QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 20 ta' Jannar, 2021

Numru 11

Appell Nru. 11/2020

Roosendaal Hotels Limited

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Roosendaal Hotels Limited tat-28 ta' Settembru 2020 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-9 ta' Settembru 2020 li biha cahad l-appell ta' Roosendaal wara r-rifjut ta' PA9086/18 'to sanction additional floors to hotel (ex Plevna) on top of existing building approved by PA7146/16. Proposal includes sanctioning the revised internal layout and amendments of the facade to hotel class 3B, having 173 rooms. Sanctioning includes class 3C SPA, class 4D restaurant and class 4C bar f'tas-Sliema';

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

Rat l-atti kollha u noti ta' sottomissjonijiet;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi l-izvilupp propost jikkoncerna talba ghas-sanzjonar tal-bini ta' sulari addizzjonali fuq lukanda tat-tip Klassi 3B, inkluz issanzjonar fit-tqassim intern tal-bini, emendi fuq il-faccata, l-inkluzjoni ta' spa ancillari tat-tip Klassi 3B, u kif ukoll stabbiliment talikel u xorb tat-tip Klassi 4D u 4C [Referenza ghall-pjanti a fol 153A u 157A sa 157AA fil-process tal-applikazzjoni PA9086/18]. Is-sit tal-izvilupp propost jinsab gewwa tas-Sliema, u s-sit ghandu tlett faccati fuq toroq differenti li huma Triq Hughes Hallet, Triq Thornton u Triq Locker.

Illi l-Awtorita' tal-Ippjanar irrifjutat it-talba tal-applikazzjoni fuq il-bazi ta' raguni wiehed li jikkoncerna d-distanza ta' rtirar fis-sular ta' fuq nett mill-faccata tal-bini fuq Triq Locker. L-oggezzjoni tal-Awtorita tirrigwarda l-fatt li d-distanza ta' rtirar mill-faccata hija inqas minn tlett (3) metri, u ghalhekk kontra Policy P35 tal-linja gwida DC15. L-Awtorita' tal-Ippjanar ma sabet l-ebda oggezzjoni fir-rigward tal-partijiet l-ohra tal-izvilupp propost.

Illi permezz tal-appell u fil-konfront ta' dan ir-rifjut, l-appellant ressaq l-imsemmija aggravji li jittrattaw il-fatt li l-Awtorita' talIppjanar ikkunsidrat biss il-provedimenti ta' Policy P35 tal-linja gwida DC15, u naqset milli tikkunsidra fatturi ohra ambjentali li jimmeritaw l-approvazzjoni tal-izvilupp kif propost, ossia li:
1. L-irtirar tas-sular ta' fuq nett kellu jigi kkunsidrat bhala kumpens ghall-fatt li z-zewg sulari ta' taht inbnew b'self-imposed setback, u cioe huma rtirati aktar minn dak rikjest minn Policy P35.
2. Hemm gwadann ambjentali minhabba li l-volum tas-self-imposed setback huwa darbtejn u nofs akbar minn dak li huwa meqjus bhala nieqes fid-distanza ta' irtirar fis-sular ta' fuq.
3. Is-sular irtirat ta' fuq nett, xorta wahda ma jidhirx mit-triq opposta mis-sit, kif indikat fir-ritratti prezentati mal-applikazzjoni, u dan ghandu jigi kunsidrat bhala fattur li huwa in linja mal-policies ta' ippjanar.

Illi l-appellant itenni li dawn il-fatturi jimmeritaw dipartenza minn Policy P35, u li tali konsiderazzjonijiet jistghu jitqiesu fuq il-bazi ta' dak li jipprovdu Policies T.O.1.2 u UO1.5 tal-iSPED, FL-GNRL-1 tal-Flexibility Policy, u G17 tal-linja gwida DC15, u jispjega li dawn huma applikabbli fuq il-bazi li s-sit jinsab gewwa zona turistika u kif ukoll minhabba li s-sit jinsab fuq kantuniera. L-appellant izid jghid li meta wiehed jiehu konsiderazzjoni tal-izvilupp minn l-aspett tal-massing, transition u silhouette aspects, dawn ukoll jimmeritaw li l-izvilupp kif propost ghandu jigi approvat. L-appellant jaghmel referenza ghal zewg permessi PA4056/17 u PA1106/16 fejn l-Awtorita' applikat konsiderazzjonijiet ta' kumpens, u jghid li l-istess riga ghandha tigi adottata ghall-kaz odjern.

Illi b'risposta ghall-appell li gie intavolat, l-Awtorita' zammet ferm mar-rifjut taghha u tghid li d-distanza ta' irtirar mitlub ta' tlett metri huwa l-minimu rikjest minn Policy P35 tal-linja gwida DC15, u ghalhekk dan ghandu jigi rispettat f'kull zvilupp u ma jistax jigi

kkunsidrat distanza ta' irtirar li huwa inqas minn dan. L-Awtorita' ittenni li ksur ta' dan ma jistax jigi kkunsidrat biss fuq il-bazi tal-policy ta' kumpens li johrog minn Policy P36 tal-linja gwida DC15 jew fuq il-bazi li dak propost ma jidhirx mit-triq. LAwtorita' tghid ukoll li ma jistghux jintuzaw policies generici tal-iSPED sabiex wiehed jiggustifika dipartenza minn Policy, u dan in linja mal-Artikolu 72(2) ta' Kap. 552 tal-ligijiet ta' Malta. L-Awtorita' ukoll taghmel referenza ghall-iskop tal-Flexibility Policy, fejn dan jghid li jista' jkun hemm dipartenza minn policy fejn dan huwa biss kunsidrat li huwa 'sensible or desirable from a planning point of view', haga li ma japplikax ghall-kaz odjern. L-Awtorita' tal-Ippjanar ukoll tigbed l-attenzjoni ghall-fatt li sselfimposed setback tas-sulari sottostanti jistghu eventwalment jigu zviluppati fil-futur u kienet biss l-ghazla tal-appellant li jaghmel dan l-irtirar, u ghalhekk m'ghandux iservi bhala gustifikazzjoni ghal dak propost.

Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna u tas-sottomissjonijiet maghmula mill-Partijiet;

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-izvilupp propost, u partikolarment dak li jikkoncerna l-livelli 9, 10 u 11 skont ilpjanti 157K, 157L, 157M u s-section drawings 157P u 157Q. It-Tribunal osserva li l-parti tal-izvilupp li huwa relatat malfaccata tal-binja fuq Triq Locker fejn seta' jinnota s-segwenti:

●Fir-rigward ta' livell numru 8, dan kien permess bhala full floor b'xi gallariji miftuha ghall-kmamar filwaqt li zewgt'ikmamar kienu approvati b'estensjoni l-barra mill-alinjament tal-bini bhala projecting rooms. Dan il-livell inbena bhala livell numru 9* u minghajr ebda projection li tisporgi l-barra minn l-alinjament tal-bini fuq Triq Locker. Il-faccata tal-bini fuq livell numru 9 inbena b'irtirar ta' 0.87 metru mill-alinjament tal-bini bhala terrazini miftuha annessi mall-kmamar tal-lukanda (pjanta 157K).

●Fir-rigward ta' dak li kien permess bhala livell numru 9, dan kien approvat bhala sular irtirat bi tlett (3) metri millalinjament tal-bini. Dan il-livell issa inbena bhala livell numru 10*, li huwa irtirat 0.75 metru mill-alinjament tal-bini u fejn ilparti irtirata huma terrazzini anessi mall-kmamar tal-lukanda f'dan il-livell (pjanta 157L).

●Fil-livell ta' fuq nett, u li jikkoncerna l-aktar dan l-appell, dan kien jikkonsisti minn saqaf tal-lukanda. Dan l-ispazzju issa nbena bhala livell numru 11, b'zieda ta' kmamar ghall-okkupanti tal-lukanda. Il-kmamar li jharsu fuq Triq Locker huma irtirati b'zewg (2) metri mill-alinjament tal-bini.

*Nota: in-numru tal-livell inbidel minhabba zieda ta` intermediate level fil-parta sottostanti tal-binja.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatt li fl-applikazzjoni odjerna, it-tibdiliet qeghdin jirrizultaw fiz-zieda ta' tletin (30) kamra fil-lukanda. Dawn iz-zidiet huma rizultat ta' tibdil intern u kif ukoll iz-zieda ta' sular irtirat, fejn dan tal-ahhar qieghed jigi kkontestat f'dan lappell. Il-kontestazzjoni ma tikkoncernax l-gholi tal-bini kif propost fir-rigward tal-gholi tal-bini f'metri u lanqas fin-numru ta' livelli, izda l-kontestazzjoni tikkoncerna biss id-distanza ta' irtirar tal-kmamar tal-lukanda fil-livell numru 11 mill-faccata tal-bini fuq Triq Locker. Skont il-Policy P35 tal-linja gwida DC15, is-sular ta' fuq nett ta' bini ghandu jkun irtirat b'minimu ta' tlett metri, filwaqt li dak propost qieghed jigi irtirat biss b'zewg metri (meta mkejjel mill-linja tal-bini).

Ir-rekwizit ta' Policy P35 fir-rigward tal-irtirar ta' tlett metri m'huwiex qieghed jigi kkuntestat, izda l-appellant jispjega li ccirkostanzi partikolari tas-sit jimmeritaw

dipartenza mill-policy u li fuq dan il-bazi ghandu jigi accettat irtirar ta' zewg metri biss. Largument li l-aktar li jressaq l-appellant, huwa l-fatt li z-zewg sulari sottostanti qeghdin jigu rtirati wkoll u li dan l-irtirar ghandu jitqies bhala kumpens ghan-nuqqas ta' irtirar fil-livell ta' fuq nett. L-appellant jibbaza l-argument tieghu fuq diversi policies ohra, fejn jghid li dawn ghandhom jinghataw precedenza fuq Policy P35.

Illi dan it-Tribunal jaghmel referenza ghal sezzjoni 1.3 tal-linja gwida DC15, fejn dan jispjega l-uzu tal-kategoriji differenti talpolicies tal-istess dokument, kif fis-segwenti:
"Policy/regulation (P) which is to have the most onerous weight out of all the document's provisions in the assessment of development proposals and where every effort is focused on objective criteria, not subjective ones;" Filwaqt li dawk il-policies li huma kategorizzati bhala Guidance, is-segwenti japplika:
"Good-practice guidance (G) that generally provides the intent and establishes the principle but that may then have diverse solutions to achieve such principle particularly given the subjectivity of some of these provisions;"

Minn dawn id-definizzjonijiet huwa car li dawk il-policies li huma kklassifikati bhala (P) ghandhom precedenza fuq dawk li huma (G), u ghalhekk hija l-fehma tat-Tribunal li sabiex wiehed japplika l-provvedimenti tal-Guidance Policy G17 ma jistghux jigu injorati l-provvedimenti tal-Policy P35. Barra minn hekk, id-definizzjoni u l-intenzjoni ta' dawn il-kategoriji ta' policies juru li dawk li huma (P) huma specifici, filwaqt li dawk li huma (G) huma suggettivi fl-applikabilita' taghhom.

Ghalhekk, l-argument tal-appellant li d-dipartenza mir-rekwizit ta' Policy P35 ghandu jigi gustifikat fuq dak li jipprovdi G17 m'huwiex fis-sewwa. Barra minn hekk Policy G17 hija wahda generika u tipprovdi biss konsiderazzjoni ghal flessibilita' ta' policies fuq siti li jinsabu fuq kantuniera fejn dan sejjer jirrizulta f''interesting corner schemes to be designed'. It-Tribunal m'huwiex tal-fehma li dan huwa l-kaz ghall-izvilupp kif propost, minhabba li n-nuqqas ta' irtirar kif rikjest minn Policy P35 m'huwiex qieghed johloq xi interess partikulari u li huwa ta' beneficju ghall-kuntest ta' madwar is-sit. Il-Fehma ta' dan it-Tribunal qieghed tittiehed fid-dawl tal-gholi sostanzjali tal-bini ta' fuq is-sit odjern, li se mai jiddomina l-bini ta' madwar is-sit.

Barra minn hekk, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-appellant ukoll m'huwiex fis-sewwa meta dan jargumenta li zewg policies generici tal-iSPED, li huma TO1.2 u UO1.5 ghandhom iservu bhala precedenza favur l-izvilupp propost. Dawn iz-zewg objettivi jipprovdu l-ghan li fuqu ghandhom jigu mfassla l-policies, izda dan ma jfissirx li rekwiziti specifici fir-rigward ta' distanzi jistghu jigu b'xi mod skartati. Fir-rigward tar-referenza ghall-flexibility policy FL-GNRL-1, dan jipprovdi konsiderazzjoni ghad-dipartenza minn policies fiz-zoni turistici, izda fejn dan huwa gustifikat mill-perspettiva ta' ippjanar. Kif gja gie menzjonat minn dan itTribunal, id-dipartenza mill-policy f'dan il-kaz m'hijiex ikkunsidrata bhala wahda li timmerita konsiderazzjoni favorevoli jew li huwa ta' beneficcju ghall-kuntest ta' madwar is-sit.

Fir-rigward tal-applikazzjonijiet citati minn l-appellant, hawn it-Tribunal jaghmel referenza ghall-fatt li ma jistax jigi applikat l-istess riga ghal kull tip ta' zvilupp u dan minhabba li kull sit u zvilupp jigi kkunsidrat skont il-kuntest partikolari ta' dak is-sit. Meta itTribunal ha konjizzjoni tal-applikazzjonijiet imsemmija mill-appellant, seta' jinnota li fejn kien hemm dipartenza ta' policy firrigward tal-gholi tal-bini dan gie approvat bi spjegazzjoni gustifikata u b'kunsiderazzjonijiet specifici lejn il-kuntest

partikolari ta' kull sit. Fil-kaz tas-sit mertu ta' dan l-appell, l-izvilupp kif propost, bin-nuqqas tat-tlett metri irtirar skont Policy P35, m'huwiex sejjer jirrizulta f'xi ameljorament jew sejjer jikkumplimenta l-kuntest tas-sit, u ghalhekk ma jistax jitqies bhala gustifikat fuq il-bazi ta' ippjanar.

Huwa minnu li s-self-imposed setbacks fil-livelli numru 9 u 10 jammeljoraw id-dehra gholja tal-bini, izda dawn ir-recesses ta' inqas minn metru ma jistghux jitqiesu li jameljoraw bizzejjed id-dehra tal-bini b'tali mod li jinghata kumpens fuq livell iehor talizvilupp. Fl-ahhar minn l-ahhar, kif tghid tajjeb l-Awtorita', dawn is-self-imposed recesses jistghu sahansitra jigu zviluppati filfutur, ghaliex ma kienux marbuta mad-disinn tal-binja. L-argument tal-appellant li l-irtirar sejjer inaqqas id-daqs tat-tlett kmamar tal-lukanda affettwati wkoll m'huwiex fis-sewwa, u dan fuq il-bazi li t-Tribunal seta' jinnota li fl-istess lukanda gew disinjati kmamar ohra li huma sahansitra izghar minn dak li kieku jirrizulta minn l-irtirar rikjest.

Fuq il-bazi ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut kif mahrug minn l-Awtorita' tal-Ippjanar ghall-applikazzjoni PA9086/18.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu fis-sens illi t-Tribunal sawwar id-decizjoni tieghu fuq l-argument li DC2015 kellu jiehu precedenza fuq G17 ghax wahda hi policy u l-ohra linja gwida. L-argument tal-appellant hu li linja gwida hi intiza biex tghin l-esekuzzjoni ta' policy u tnehhilha r-rigidita taghha. Altrimenti linja gwida tigi bla skop.

Qabel xejn il-Qorti tqis illi l-aggravji tal-appellant huma bazati fuq punti ta' ligi cioe applikazzjoni skorretta jew nuqqas ta' applikazzjoni ta' policiesu/jew linji gwida rilevanti ghall-izvilupp. Maghdud dan, il-Qorti tirreleva wkoll illi huma l-aggravji mressqa fl-appell li jistghu jigu kunsidrati u xejn aktar. Mhux permess li jitressqu aggravji godda f'dan l-istadju li ma kienux jifformaw il-mertu tal-appell quddiem it-Tribunal. Daqstant iehor il-Qorti ma tikkonsidrax aggravji jew sottomissjonijiet li ma kienux kontestazzjoni ta' punt ta' ligi izda interpretazzjoni ta' policies u l-applikazzjoni teknika u fattwali taghhom fil-kuntest tal-izvilupp propost dejjem sakemm dak li jinghad ma hux kontra l-kelma espressa tal-policy.

L-aggravju mertu ta' dan l-appell ma fih ebda mertu. It-Tribunal kien korrett bil-mod li interpreta d-DC2015. Is-sezzjoni 1.3 tal-linja gwida tad-DC2015 tispjega l-uzu tal-policies fid-dokument li jghid li dawk li huma policies (P) ghandhom ikollhom 'the most onerous weight out of all the document's provision in the assessment development proposals and where every effort is focused on objective criteria, not subjective ones'. Il-policies markati (G) huma 'good practice guidance that provide the intent and establishes the principle but that may then have diverse solutions to achieve such principle particularly given the subjectivity of some of these provisions'.

Din it-tifsira tpoggi fil-perspettiva gusta d-decizjoni tat-Tribunal. Il-policy (P) oggettiva cioe P35 tghid bl-iktar mod car li l-ahhar sular irid ikollu set back ta' tlett metri mill-

faccata. Ebda interpretazzjoni jew konsiderazzjoni soggettiva bhal dawk imressqa mill-appellant bhal kumpens b'irtirar mill-faccata tas-sulari ta' taht, kumpens jew uzu tal-policies tal-iSPED jew flexibility policy li dwarhom it-Tribunal ukoll ghamel il-konsiderazzjonijiet tieghu, ma jistghu jxejnu u jimmitigaw il-kliem cari u espliciti tal-policy P35. It-Tribunal ukoll, ghalkemm ma kellux bzonn jaghmlu, wasal ghal konkluzjoni li anqas il-policy G17 mehuda wahedha ma kienet applikabbli ghal kaz anki fl-assenza ta' policy P35 u dan peress li l-linja gwida kienet tipprovdi ghal bijnjiet li jinkorporaw elementi interessanti fil-binja li jsarraf f'beneficcju ghal vertenzi tal-istess li ma hux il-kaz prezenti, u dan skont ir-rizultanzi teknici u ta' ippjanar li strah fuqhom it-Tribunal u li din il-Qorti ma tiddisturbax.

Il-Qorti ghamlitha cara f'diversi sentenzi li policies li huma cari mhux biss fl-intenzjoni imma mill-istess kitba taghhom ma jistghux u ma ghandhomx jigu mittiefsa b'argumenti jew konsiderazzjonijiet li jrendu l-istess policy incerta fl-applikazzjoni taghha u b'analogija ghal permessi ohra li ma segwewx dan il-process ta' determinazzjoni ta' zvilupp. Dan hu kaz klassiku fejn it-Tribunal mexa ma' dan il-principju kif espost mill-Qorti .

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Roosendaal Hotels Limited u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Settembru 2020, bl-ispejjez ghas-socjeta appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur