekk kif gie diskuss aktar kmieni, l-access in kwistjoni gie ndikat bhala sqaq f'diversi permessi mahruga, u ghalhekk ikun ingust jekk fil-kaz odjern l-access jigi kkunsidrat mod iehor.
Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jilqa` l-ewwel, it-tieni, t-tielet u r-raba' aggravji.

Il-Hames Aggravju
Illi dan l-aggravju jirrigwarda Urban Objective 3 tal-iSPED li hija nkluza fir-raguni tar-rifjut, bl-appellant jargumenta li l-proposta m'hijiex bi ksur ta' dan l-objettiv ghaliex iz-zona in kwistjoni tinkludi propjetajiet simili ghal dak li qed jigi propost fl-applikazzjoni odjerna.

Illi Urban Objective 3 tesprimi l-ghan “To identify, protect and enhance the character and amenity of distinct urban areas” u telenka diversi privisios sabiex jintlahaq dan l-objettiv, u b’mod specifiku provisio 6 u 7 jesigu s-segwenti:
“6. Establishing appropriate building heights and development densities
7. Protecting and greening open spaces which contribute towards the character and amenity of urban areas, reduction of soil sealing and support biodiversity with a view of developing ecological corridors”

Illi l-linja gwida DC15 tipprovdi parametri ta’ kif zvilupp f’zoni urbani jista jigi kkunsidrat, u hekk kif gie diskuss fl-aggravji precedenti, l-izvilupp propost huwa simili ghal dak approvat fuq is-sit adjacenti fil-PA 8516/20, bit-tnejn li huma ghandhom access fuq l-istess sqaq, u ghaldaqstant ma’ jirrizulta li hemm ebda ksur tal-Policies P27 u P33. Ghaldaqstant, il-proposta odjerna hija meqjusa bhala konfromi ma’ Urban Objective 3 tal-iSPED u l-aggravju qed jigi milqugh.

Decide:
Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qieghed jaqta’ u jiddeċiedi billi jhassar id-decizjoni ta’ rifjut u jordna lis-Segretarju tal-Awtorita’ tal-Ippjanar sabiex fiz-zmien tletin (30) gurnata mid-data ta’ din id-decizjoni, johroġ il-permess tal-izvilupp skont il- pjanti u kundizzjonijiet gia elenkati fil-case officer report a fol 82A fl-inkartament tal-applikazzjoni PA00068/20.

Ikkunsidrat

L-aggravju principali tal-appellanti hu illi t-Tribunal applika hazin il-ligi fis-sens li naqas li jqis l-izvilupp propost bhala ‘internal development’ skont DC2015. Hu ma jispjega li ebda wiehed mit-tlett siti zviluppati ma jaffaccja triq skemata u ghalhekk l-izvilupp in kwistjoni kellu jitqies fuq din il-bazi cioe ‘internal development’.

L-appellanti jsostnu li l-permess 7240/19 hu tigdid tal-permess 1974/14 u ohrajn li ipprecedewh. Il-permess 9519/19 hu permess ghal binja ezistenti li l-uzu taghha kien gia ‘legally established’ u l-permess 8516/20 hu distanti 18.5 metru mill-building alignment.

It-Tribunal qies li l-access ghall-izvilupp mhux minn triq skemata u qies ukoll li hemm erba’ permessi b’access mill-isqaq ghalkemm l-appellanti jqisu li tnejn mill-permessi cioe 7140/19 u 1974/14 huma l-istess permess imgedded. Din il-Qorti pero ma taqbilx mal-konsiderazzjni principali tat-Tribunal li la darba inhargu permessi ta’ unitajiet residenzjali b’access dirett mill-isqaq ma jistghux jitqiesu bhala kumpless residenzjali intern jew a bazi ta’ policy P33 bhala ‘one additional residential unit’, billi dawn il-permessi ma inhargux a bazi tal-policy P33. Hi l-fehma tal-Qorti illi l-policies qeghdin hemm biex jigu osservati. Il-policy P33 hi applikabbli bla ebda eccezzjoni wara d-dhul fis-sehh tal-DC2015 fis-sens li ‘internal development’ hu ‘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''. Din il-kwistjoni legali giet trattata fl-appell Michael Angelo Fenech vs Awtorita tal-Ippjanar (16/03/2022). L-izvilupp in ezami huwa proprju wiehed li jaqa' f'din il-kategorija. Hu x'inhu l-mertu ta' kif gew decizi l-izviluppi li issemmew mill-partijiet u mit-Tribunal, is-sit jaqa' f'kategorija milqut bil-policy P33. Kull konsiderazzjoni ohra hi lil hinn minn dak li hu l-kompitu tat-Tribunal li jiddeciedi dwaru.

Hu minnu illi l-policy P27 taghmel eccezzjoni fejn hu permess 'one additional residential unit' pero din l-eccezzjoni trid tittiehed fis-sens li hu permess 'one additinal residential unit' wara d-dhul fis-sehh tad-DC2015. F'dan il-kaz jidher li l-permess 7240/19 hu tigdid tal-permess 1974/14 u ghalhekk mhux milqut bl-eccezzjoni. Il-permess 9519/19 hu zvilupp li kien gia 'legally established' bhala residenza, u ghalhekk l-izvilupp 8516/20 li jista' jitqies li jikkostitwixxi 'one additional residential unit' u ghalhekk l-iskop ghall-eccezzjoni msemmija fil-policy P27 hu ezawrit b'dan li l-izvilupp in kwistjoni qatt ma jista' jigi approvat anki jekk hu konformi f'aspetti ohra mal-istess policy.

Ghalhekk l-aggravju tal-appellanti hu korrett u l-appell ghandu jigi milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell tat-terzi interessati Lawrence Tabone u Johnie Azzopardi, tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tas-26 ta' Lulju 2022, u kwindi tikkonferma r-rifjut tal-Awtorita tal-applikazzjoni PA0068/20. Spejjez ghall-appellat Raymond Tabone.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur