QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum L-Erbgha, 20 ta' Novembru, 2019

Numru 9

Appell Nru. 24/2019

Dr Reuben Farrugia
vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Dr Reuben Farrugia tat-12 ta' Gunju 2019 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Mejju 2019 li biha cahdet l-applikazzjoni PA 4817/18 'proposed demoition of existing building and to construct ground floor garage and overlying bedroom/study room interconnecting to adjacent building' fil-fond 55 Triq il-Kbira, Balzan;

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:
Dan l-appell jirrigwardja t-twaqqiegh ta' bini li jikkonsisti minn residenza zghira sabiex tinbena mill-gdid bhala estensjoni tarresidenza tal-appellant, fil-fond li jinsab fi Triq il-Kbira, Hal Balzan. I

Ili s-sit jinsab f'zona ta' Konservazzjoni Urbana ta' Hal Balzan, b'dan illi filwaqt ma kienx hemm oggezzjoni ghat-twaqqiegh intern tal-bini ezistenti, madankollu r-rifjut huwa fir-rigward tat-twaqqiegh tal-faccata tal-fond indezamina.

Illi fid-determinazzjoni tad-applikazzjoni, il-Kummissjoni tal-Ippjanar qieset l-oggezzjoni tal-Kumitat ta' Konsulenza dwar idDisinn, tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali u kif ukoll tal-case officer ghan-nom tac-Chairperson Ezekuttiv, li lkoll qablu li l-faccata ezistenti ghandha valur arkitettoniku u kontestwali, b'mod li tali twaqqiegh ser jippregudika l-integrita tal-istreetscape f'din il-parti ta' Triq il-Kbira fic-centru ta' Hal Balzan, bi ksur ta' diversi objettivi tal-iSPED kif indikat fit-tlett ragunijiet ta' rifjut.

Illi l-appellant qed jirribatti tali ragunijet ta' rifjut u qed issostni li dawn huwa limitati ghar-rigward l-izvilupp tal-faccata l-gdida li mhiex ta' high quality design u idoneja fil-kuntest tal-istreetscape, izda mhux qed isir ebda referenza ghar-rigward talimportanza tal-bini ezistenti li ghandu jigi preservat u mizmum kif qed tinsisti l-Awtorita' anke fir-risposta ghal dan l-appell.

Illi dan it-Tribunal jinnota li fl-ewwel lok, ir-ragunijet ta' rifjut huma ndirizzati lejn l-izvilupp li qed jigi propost – u dan jirrigwardja kemm it-twaqqiegh tal-bini – ossia l-faccata ezistenti – kif ukoll il-bini mill-gdid. Dan certament huwa spejgat b'mod car fl-ewwel raguni ta' rifjut fejn qed jigi spjegat li "the demolition of the existing building would not be in the interests of the character of the area and also runs counter to Thematic Objective 8.7 of SPED." Ovvjament f'kull raguni ta' rifjut qed jigi ndirizzat propju l-izvilupp propost tenut li dan ser jimpingi fuq l-integrita tal-istreetscape u l-objettivi fir-rigward tal-preservazzjoni talkuntest taz-zona ta' Konservazzjoni Urbana, u tali affermazzjoni hija msejjesa fuq dak li seta jigi osservat bejn tal-istreetscape attwali ma dak li qed jigi propost, u l-impatt tali intervent fuq l-omogenita' ta' tali streetscape fil-kuntest ta' Zona ta' Konservazzjoni Urbana.

Illi l-appellant qed jikkontesta l-importanza tal-bini ezistenti billi sostna li l-bini gdid kif propost huwa ntiz li jimmiljora listreetspace, b'dan illi qed jahseb ghal disinn ta' kwalita' gholja billi qed jigi integrat u ntiz bhala kontinwazzjoni tad-disinn tad-dar ezistenti mal-konfini tal-Punent, bin-numru 56 fi Triq il-Kbira, Hal Balzan.

Illi gie sostnut li filwaqt li l-bini gdid qed isegwi l-armonija arkitettonika tal-faccata tar-residenza fin-numru 56, li hija r-residenza attwali tal-appellant, id-dar in mertu hija residenza zghira hafna li tista toffri spazzju adegwat ta' residenza b'mod indipendenti. Ghalhekk, l-iskop ahhari kien li jigi integrat dan il-fond mar-residenza tal-appellant, b'dan illi jkun possibbli li jigi provdut garaxx adegwat u aktar accessibbli

minn dak attwali, u b'gholi intern ta' sulari li jkunu komplimentari mar-residenza fin-numru 56, u dan minghajr ma jigi mittiefes l-integrita xenografiku tal-istreetscape billi gie mahsub disinn li jikkomplimenta l-artkitttura tad-dar numru 56 li hija ukoll ta' valur arkittoniku.

Illi dan it-Tribunal mhux tal-istess fehma, u qed iqies bir-reqqa l-konsiderazzjonijiet tal-Kumitat ta' Konsulenza dwar id-Disinn (DAC) u s-Sovrintendent dwar il-preservazzjoni tal-faccata ezistenti.

Illi d-DAC ikkumenta hekk kif gej [Vide a fol 62A fl-inkartament tal-PA 4817/18]:
"It is noted that the building forms a 'pair' with the adjoining building to the left, and that there is another pair of houses to the right at a slightly higher level. The proposal as presented would breakup this pattern of pairs of houses, which is considered desirable to retain. Furthermore, the proposed oval window above the garage door is considered to be discordant with the facade. A rectangular fanlight – within the existing garage aperture should be considered instead. Simply removing the building to the left does nullify its existence."

Is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali nnota dan li gej [Ibid. Vide a fol 52A]:
"The Superintendence finds no objection to the proposed demolition of the interior of the building. However, it is noted that the development being proposed, is in an area where the streetscape is still largely intact. The Superintendence is of the opinion that the streetscape is of aesthetic and architectural significance and therefore should be protected. Any proposed development should respect and enhance the architectural value of this area and retain the value of the streetscape. The Superintendence notes that the existing façade proposed for demolition forms part of the adjacent property, and therefore if this was to be demolished, the whole design of the adjacent facade would be compromised. The Superintendence recommends that the façade is retained and incorporated with the new façade design and that a new solution is found to limit intervention and respect the existing streetscape."

Illi filwaqt li l-proposta tal-appellant hija wahda mahsuba u genwina, mhux necessarjamet hija idoneja fil-kuntest tal-istreetscape ezistenti. Illi l-bini ezistenti jaghmel parti integrali flimkien mal-binja mal-konfini tal-Lvant, u l-faccata hija kontiwazzjoni talfaccata f'kull sens arkittoniku. Hemm kontiwazzjoni fl-apramorta tal-ballabostri u l-gwarnicun fil-livell tal-bejt, kif ukoll fil-pjan terran li huwa kkaratterrizzat minn 'rusticated courses' li jestendi fuq iz-zewg faccati identici, kif ukoll it-trattament talkarateristici fid-disinn tal-aperturi u l-galleriji li huma ugwali fiz-zewg faccati. Huwa minnu li fil-fond indezami gie ntrodott fetha ta' garaxx skont permess precedenti, izda dan ma jnaqqas xejn mill-integrita tal-fond fl-istreetscape attwali, b'dan illi hemm bilanc u proporzjoni fil-wesa' tal-faccati individwali, roof line u armonija arkittonika li bl-izvilupp propost ser jigi mittiefes b'mod negattiv kif gustament indikat kemm mid-DAC u s-Sovrintendent.

Illi minn ezami tal-pjanti prezentat fl-applikazzjoni de quo [Vide a fol 56d], dan it-Tribunal mhux qed jara ebda raguni valida sabiex titnehha lfaccata ezistenti. Rigward l-access ghal-kamra tas-sodda fl-ewwel sular ser jibqa' l-htiega ta' tarag bejn il-pjan fit-tarag fid-dar numru 56 ghall-livell tal-kamra tas-sodda. Tali tarag jista fil-fatt jigi eliminat jew jitnaqqas f'kaz li kellu jinzamm l-gholi tas-sular attwali tal-fond odjerna, billi ser jirrizulta tnaqqis fid-differenza bejn l-art tal-ewwel sular u l-pjan tat-tarag. Illi

f'dan ir-rigward ikun aktar idoneju li l-faccata ezistenti tinzamm fl-intier taghha u l-kumplamnet tal-bini jigi ntegrat mar-residenza numru 56. Lappellant kien gie moghti possibilita li jamenda l-proposta f'dan ir-rigward mill-Kummissjoni tal-Ippjanar fl-ewwel laqgha tas-16 t'Ottubru 2018, izda li l-appellant baqa' ferm fil-posizzjoni tieghu fir-rigward il-proposta orignali.

Pre-submission meetings:
Illi l-appellant qed jinsisti l-applikazzjoni odjerna giet prezentata wara li kellu assigurazzjoni mic-Chairperson Ezekuttiv li l-izvilupp propost huwa wiehed accettabbli, wara sensiela ta' pre-submission meetings kemm mic-Chairperson flimkien ma officcjali tal- Awtorita'.

Illi ghal dan il-ghan xhed Johann Buttigieg, ic-Chairperson Ezekuttiv, hekk kif gej:
"Mistoqsija tal-appellant, Dr. Reuben Farrugia :
Ara Sur Buttigieg, ha nitkellmu dwar application PA 4817/18, Triq il-Kbira Hal-Balzan, fir-rigward din lapplikazzjoni tiftakar jekk saritx pre-submission meeting fir-rigward tal-proposta?
Twegiba: Kienu saru tlett pre-submission meetings fuq il-proposta partikolari.

Mistoqsija: U ddiskutejtu l-proposta kif fil-fatt eventwalment giet sottomessa?
Twegiba: Kien hemm zewg meetings fejn flimkien mal-ufficjal inkarigat mill-Heritage Planning Unit, dak iz-zmien, gie attwalment konstatat li kien hemm xi divergenzi, imbaghad fit-tieni meeting kien hemm il-qbil fuq il-proposta kif inhi, imbaghad kien sar meeting fil-prezenza tieghek ukoll, fejn ikkonfermajnielek li l-applikazzjoni, kif kienet, kienet ser tigi kkonsidrata pozittivament min-naha tal-Awtorita'.

Mistoqsija tat-Tribunal: Min-naha tal-Executive Chairperson?
Twegiba: Inkluz il-Heritage Planning Unit.

Mistoqsija: Il-meetings mieghek?
Twegiba: U mal-Heritage Planning Unit, is-Sur Joe Magro Conti, dak iz-zmien.

Mistoqsija: Inti kont prezenti?
Twegiba: Iva.

Mistoqsija tal-Avukat Reuben Farrugia: Jigifieri fl-ahhar meeting, li kien hemm prezenti int, il-Head tal-Heritage Planning Unit, u jien bhala applikant, gie kkonfermat li l-proposta kif effettivament giet sottomessa, kienet favorevolment konsiderata mill-Awtorita'?
Twegiba: Hekk hu. U biex infakkrek ukoll inti kont ghedtilna thalluniex napplika ghal xejn.

Mistoqsija: Da parti tal-Awtorita' meta ghedt verbal assurance li din l-applikazzjoni, hija accettabbli ghall-Awtorita'?
Twegiba: Sakemm ma jkunx hemm xi oggezzjonijiet minghand third parties, inkluz Kunsilli Lokali, etc., etc.

Mistoqsija: Li effettivament ma kienx hemm. Il-pozizzjoni tal-Awtorita' fir-rigward ta' din l-applikazzjoni, inbiddlet minn dak izzmien jew ghadha tali li tigi kkunsidrata favorevoli.

Twegiba: Ghadha l-istess.

Mistoqsija tat-Tribunal: Id-Direttorat tal-Ippjanar, kien ghamel recommendation to approve?
Twegiba: Kien ghamel recommendation to refuse minhabba l-fatt li kien hemm rakkommandazzjoni minghand l-SCH, li ovvjament kien imbaghad Joe Magro Conti li ovvjament irrakkomanda refusal.

Mistoqsija tal-Avukat Reuben Farrugia: Jigifieri, ara jekk hux qed nifhem sew jien, il-persuna li kien il-head tal-Heritage Planning Unit, fil-pre-submission meeting kien ikkonferma that it is favourably considered. Imbaghad meta biddel il-pozizzjoni tieghu, mar l-SCH, dahhal objection?
Twegiba: Hekk hu."

Illi l-appellant qed jinsisti li l-attegjament tal-Awtorita' mhux korrett peress li qed jigi injorat assigurazzjoni moghtija micChairperson Ezekuttiv li l-izvilupp kif propost huwa wiehed accettabli ghall-Awtorita', liema assigurazzjoni fil-fehma tal-appellant kienet torbot lill-istess Awtorita.

Illi dan it-Tribunal filwaqt li jista jissimpatizza mal-appellant billi wara kollox kellu hjiel dwar id-direzzjoni mill-Awtorita' fuq ilproposta in mertu – u dan sabiex jevita li jkollu applikazzjoni inutli - mhux tal-fhema li dak li gie diskuss waqt pre-submission meetings seta' b'xi mod jorbot lill-Awtorita' tal-Ippjanar.

Illi dak li gie diskuss u maqbul waqt tali pre-submission meetings ma jistax jitqies bhala forma ta' decizjoni jew garanzija ghal hrug ta' permess, tant li ma jista jissarraf x'xejn izjed minn rakomandazzjoni ghal konsiderazzjoni tal-Kummissjoni tal-Ippjanar jew Bord tal-Ippjanar. Tali rakommandazzjoni kellha se maj titressaq mill-case officer fi hdan id-Direttorat tal-Ippjanar ghan-nom tac-Chairperson Ezekkutiv skont il-ligi, izda certament ma torbotx lil dak l-organu jew bord fi hdan l-Awtorita' tal-Ippjanar li ghandu l-mansjoni li jiddertima l-applikazzjonijiet ta' zvilupp, ossia lill-Kummissjoni tal-Ippjanar jew lill-Bord tal-Ippjanar.

Ta' min izied, illi l-Awtorita' tal-Ippjanar tikkonsisti minn zewg organi ndipendenti kif deskritt fl-Artikolu 5 tal-Kap ossia, (1) millKunsill Ezekuttiv - ppresedut mic-Chairperson Ezekuttiv skont il-mansjoni moghtija lilu ai bazi tal-Artikolu 37 – u (2) mill-Bord tal-Ippjanar. Ic-Chairperson Ezekuttiv ghandu kontroll u supervizzjoni tad-Direttorati, u jikkordina l-hidma tal-Kunill Ezekuttiv [Vide Artikolu 37(2)(a) u (b) tal-Kap 552], izda mhux tal-Bord tal-Ippjanar jew tal-Kummissjoni tal-Ippjanar li ghandhom l-istess funzjoni tal-Bord tal-Ippjanar kif delegat mill-istess Bord [Ibid. Vide Artikolu 65(4)].

Ta' minn izied ukoll li c-Chairperson Ezekuttiv ghamilha cara li l-applikazzjoni hija accettabli sakemm ma jkunx hemm xi oggezzjonijiet minghand third parties, inkluz Kunsill Lokali. Fil-kaz ojdern, tressqu l-oggezzjonijiet ta' natura pjuttost teknici u professjonali tal-Kumitat ta' Konsulenza dwar id-Disinn kif ukoll tas-Sovrintendent tal-Patrimonju Kulturali, li l-istess Chairperson Ezekuttiv, u l-Kummissjoni tal-Ippjanar qiesu kemm fir-rakomandazzjoni u d-determinazzjoni tal-applikazzjoni rispettivament.

Illi dwar l-oggezzjoni tas-Sovrintendent, ghandu jigi sottolinjat li l-posizzjoni u r-responsabilita’ ta’ Joe Magro Conti bhala ufficjal tal-Awtorita’ ma tista qatt titqabbel mar-responsabilita u l-mansjoni ta’ Sovrintendent tal-Patrimonju Kultrali. Illi filwaqt li s-Sur Joe Magro Conti kien involut f’dawn il-pre-submission meetings, l-irwol tieghu f’dan l-istadju kien biss limitat ghal dak ta’ officcjal fi hdan l-Awtorita’ tal-Ippjanar, izda r-rakomandazzjoni tieghu f’dan iz-zmien imsemmi ma tista qatt torbot il-posizzjoni u responsabilita’ tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, anke jekk l-istess persuna lahaq gie apppuntat propju bhala sSovrintendent tal-Patrimonju Kulturali – li fuq kollox huwa entita ndipendenti u b’mansjonijiet ghal kollox differenti mill-Awtorita’ tal-Ippjanar.

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jichad l-appell u jikkonferma r-rifjut tal-PA 4817/18.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Fil-presubmission consultation mac-Chairman Ezekuttiv tal-Awtorita u l-Kap tal-Heritage Planning Unit l-applikant inghata x’jifhem li huma kienu favur l-ilqugh tal-applikazzjoni, u dan wara li saret konsultazzjoni intensiva. L-appellant jissottometti li kull ghemil maghmul minn ufficjal tad-Direttorat isir f’isem ic-Chairman Ezekuttiv u torbot lid-Direttorat bil-pozizzjoni ufficjali mehuda mic-Chairman. Nonostante dan, il-case officer ghamel rapport kontra din il-pozizzjoni segwita mill-Kummissjoni meta l-pozizzjoni ufficjali kellha tkun vinkolanti fuq l-ufficjali li jagixxu f’isem ic-Chairman Ezekuttiv. Ir-rakkomandazzjoni li marret quddiem il-Kummissjoni kellha tkun dik ufficjali cioe tac-Chairman Ezekuttiv mhux tal-case officers u dan irendi l-gudikat bhala wiehed irritu u null. Hu sottomess illi ghalkemm il-Kummissjoni hu organu indipendenti mid-Direttorat pero r-rakkomandazzjoni tad-Direttorat ghandha valur probatorju qawwi liema rakkomandazzjoni mressqa quddiem il-Kummissjoni ma kinitx dik tal-pozizzjoni ufficjali tac-Chairman Ezekuttiv u ghalhekk influenzat hazin lil Kummissjoni fid-decizjoni. L-ipprocessar tal-applikazzjoni ghalhekk kienet skorretta;

2. L-applikazzjoni giet rifjutata a bazi ta’ allegata vjolazzjoni tal-Urban Objective 2 tal-iSPED. Pero dan hu kontradett fil-minuta tal-Kummissjoni 81 fejn intqal li l-proposta hi in linea mal-iSPED UO2 ;

3. It-tlett ragunijiet ta’ rifjut huma essenzjalment bazati fuq il-kwalita tal-binja proposta, cioe l-livell ta’ disinn li ma jikkonformax u mhux in armonija mal-UCA li fih jinsab il-fond. Pero t-Tribunal stess irrikonoxxa li l-proposta hi mahsuba u genwina u ma indirizzax ir-raguni ghaliex il-binja mhix ta’ livell gholi. It-Tribunal pero zbalja fattwalment u materjalment meta qies li l-binja mhix idonea ghal istreetscape

ezistenti minhabba l-'pairing effect' ghax fuq in-naha tat-triq tal-binja l-Awtorita stess tirrikonoxxi li l-'pairing effect' ma ghadux jezisti kif jezisti fuq in-naha l-ohra tat-triq. Dan l-istess zball sar mill-Kumitat ta' Konsulenza dwar id-Disinn li t-Tribunal ghazel li jaghti piz konsiderevoli ghalih. In kwantu ghal kummenti tas-Sovraintendent tal-Patrimonju Kulturali jinghad li f'din il-kapacita oggezzjona ghall-izvilupp izda meta kien ghadu fil-Heritage Planning Unit u kien parti mill pre submission consultation hu kien favorevoli ghall-zvilupp. It-Tribunal zbalja meta qies li z-zewg funzjonijiet tal-istess persuna kienet differenti fir-rwoli li kien jokkupa ghax opinjoni esperta ma tinbidilx skont il-kappell li jilbes meta l-fatti jibqghu l-istess. L-istess Sovraintendent zied li l-faccata li ser tigi demolita tifforma parti mill-proprjeta adjacenti u bit-twaqqiegh taghha d-disinn tal-faccata kollha ser jigi kompromess. Dan mhux minnu ghaliex il-binja l-gdida ser tirrispekkja u tikkomplimenta l-binja l-ohra proprjeta tal-applikant li maghha ser tinghaqad. In oltre mhix minnu li bini adjacenti fuq in-naha l-ohra tal-proprjeta mertu tal-applikazzjoni tifforma parti minn din il-proprjeta ghax huma djar separati b'entraturi separati, ghalkemm jista' jkollhom elementi arkitettonici simili izda zgur mhux identici. B'zieda ma' dan jinghad li l-fond in kwistjoni hu zghir hafna u l-iskop hu r-rigenerazzjoni tieghu billi jigi jifforma parti mill-aspett arkitettoniku parti mill-binja adjacenti proprjeta tal-applikant.

L-ewwel aggravju

Il-Qorti tifhem il-lanjanza tal-appellant li ressaq l-applikazzjoni tieghu wara li saret pre submission consultation fejn ic-Chairman Ezekuttiv tal-Awtorita flimkien mal-Kap tal-Heritage Planning Unit infurmawh li l-applikazzjoni kienet ben vista minnhom biex imbaghad id-Direttorat li jaqa' taht il-Kap Ezekuttiv taghha taghmel rakkomandazzjoni ta' rifjut lil Kummissjoni tal-Awtorita u di piu lanqas issir referenza ghal approvazzjoni tal-istess Chairman fl-istess rakkomandazzjoni ta' rifjut.

Madankollu l-Qorti tirreleva illi pre submission consultation ma hix prevista mill-ligi u ma hemm ebda mekkanzimu legali ghal tali konsultazzjoni li fl-ahjar ipotesi tikkonsisti biss f'laqgha u parir informali bla ebda rabta. Il-ligi (Kap. 552 u Avviz Legali 162/2016) tipprevedi screening process pero dak li sehh ma hux dan il-process. Il-Qorti taqbel illi d-Direttorat naqas fil-kompletezza li ma ghamilx referenza ta' dak li sehh qabel mal-applikazzjoni giet processata mid-Direttorat u illi r-rapport tad-

Direttorat tal-Kummissjoni ghandu valur probatorju pero jibqa' l-fatt illi l-Kummissjoni hi awtonoma u indipendenti mid-Direttorat u r-rifjut gie bazat fuq il-policies li dehrlu relevanti. Ma' dan jizdied illi bhala fatt l-appellant mhux ezatt ghax il-Kummissjoni cahdet ir-rifjut tad-Direttorat fil-laqgha tas-16 ta' Ottubru 2018 u ai termini tal-artikolu 13(4) tal-Avviz Legali 162/2016 qablet li l-permess ghandu jinhareg jekk il-faccata tinzamm u mhux tigi demolita. Di piu anki t-Tribunal ghamel il-konsiderazzjonijiet teknici u legali tieghu mir-rifjut tal-applikazzjoni mid-direttorat fejn qies ir-rifjut mill-perspettiva teknika u legali. Ma jistax jinghad ghalhekk illi jista' jitqies hemm xi nullita fil-gudikat tat-Tribunal jew tal-Kummissjoni ghax id-Direttorat ghal raguni ignota ghal din il-Qorti ma hax konjizzjoni tal-pre consultation meeting qabel infethet l-applikazzjoni.

Dan l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju mhux korrett ghall-ahhar peress illi ghalkemm il-Bord tal-Awtorita fl-ewwel laqgha a bazi tal-artikolu 13(4) tal-Avviz Legali 162/2016 ma qabilx mar-rapport tad-Direttorat u qies li l-izvilupp hu in linea mal-iSPED UO2, ikkondizzjona din id-decizjoni provvizorja ghal bdil fil-proposta billi qies li l-faccata ma ghandhiex tigi demolita u tibqa' kif kienet. Jidher li l-applikant ma bidilx il-proposta tieghu u ghalhekk ma jistax jinghad li d-decizjoni finali ta' rifjut kienet b'xi mod inkompatibbli mad-decizjoni provvizjorja.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Dan l-aggravju mhux wiehed ibbazat fuq punt ta' ligi izda hu wiehed ta' fatt u ta' interpretazzjoni mill-aspett tekniku u ta' ippjanar dwar l-istreetscape in kwistjoni. L-appellant jilmenta li d-decizjoni kienet dwar il-kwalita u disinn tal-binja. Hu jressaq diversi argumenti ghaliex ma jaqbilx, pero din il-Qorti ma tistax tintrometti fuq deliberazzjonijiet jew osservazzjonijiet tat-Tribunal li huma purament ta' natura fattwali teknika u ta' ippjanar sakemm ma jirrizultax zball manifest ta' fatt li induca lit-Tribunal japplika hazin il-policies rilevanti. Dan ma jirrizultax ghax it-Tribunal indirizza l-izvilupp fl-isfond ta' dak li dehrlu kienu l-fatturi predominanti tat-triq fejn jinsab il-fond u kif tali zvilupp kif propost ma kienx ser jikkumplimenta tali fatturi. It-Tribunal

indirizza kemm id-disinn gdid estern u intern u t-tnehhija tal-faccata ezistenti u kif tali tnehhija ma kinitx ser tirrizulta f'vantagg ghall-istreetscape u l-binjiet l-aktar vicini. Il-Qorti tista' taqbel jew ma taqbilx ma' tali konsiderazzjonijiet imma mhux kompitu jew jedd taghha li tidhol fihom. It-Tribunal ta r-ragunijiet tieghu ghaliex ma setax jaqbel mall-appellant ibbazat fuq il-policy rilevanti u ghalhekk l-aggravju ma jistax jigi milqugh.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellant u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-30 ta' Mejju 2019. Spejjez ghall-appellant.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur