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 8

Appell Nru. 15/2020

Victor Vassallo

vs

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

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Victor Vassallo tal-14 ta' Ottubru 2020 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Ottubru 2020 li cahdet l-applikazzjoni PA1806/19 'demolition of existing property and construction of residential development consisting of ground floor garage, first and second floors plus receded third floor. Proposal also includes the part closure of the existing adjacent garage approved by PAPB2614/86 to form a separate one bedroom ground floor maisonette' fi Triq Santa Marija, Mgarr;

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 isir twaqqiegh ta' dar ezistenti mibnija fuq zewg sulari u tinbena blokka residenzjali b'gholi ta' tlett (3) sulari u sular irtirat fil-livell tar-raba` sular. Il-proposta tinkludi li tinghalaq parti minn garaxx ezistenti kopert bil-permess PAPB 2614/86 sabiex jigi ffurmat maisonette addizzjonali fil-livell terran.

Is-sit li jinsab fiz-zona tal-izvilupp tal-Imgarr (Malta) jinsab fil-vicin immedjat tat-Tempji Megalitici ta' Hagrat, li huwa identifikat bhala UNESCO World Heritage Site u jgawdi protezzjoni arkeologika tal-ghola livell skont il-Notifika tal-Gvern 1242 tal-2014. Il-fond jinsab f'kantuniera b'faccatta thares fuq Triq Santa Marija u faccata thares fuq triq progettata li tkompli ma' Triq ta' Hagrat.

L-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar fuq il-bazi ta' zewg (2) ragunijiet ta' rifjut, ossia li:
● Din il-proposta giet oġġezzjonata mis-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali u ser taffettwa l-veduti mit-Tempji ta' Hagrat u ghaldaqstant ser tnaqqas il-valur storiku ta' dawn. B'hekk il-proposta ma tilhaqx l-ghan tal-Thematic Objective 8 tal-iSPED sabiex jigi ssalvagwardjat u mtejjeb il-wirt kulturali; u li
● L-izvilupp mhux accettabbli minħabba l-commitment fil-viċin li jikkonsisti minn Żona ta' Importanza Arkeoloġika li għandha Grad ta' protezzjoni A, u konsegwentament il-proposta tmur kontra d-dispożizzjonijiet ta' Artikolu 72 (2d) talAtt dwar l-Ippjanar ta' l-Iżvilupp

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' b'zewg aggravji li jikkonsistu fis-segwenti:
1. L-ewwel aggravju jittratta l-ewwel raguni tar-rifjut u cioe': · ·
● L-gholi tal-bini propost mhux biss huwa konformi mal-gholi indikat fil-Pjan Lokali, izda huwa 4 metri inqas mlil-gholi permessibbli fiz-zona fejn il-massimu permessibbli huwa ta'17.5 metru;
● Gialadarba l-proposta hija konformi mal-Pjan Lokali bla ebda mod din ma tista` tkun bi ksur tal-iSPED , ghaliex jekk dan ikun il-kaz, allura dan ikun ifisser li l-Pjan Lokali huwa bi ksur tal-iSPED;
● Id-decizjoni fuq l-gholi tal-bini fi Triq Santa Marija l-Imgarr u l-inhawi ttiehdet fl-approvazzjoni tal-Pjan Lokali b'konoxxenza ta' prezenza ta' dawn it-tempji, u f'zoni ohra ta' importanza bhal dak ta' Villa Francia HalLija fejn saru ristrizzjonijiet fuq l-gholi fl-istess Pjan Lokali;
● L-Awtorita` ghadha sal-lum ma bidlitx il-Pjan Lokali, u fejn hasset il-bzonn, l-istess Awtorita` ghamlet ghexieren ta' emendi, ghalhekk jidher car li dan il-bzonn ma nhassx f'dan il-kaz.
● L-Awtorita` ghandha l-obbligu li tirrispetta u tkun konformi mal-policies taghha stess u mhux tmur kontra regola li ilha fis-sehh madwar tlettax-il sena;

2. It-tieni aggravju jitratta t-tieni raguni tar-rifjut u cioe`:
● Fit-tieni raguni tar-rifjut l-Awtorita` qed tikkwota sezzjoni wahda minn artiklu tal-ligi f'izolament u b'hekk qed taghti tifsira oppost ta' dak li ried il-legislatur;
● L-artikolu fit-totalita` tieghu jghid bl-aktar mod car li l-ewwel u qabel kollox l-Awtorita` ghandha tqis ilpjanijiet u l-policies;
● L-interpretazzjoni tal-Qorti fuq dan l-Artikolu hija wahda cara;
● L-Artikolu 72(2)(d) jorbot lill-Awtorita` sabiex fid-decizjoni taghha l-Awtorita` tqis il-commitments legali fil-vicin. Fuq dan, l-appellant jikkwota tlett permessi fil-vicin immedjat b'gholi jikkompara u jisboq lgholi tal-applikazzjoni odjerna. Il-permessi citati huma dawk bin-numru:- PA 2835/16, PA 669/09 u PA 125/12, PA 942/04.

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

Ikkunsidra;
Fl-ewwel aggravju, l-appellant jissottometti li l-Awtorita` kienet zbaljata fl-evalwazzjoni tal-proposta ghaliex l-gholi huwa regolat bil-Pjan Lokali li gie approvat fl-2006 u li dan il-Pjan Lokali ghandu jirrifletti id-dispozizzjonijiet tal-iSPED, u li kieku inhass ilbzonn ghal revizjoni tal-gholi kellu jigi revedut il-Pjan Lokali. Fuq dan l-aggravju, l-Awtorita` spjegat li l-proposta giet evalwata kemm skont il-pjanijiet u l-policies kif ukoll b'kunsiderazzjoni tar-restrizzjonijiet tas-sit skont kif mitlub f'Artiklu 72(2) tal-Kapitlu. 552.

Dwar il-punti imqajjma fl-ewwel aggravju, it-Tribunal ha konjizzjoni tal-ewwel kapitlu tal-iSPED fejn dan jghid bl-aktar mod car li l-istrategija tal-Structure Plan kienet giet addottata fis-sebgha Pjani Lokali u numru ta' linja gwida, u li l-ghan tal-iSPED huwa sabiex jipprovdi:
'a long term spatial strategy for the environment and development'
u fejn dan ukoll jaghmel:
'proposals for the future spatial distribution of development and the protection of the environment on land and sea in a manner that is consistent with national policies and integrates Government's social, economic and environmental objectives.'

L-iSPED ikompli jispjega li 'Subsidiary Plans will need to take on board the SPED'.

Dawn l-estratti mehuda mill-ewwel Kapitlu juri li l-iSPED huwa pjan holistiku li jipprovdi strategija generali aggornata li fuqu policies ta' ippjanar ghandhom ikunu mfassla. Fil-fatt diversi policies tal-iSPED huma objettivi b'dikjarazzjonijiet generali li ghandhom iservu bhala gwida ghall-formulazzjoni ta' policies specifici fuq l-uzu tal-art fil-Gzejjer Maltin. Dan ifisser li kull pjan lokali, linja gwida u policy li taddotta l-Awtorita' ghandha tiehu konjizzjoni tal-objettivi tal-iSPED. Dan huwa rifless f'Aartikolu 52 tal-Kapitlu 552, billi l-iSPED ghandu l-ghola precedenza fuq kwalunkwe policy jew pjan iehor li timplementa l-Awtorita' tal-Ippjanar.

Illi fuq il-principju tal-proposta odjerna, it-Tribunal jinnota li l-Awtorita` kienet ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:
"-- Principle of the Development The site in question lies across the road from the World Heritage Site of Ta' Hagrat temples, which enjoy a Class A degree of protection. SPED thematic objective 8 aims to safeguard and enhance cultural

heritage, including controlling any activities which may have an impact on areas and structures with a high heritage value.
The proposed development, in particular its height and volume, will impinge on important views and skylines, from the Ta' Hagrat temples as it is located too close to the mentioned structures (see site plan at doc.1A). In view of this, the SCH and Heritage Malta objected to the increase in height beyond the adjacent two-storey buildings (doc.58A)." [Skont sezzjoni 4.7 tal-case officer report a fol dok 70A fl-inkartament tal-PA01806/19].

Illi fl-isfond ta' dawn l-osservazzjonijiet, it-Tribunal jinnota li hekk kif spjegat l-Awtorita`, l-gholi massimu tal-bini m'huwiex biss regolat mill-Pjan Lokali, izda ghandu jkun hemm ukoll kunsiderazzjoni tal-kuntest partikolari, li fil-kaz odjern ghandu mportanza sinjifikanti minhabba l-fatt li s-sit arkeologiku fil-vicin immedjat igawdi minn protezzjoni tal-ghola livell u huwa identifikat bhala UNESCO World Heritage Site. Illi ghaldaqstant, f'dan il-kaz, il-pariri moghtija mis-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali huma krucjali sabiex wiehed jikkunsidra zvilupp daqstant fil-vicin tat-Tempji Megalitici, u dan sabiex jigi assigurat li tali zvilupp ma jkollux impatti sinjifikanti fuq il-valur ta' dawn it-tempji.

Fl-isfond ta' dan, u waqt il-kors tal-applikazzjoni odjerna, is-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali ghamlet issegwenti rakkomandazzjonijiet::
"Given the site's location in the immediate vicinity of Ta' Ħaġrat World Heritage Site, the Superintendence along with Heritage Malta strongly object to any increase in height above the height of the adjacent two-storey property closest to Ta' Ħaġrat. This objection is in light of international commitments given to protect and enhance existing viewsheds of the monument." [Skont dok 58A fl-inkartament tal-PA01806/19].
"The Superintendence notes the architect's letter at doc. 60a.
Nevertheless, the Superintendence, along with Heritage Malta, reiterate that given the site is located in the immediate vicinity of Ta' Ħaġrat World Heritage Site, any increase in height above that of the adjacent twostorey property closest to Ta' Ħaġrat cannot be favourably considered from a cultural heritage point of view." [Skont dok 63A fl-inkartament tal-PA01806/19].

Illi skont dawn ir-rakkomandazzjonijiet, is-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali ma jidhirx li hija propensa li tikkunsidra favorevolment zvilupp li jeccedi l-gholi ta' zewg sulari, u t-Tribunal ihoss li fl-evalwazzjoni li saret, l-Awtorita` wiznet l-aspetti kollha li jinfluwenzaw dan is-sit, u cioe` l-gholi tal-bini kif stipulat fil-Pjani Lokali kif ukoll ir-restrizzjonijiet marbuta mal-prezenza tat-Tempji Megalitici.

It-Tribunal jinnota wkoll li ghalkemm l-appellant jargumenta li l-proposta odjerna hija 4 metri inqas mill-gholi ta' 17.5 metri permessibli fiz-zona, dan m'huwiex korrett ghaliex l-gholi permessibbli fil-lokalita` tal-Imgarr huwa ta' tlett (3) sulari u tlett (3) filati basement [Referenza ghal mappa 52 tal-Pjan Lokali tal-Majistral ta' Malta], li jigi ekwivalenti ghal gholi ta' 16.3 metri [Skont Annex 1 tal-linja gwida DC 15] hekk kif indikata bil-pjanta tal-facatta tal-proposta odjerna [Skont pjanta dok 60A fl-inkartament tal-PA01806/19].

L-appellant jaghmel ukoll tqabbil bejn l-gholi indikat fil-Pjan Lokali ghaz-zona tas-sit odjern u z-zona ta' Villa Francia Hal-Lija. ItTribunal jinnota li fil-kaz taz-zona ta' Villa Francia, din tifforma parti minn Zona ta' Konservazzjoni Urbana estensiva [Referenza ghal mappa LJM 1 tal-Pjan Lokali tac-Centru ta' Malta], u li dan ittqabbil ma japplikax ghas-sit odjern ghaliex din tinsab barra miz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana tal-lokalita` tal-Imgarr [Referenza ghal mappa 51 tal-Pjan Lokali tal-Majistral ta' Malta]. Ghalhekk jibqa` l-fatt li l-aspett ta' mportanza ghal kaz odjerna huwa l-prezenza tat-Tempji Megalitici fil-vicin immedjat. ItTribunal jinnota ulterjorment li anke fil-kaz ta' l-gholi ta' zvilupp f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana wiehed ghandu jiehu kunsiderazzjoni tal-kuntest tal-madwar, u dan il-kuncett huwa spjegat b'mod car fid-dispozizzjonijiet tal-policy P4 fil-linja gwida DC2015.

Ghal dawn ir-ragunijiet, it-Tribunal qed jichad l-ewwel aggravju.

Illi fir-rigward tat-tieni aggravju, l-appellant jargumenta li sub-artikolu 72 (2d) tal-Kapitlu 552 m'ghandux jigi applikat f'izolament izda fit-totalita` ta' dan l-Artikolu, u barra minn hekk l-Awtorita` ghandha tqis kemm il-pjanijiet u l-policies kif ukoll ilcommitments legali fil-vicin, fejn jigu kkwotati permessi fil-vicin immedjat. Fl-ewwel lok, it-Tribunal ha konjizzjoni tas-subartikolu 72 (2) tal-Kapitlu 552, li jipprovdi s-segwenti:

"(2) Fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis:

(a) pjanijiet;

(b) policies:

Iżda pjanijiet sussidjarji u policies m'għandhomx ikunu applikati retroattivament b'mod li jkunu jolqtu b'mod kuntrarju drittijiet akkwiżiti li jirriżultaw minn permess għall-iżvilupp validu, jew liċenza valida tal-pulizija jewtal-kummerċ maħruġa qabel l-1994;

(ċ) regolamenti magħmula taħt dan l-Att: Iżda l-Bord tal-Ippjanar għandu jirreferi biss għal pjanijiet, policies jew regolamenti li ġew iffinalizzati u approvati mill-Ministru jew mill-Kamra tad-Deputati, skont il-każ, u pubblikati;

(d) kull ħaġa oħra ta' sustanza, kompriż commitments legali fil-viċin, konsiderazzjonijiet ambjentali, estetiċi u sanitarji, li l-Bord tal-Ippjanar jista' jqis bhala rilevanti;

(e) ir-rappreżentazzjonijiet li jsiru b'risposta għall-pubblikazzjoni tal-proposta ta' żvilupp; u

(f) rappreżentazzjonijiet u rakkomandazzjonijiet magħmula minn bordijiet, kumitati u konsulenti b'risposta għan-notifika ta' applikazzjonijiet."

Illi l-Awtorita` korrattament ikkunsidrat li l-prezenza tat-Tempji ta' Hagrat hija konsiderazzjoni ta' sustanza u ghaldaqstant applikat din is-sezzjoni tal-ligi fit-tieni raguni tar-rifjut. L-appellant jargumenta li skond dan l-artikolu, ghandhom jigi kkunsidrati wkoll ilcommitments fil-vicin immedjat.

Dan it-Tribunal ha konjizzjoni tal-permessi citati mill-appellant, fejn jigi nnutat li ghalkemm dawn il-permessi jinsabu fil-vicin tas-sit odjern, xorta wahda il-pozizzjoni tas-siti affetwati b'dawn il-permessi vis-à-vis it-Tempji ta' Hagrat m'humiex komparabbli malpozizzjoni tas-sit odjern. Fil-kaz odjern, is-sit huwa pozizzjonat direttament fl-isfond tat-Tempji, filwaqt li fil-kazijiet ta' PA 669/09, PA 125/12 u PA 942/04 dawn ghandhom faccata fuq it-toroq paralleli ma' Triq ta' Hagrat, u cioe` Triq

Santa Marija u Triq San Pietru. Fil-kaz tal-PA 2835/16, is-sit ghandu faccata fuq Triq ta’ Hagrat, madankollu s-sit jinsab izjed lil hinn mit-Tempji ta’ Hagrat. Ghalhekk hija fil-fehma ta’ dan it-Tribunal li l-konsiderazzjoni ta’ sustanza fil-kaz odjern hija l-prezenza ta’ dawn it- tempji u mhux ta’ permessi ghal zvilupp fil-vicin tas-sit. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qed jichad it-tieni aggravju.

Tenut kont tac-cirkustanzi hawn diskussi, it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-PA01806/19

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal injora l-gholi massimu applikabbli skont il-pjan lokali u ta’ importanza ghal fatt li fil-vicin hemm sit arkeologiku identifikat bhala UNESCO World Heritage u l-parir tas-Sovretendenza tal-Wirt Kulturali. Fil-fehma tal-appellant it-Tribunal flok strah fuq pjan car u specifiku ghazel li jaghti aktar importanza lil kwistjoni ta’ sustanza kontra sentenzi li jghidu bil-kontra fuq din il-materja;
2. It-Tribunal zbalja meta qies li anki f’zoni ta’ konservazzjoni urbana wiehed ghandu jiehu konsiderazzjoni tal-kuntest tal-madwar kif spjegat fil-policy P4 tad-DC-2015. It-Tribunal zbalja ghaliex linji gwida ma tiehux precedenza fuq il-pjan lokali u fit-tieni lok il-policy P4 imkien ma tghid li l-building heights fil-pjan lokali ma jghoddux, apparti li din il-policy ma tapplikax ghal kaz billi z-zona qeghda fl-iskema ta’ zvilupp.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa. Fl-ewwel lok din il-Qorti sostniet diversi drabi illi l-ligijiet, pjanijiet u policies qeghdin hemm biex jigu implimentati u l-Awtorita ma tistax tinjora jew tmur kontrihom. Dan ma jfissirx pero li ghax applikant iqis ruhu konformi ma’ policy jew pjan f’certi aspetti, allura ebda konsiderazzjoni ohra ma tista’ issir specjalment meta tali konsiderazzjoni hi rilevanti u kompatibbli ma ligijiet, pjanijiet jew policies ohra u fejn l-istess ligi, pjan jew policy ihallu diskrezzjoni bil-mod kif redatti. Jibda biex jinghad li ghalkemm il-pjan lokali jaghti permess ghal certu gholi ta’ bini dan wahdu ma jfissirx li ser jinghata bilfors permess ghal dak l-gholi kollu permissibbli. L-gholi f’dan il-kaz hi wahda mill-konsiderazzjonijiet ta’ rilevanza f’ghoti ta’ permess pero tista’ ma tkunx l-unika konsiderazzjoni. It-Tribunal qies li l-izvilupp qed jintalab f’zona fejn fil-vicin immedjat hemm tempji protetti bhala ‘World Heritage

Sites' cioe protezzjoni tal-klassi A. Din waheda ghandha tpoggi piz qawwi fuq l-Awtorita li ma taghtix permessi fejn dawn it-tempji jistghu b'xi mod jigu kompromessi f'kull mod. It-Tribunal, li ikkwota l-Awtorita qies li l-iSPED li hu dokument holistiku ta' objettivi generali dwar kif ghandhom jigu applikati ligijiet, pjanijiet u policies relattivi ghal zviluppi fil-gzejjer taghna. L-iSPED f'dan l-aspett ghandu jinghata importanza dwar kif jigu applikati l-ligijiet, pjanijiet u policies. L-objettiv 3 tal-iSPED hu intiz biex jissalvagwardja u jkabbar il-wirt kulturali u jikkontrolla kull attivita li tista timpatta fuq zoni jew strutturi b'livell kulturali kbir. Is-Sovrintendenza ressqet din il-prova dwar il-valur kulturali u storiku tat-tempji u t-Tribunal qies, kif kellu kull dritt, jekk l-applikazzjoni fis-shih tal-pjan lokali fejn jirrigwarda l-gholi tal-binja proposta kinitx ser ittellef jew tnaqqas mill-valur storiku tat-tempji. Din hi kwistjoni ta' ippjanar, u kemm l-Awtorita u anki t-Tribunal kellhom l-obbligu jqisu b'reqqa l-oggezzjonijiet tas-Sovritendenza bhala external consultee ai termini tal-art. 72 tal-Kap. 552. It-Tribunal ma hux marbut b'ebda obbligu li jakkorda gholi ta' binja, nonostante permissibbli bil-pjan lokali imma mhux mandatorju, sal-oghla livell tieghu fejn objettiv tal-iSPED qed jigi mittiefes u hemm argumenti u konsiderazzjonijiet validi ghaliex l-objettiv indikat ghandu jigi applikat. Ma sar ebda zball, nuqqas jew abbuz la mill-Awtorita u anqas mit-Tribunal meta fil-fehma taghhom il-wirt storiku kellu jiehu l-massimu protezzjoni meta qed isir zvilupp fil-vicin. Il-pjan lokali ma giex injorat jew imxejjen izda gie applikat fil-limiti diskrezzjonali tal-poter tal-Awtorita u t-Tribunal.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju wkoll ma fih ebda siwi u l-kummenti tat-Tribunal li ma kellhom ebda rilevanza ghal materja tad-decizjoni kienu b'risposta ghal argumenti tal-appellant stess fuq binjiet ohra u bl-ebda mod it-Tribunal ma ipparaguna l-izvilupp mertu tal-applikazzjoni ma' xi konsiderazzjoni dwar gholi ta' binjiet f'zoni ta' konservazzjoni urbani.

Ghalhekk anki dan l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Victor Vassallo u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-1 ta' Ottubru 2020. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur