



**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 12

**Appell Nru. 10/2020**

**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 cahad PA5208/19 'proposed construction of additional recessed residential penthouse floors at level 8 and 9 with pools, proposed minor alterations at level +3, +4, +5, +6, +7, proposed planters at level 7, to sanction and proposed minor alterations at levels -4, -3, -2, -1, semi basement 0, +1, +2 fi Huges Hallet Street, 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 dan l-appell jirigwarda talba ghal zieda ta' zewg sulari irtirati fuq bini residenzjali ezistenti [Referenza ghall-pjanti a fol dok 10C sa 10G, 10L sa 10Q u 37A sa 37E fil-process tal-applikazzjoni PA5208/19]. Is-sit tal-izvilupp propost jikkoncerna tlett binjiet tat-tip townhouses fuq zewg sulari u li ghandhom faccata fuq Triq Hughes Hallet, gewwa tas-Sliema. Is-sit huwa gja munit bil-permess bin-numru PA8738/17, fejn gie approvat iz-zamma tal-faccati tat-townhouses u l-bini ta' sitt livelli ohra sovrastanti. Fl-applikazzjoni prezenti u soggetta ghal dan l-appell, qeghda ssir talba ghaz-zieda ta' zewg sulari ohra fuq dak gja permess f'PA8738/17, sabiex il-bini ikollu total ta' ghaxar livelli 'l fuq mit-triq.

Illi l-Awtorita' tal-lppjanar irrifjutat it-talba tal-applikazzjoni fuq il-bazi ta' zewg ragunijiet ta' rifjut, ossia li:

1. L-izvilupp propost huwa kontra Policy P35 tal-linja gwida DC15 minhabba li l-gholi totali tal-bini huwa ferm ghola minn dak permessibbli skont il-height limitation u Annex 2 tal-linja gwida DC15;
2. L-izvilupp propost huwa kkunsidrat bhala kontra L-Avviz Legali 227 tal-2016, fuq il-bazi ta' nuqqas ta' konformita' marrekwiziti ta' dawl u ventilazzjoni, u dan minhabba li r-rapport tal-inginier jonqos milli jinkludi sett pjanti iffirmati.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant ressaq is-segwenti aggravji:

1. Fl-ewwel punt, l-appellant jaghti spjegazzjoni fir-rigward taz-zamma tal-faccati vernakolari tat-tlett townhouses fl-ewwel zewg sulari u l-impatt ta' dan fuq l-gholi tal-izvilupp. L-appellant jaghmel referenza wkoll ghaltlett kazijiet fejn l-Awtorita' approvat gholi ta' bini li jeccedi l-height limitation bhala konsegwenza tal-gholi intern tal-fibra urbana vernakolari li nzamm u li gie ntegrat ma' dawn l-izviluppi.
2. Bl-izvilupp propost qieghed jigi mmitigat l-impatt taz-zewg sulari ghola tal-lukanda li jinsab biswit is-sit, u ghalhekk qieghed jigi pprovdut transizzjoni tajjed bejn l-gholi tal-bini kif titlob Policy P6 tal-linja gwida DC15.
3. F'cirkostanzi simili, l-Awtorita' approvat bini li huwa ghola mill-height limitation permezz ta' PA7441/05, minhabba li dan kien qieghed jipprovdut transizzjoni u mitigazzjoni minhabba l-hitan ta' appogg mikxufa ta' lukanda biswit.

Illi l-Awtorita' zammet ferm mar-rifjut taghha u tispjega li ghalkemm huwa minnu li fil-permess precedenti PA4060/15 gie approvat it-twaqqiegh komplet tal-bini prezenti fuq is-sit, dan il-permess kien suggett ghall-appell minn terzi [Referenza ghall-appell intavolat bin-numru 119/16] u waqt il-mori ta' dan l-appell is-Sovrantendenza tal-Wirt Kulturali kienu pprezentaw oggezzjoni kontra l-izvilupp u talbu li l-bini ezistenti jinzamm. L-Awtorita' spjegat ukoll li ghalkemm l-appell tat-terzi kien gie rtirat, dan kien konsegwenza tal-permess PA8738/17, fejn l-izvilupp kien gie emendat sabiex jinkorpora z-zamma tal-faccati tat-tlett townhouses prezenti fuq is-sit. L-Awtorita'

tkompli tispjega li flapplikazzjoni emendata, ghalkemm inzammu l-faccati u l-gholi intern tal-ewwel zewg sulari, l-izvilupp xorta kien benefika minn zewg livelli residenzjali addizzjonali permezz tal-height limitation kif johrog mil-linja gwida DC15.

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

Ikkunsidra;

Illi fir-rigward tal-ewwel aggravju mressaq mill-appellant, it-Tribunal ma jaqbilx ma dak li jsostni l-appellant li kienet biss ghazla tal-appellant li jemenda l-permess precedenti PA4060/15 permezz tal-applikazzjoni PA8738/17, fejn fil-permess tal-ahhar inzammew il-faccati esterni tat-tlett townhouses u fejn dawn gew inkorporati mal-izvilupp. Huwa car li fil-process tal-appell 119/16, li l-emendi li saru kienu konsegwenza tal-insistenza tas-Sovrantendenza tal-Wirt Kulturali. Dan huwa wkoll konfermat filkorrispondenza tas-Sovrantendenza fil-process tal-applikazzjoni PA8738/17, fejn kien intqal li:

“The retention of the facade respects discussions held with the applicant. No cultural heritage concerns as long as the proposed development respects the building heights indicated in the local plan.” [Referenza ghal dok 48A fil-process tal-applikazzjoni PA8738/17]

Hawn, it-Tribunal jinnota wkoll l-insistenza tas-Sovrantendenza sabiex jinzammu l-faccati esterni tat-townhouses u kif ukoll li jigi rispettata il-height limitation bhala z-zewg fatturi ewlenin li johrogu mill-konsultazzjoni u diskussjonijiet li wasslu ghallapplikazzjoni emendata.

It-Tribunal ha konjizzjoni wkoll tal-fatt li s-sitt huwa suggett ghall-height limitation ta' sitt (6) sulari u semi-basement skont Mappa SJ03 tal-Pjan Lokali, u li skont Policy P35 u Annex 2 tal-linja gwida DC15 dan huwa ekwivalenti ghal zvilupp li jkollu street frontage b'gholi massimu ta' 25.6 metru u gholi totali ta' 29 metru. L-izvilupp propost izomm l-istreet frontage kif approvat, izda permezz taz-zieda ta' zewg sulari irtirati, l-izvilupp qed jigipropost li jkollu gholi totali ta' 35.8 metru, li huwa kwazi seba' (7) metri ghola mill-height limitation.

Dan l-gholi eccessiv ma jistax jitqies li huwa minimu, u ghalhekk it-Tribunal ma jaqbilx mat-tezi tal-appellant li dan jista' b'xi mod jigi kkunsidrat fuq il-bazi ta' kumpens ghall-gholi intern tal-ewwel zewg sulari marbutin maz-zamma tal-faccati tat-townhouses. Barra minn hekk, il-kazijiet li jaghmel referenza ghalihom l-appellant fejn jindika li l-Awtorita' approvat zviluppi ghola mill-height limitation, ma jistghux jitqiesu bhala precedent, minhabba li kif jindika fl-ispjegazzjoni tieghu stess l-appellant, l-gholi eccessiv li gie permess kien limitat u sahansitra lanqas jaqbez gholi ta' sular. Fil-kaz tal-applikazzjoni soggetta ghal dan l-appell qieghed jigi propost zieda ta' zewg livelli li sejrini jirrizultaw f'gholi eccessiv ta' 7 metri il-fuq mill-height limitation, li huwa ferm aktar minn dak li ppermettiet l-Awtorita' fil-kazijiet li jsemmi l-appellant.

It-Tribunal ukoll ikkunsidra l-fatt li z-zewg sulari proposti sejrini ikunu irtirati mill-faccata, u fejn l-appellant jghid li minhabba f'hekk m'humiex vizibbli mit-triq u l-bankina. Fir-rigward ta' dan, it-Tribunal ikkunsidra li anke jekk dawn iz-zewg sulari huma rtirati mill-faccata, u kif ukoll ma jidhlu fis-sight line applikabbli ghas-sit, xorta

sejrin jirrizultaw f'zieda sostanzjali fil-massa tal-bini li sejjer jiddomina r-roofscapes, l-iskyline u l-vizta minn u lejn is-sit. Ghalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma li z-zieda fl-gholi talbini ser ikun ta' detriment ghall-kuntest vizwali tas-sit.

Illi fir-rigward tat-tieni aggravju mressaq minn l-appellant, fejn issir referenza ghall-lukanda li tinsab biswit is-sit, u l-appellant jargumenta li z-zieda fl-gholi ghandu jservi bhala transizzjoni bejn iz-zewg siti kif tipprovdi Policy P6 tal-linja gwida DC15. Firrigward ta' dan, it-Tribunal jigbed l-attenzzjoni ghall-fatt li l-gholi legittimu tal-lukanda biswit ghadu m'huwiex stabbilit, minhabba li dan huwa suggett ghal talba ta' sanzjonar skont l-applikazzjoni PA9086/18. PA9086/18 giet irrifjuta minn l-Awtorita' tallppjanar u fil-prezent din l-applikazzjoni hija pendent ghall-konsiderazzjoni ta' dan l-istess Tribunal. Fid-dawl ta' dan, u l-fatt li lghola livelli tal-lukanda biswit ghadhom m'humix koperti bil-permess, il-Policy P6 li tippermetti konsiderazzjoni ghal soluzzjonijiet ta' transizzjoni ma tistax tigi applikata u kkunsidrata fic-cirkostanzi prezenti. L-istess japplika ghall-precedent imsemmi minn l-appellant liema applikazzjoni ghandha n-nurmu PA7441/05, u dan minhabba li l-gholi eccessiv tal-lukanda biswit m'huwiex ikkunsidrat fil-prezent bhala wiehed legittimu.

Barra minn hekk, il-koncessjoni fiz-zieda fl-gholi tal-lukandi huwa permessibli minn l-Awtorita' fejn dan ikun iddisinjat b'tali mod li ma jigux ikkrejati blank party walls, skont il-Height Limitation Adjustment Policy for Hotels tal-2014. Ghalhekk, gjaladarba dan jigi milhuq, hija l-fehma tat-Tribunal li mhux permess li tigi krejata sitwazzjoni fejn ikun hemm b'zonn ta' ameljorament ta' xi blank party wall u l-applikabilita' ta' Policy P6 tal-linja gwida DC15.

It-Tribunal ha konjizzjoni tal-argumenti kollha imressqa f'dan l-appell, u studja d-dokumentazzjoni li giet ipprezentata bir-reqqa. Izda, ghall-motivi diskussi supra f'din id-decizjoni qieghed jghaddi sabiex jichad dan l-appell u jikkonferma r-rifjut kif mahrug minn l-Awtorita' tal-lppjanar fil-konfront tal-applikazzjoni PA5208/19.

## **Ikkunsidrat**

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal ikkummenta dwar l-gholi tal-binja adjacenti li ma kienx ghadu stabbilit. L-appellant isostni li l-gholi ghandu jirrizulta mill-ligi u f'kull kaz ma kien hemm ebda diskussjoni dwar l-gholi izda gie accennat li l-gholi hu forma ta' transizzjoni mal-bini attigwu. Fil-fatt il-permess gie michud fuq konsiderazzjoni ta' set back mit-triq. In oltre l-argument tat-Tribunal li r-ritenzjoni tal-faccata ma kinitx volontarja imma imposta mill-MEPA ma fiha ebda bazi fil-ligi ghax l-istess regoli japplikaw f'kull kaz;
2. L-appellant isostni illi t-Tribunal zbalja meta qies li l-policy P35 dwar set back fl-ahhar sular jipprevali fuq policy G17 ghax din tal-ahhar kienet linja gwida. Il-policy G17 hi fil-qafas tad-DC15 u ma kellhiex tigi eskluza.

Qabel xejn il-Qorti tqis illi l-aggravji tal-appellant huma bazati fuq punti ta' ligi cioe applikazzjoni skorretta jew nuqqas ta' applikazzjoni ta' policies 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 jiformaw 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-ewwel aggravju**

Il-parti tal-aggravju dwar l-gholi tal-bini u r-ritenzjoni tal-faccata originali ittiehed barra mill-kuntest ta' dak li ikkunsidra t-Tribunal. It-Tribunal irrefera fil-fatt ghall-istess aggravju tal-appellant li argumenta li l-height limitation seta' jigi mizjud fejn jinzamm l-gholi intern tal-bini li kien ser jigi integrat fl-izvilupp. It-Tribunal qies li nonostante li nzammu l-faccati esterni tad-djar soggetti ghall-applikazzjoni xorta wahda l-policy P35 u Annex 2 tal-linja gwida DC15 dwar l-gholi fuq street frontage kellu jigi rispettati u anqas seta' jigi applikat il-principju de minimis meta l-izvilupp propost kien jeccedi l-gholi massimu b'seba' metri. Il-Qorti tirreleva li fis-sottomissjonijiet bil-miktub li saru mill-appellant inghad li l-pjanti tal-izvilupp gew ridimensjonati u l-access tal-gholi hu ta' 3.4 metri. Din hi kwistjoni ta' fatt li tqajmet issa u f'kull kaz ma jimpingix fuq is-sustanza tad-decizjoni tat-Tribunal. Il-Qorti pero ma tqis li excess ta' 3.4 metri jaqa' fil-principju tad-de *minimis*. In kwantu ghall-argument tal-appellant dwar it-transizzjoni bejn l-izvilupp u l-bini adjacenti bl-gholi zejzed propost, it-tribunal qies sew dan l-argument u ikkonkluda illi dan l-argument ma setax jigi kunsidrat billi l-izvilupp adjacenti li dwaru hemm proposta ta' sanzjoni gie michud u kien hemm appell pendenti quddiem it-Tribunal. It-Tribunal kien korrett li ma jqis applikazzjoni ta' sanzjoni ta' zvilupp li sal-mument tad-decizjoni tieghu fl-applikazzjoni sub iudice kienet michuda. It-Tribunal ukoll qies dak li jinghad fil-Height Limitation Adjustment Policy for Hotels tal-2014 biex isahhah il-konsiderazzjonijiet tieghu.

### **It-tieni aggravju**

Dan l-aggravju qatt ma kien imressaq fl-appell quddiem it-tribunal u ghalhekk lanqas ghandu jigi kunsidrat. Fi kwalunkwe kaz il-Qorti tirreferi ghas-sentenza tallum fl-istess ismijiet (appell nru. 11/2020) u taghmel taghha l-istess konsiderazzjonijiet hemm maghmula.

### **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 kontra s-socjeta appellanti.

Mark Chetcuti  
Prim Imhalled

Anne Xuereb  
Deputat Registratur