QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 25 ta' Frar, 2021

Numru 7

Appell Nru. 17/2020

Frank Zammit

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Elton John Caruana

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tat-terz interessat Frank Zammit tal-14 ta' Ottubru 2020 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Settembru 2020 li approvat l-applikazzjoni PA1721/19 'part demolition of existing building, excavation over site, construction of a maisonette at ground floor with a basement for domestic use and 7 overlying flats' fi Triq Santa Monika kantuniera ma' Triq Hookham Flere, Pieta;

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 huwa appell kontra l-hrug tal-permess PA1721/19 fejn gew approvati xogholijiet relatati ma' alterazzjonijiet u twaqqiegh ta' partijiet minn bini ezistenti, iz-zieda ta' zewg sulari, u l-krejazzjoni ta' sitt appartamenti tat-tip one-bedroom [B'referenza ghall-pjanti approvati a fol 110A, 110B u 110C fil-process tal-applikazzjoni PA1721/19]. L-izvilupp approvat jinsab fuq kantuniera bejn Triq Santa Monika u Triq Hookham Frere fil-lokalita' tal-Pieta'. Is-sit jinsab fit-tarf ta' zona ta' konservazzjoni urbana, bil-bini biswit is-sit fuq Triq Santa Monika jinsab barra miz-zona ta' konservazzjoni urbana.

L-appell odjern gie ntavolat minn terza persuna, li qieghed iressaq sitt aggravji kontra l-izvilupp approvat. It-Tribunal ezamina dawn l-aggravji fid-dettal flimkien mal-inkartament tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell. Dan it-Tribunal ha konjizzjoni wkoll tas-sottomissjonijiet li saru mill-Partijiet kollha. L-aggravji mressqa fl-appell odjern sejrin jigu ndirizzati b'mod separat, u dan skond kif indikat fis-segwenti.

L-ewwel aggravju: L-izvilupp gie approvat b'gholi eccessiv li jmur kontra UO2.3 tal-iSPED, Policies P4, P35, P36 u P39 tal-Linja Gwida DC15
F'dan l-aggravju, l-appellant jghid li ma giex ikkunsidrat il-kuntest tas-sit u ghalhekk il-context driven approach li suppost jigi applikat fl-gholi tal-bini ma giex applikat b'mod tajjeb. L-appellant jghid ukoll li figura 18b tal-linja gwida DC15 kellha tapplika ghall-konsiderazzjoni fl-analizi tal-gholi permessibbli tas-sit, u mhux biss dak li jinsab biswit is-sit fuq Triq Santa Monika u Triq Hookham Frere. L-appellant jghid ukoll li gie njorat il-bini fuq il-kantuniera opposta mis-sit, liema bini huwa wkoll skedat u ta' importanza storika u arkitettonika.
L-appellant jaghmel referenza wkoll ghall-Case Officer's Report fejn kien intqal li l-izvilupp huwa kontra Policy P36 u P39, u dan minhabba li l-bini kif propost kien ikkunsidrat bhala eccessiv, sewwa fl-gholi tieghu u anke bhala massa ta' bini. L-appellant jishaq li bil-pjanti riveduti, dawn il-kwistjonijiet ma gewx indirizzati minhabba li l-gholi tal-bini baqa' kif kien originarjament propost.
Fir-risposta taghha l-Awtorita' taghmel referenza ghax-xenarji differenti li hemm f'figura 18 tal-linja gwida DC15, u tispjega li fuq il-bazi ta' dawn, l-Awtorita' iddecidiet b'mod tajjeb l-izvilupp kif approvat. L-Awtorita' tispjega li skont dokument 110B filprocess tal-applikazzjoni PA1721/19, gie ppruvat li l-gholi tal-bini, u partikolarment fuq il-faccata, kien ser ikun l-istess bhal talbini biswit. L-Awtorita' tispjega wkoll li l-bini biswit fuq naha minnhom kien anke jinkludi sular irtirat bhal dak li gie approvat.
It-Tribunal jinnota li dan l-aggarvju jikkoncerna l-aktar l-gholi li gie approvat fuq is-sit tal-izvilupp propost, u l-impatt ta' dan fuq il-kuntest tas-sit u l-valur arkitettoniku tal-bini madwar is-sit. Is-sit suggett ghal dan l-appell jikkonsisti minn binja fuq zewg sulari, li fil-prezent takkomoda garaxx fil-pjan terran u residenza fl-ewwel sular. Il-garaxx huwa propjeta ta' terzi u ghalhekk ma jiffurmax parti minn l-izvilupp propost. L-izvilupp approvat jinkludi z-zamma tal-maggior parti tal-faccata ezistenti, filwaqt li saru zidiet u alterazzjonijiet sabiex il-bini jkollu erba' livelli fuq il-faccati tal-bini.

Il-bini ezattament biswit is-sit fuq Triq Santa Monika jikkonsisti minn appartamenti mibnija fuq erba' livelli u xi kmamar irtirati fillivell tal-bejt. Il-kumplament tal-bini fuq din l-istreetscape sal-kantuniera ma' Triq San Luqa jikkonsisti minn binjiet mibnija b'appartamenti fuq hames u erba' livelli fuq il-faccata. L-istreetscape immedjat biswit is-sit fuq Triq Hookham Frere jikkonsisti f'bini li huwa fuq tlieta u erba' livelli.

Fid-determinazzjoni tal-gholi tal-bini li jista' jigi kkunsidrat fuq is-sit odjern, huwa Policy P4 li tapplika b'mod partikolari ghallkonsiderazzjoni. Din il-Policy tghid li fir-rigward tal-height to width ratio gewwa z-zoni ta' konservazzjoni urbana, ghandu jsir streetscape analysis, fejn l-estent ta' dan l-analizi ghandu jiehu konsiderazzjoni tal-izvilupp madwar is-sit skont dak indikat fuq Figura 18(b) tal-linja gwida DC15. Dan huwa kkonfermat permezz ta' Policy P35 tal-istess linja gwida DC15, fejn l-gholi tal-bini gewwa zoni ta' konservazzjoni urbana ghandu jigi determinat skont l-istreetscape analysis li tipprovdi Policy P4.

Figura 18(b) tal-linja gwida DC15 tindika li z-zona ta' influwenza sabiex wiehed jasal ghal gholi tal-bini accettabbli huwa dak skont l-ewwel xenarju (Scenario 1), minhabba li s-sit odjern jinsab fuq kantuniera. Mill-process tal-applikazzjoni, huwa car li l-Awtorita' qatt ma naqqset milli tikkunsidra l-kuntest tas-sit, sewwa ta' dak li jinsab ezattament biswit is-sit, u sewwa dak li huwa prezenti fuq il-kantuniera opposti mis-sit li jinkludi sensiela ta' bini li huwa fuq zewg sulari. Dan huwa kkunsidrat bhala z-zona ta' influwenza li taffetwa l-evalwazzjoni tas-sit (Area of Influence). Fir-rigward taz-zona ta' influwenza, it-Tribunal innota li f'ebda parti mill-paragrafu spjegattiv 1.4.4 jew f'Policies P4 u P35 ma jinghad li l-Awtorita' ghandha tillimita l-gholi tal-bini ghal dak li jipprevali fiz-zona ta' influwenza. Hija l-interpretazzjoni tat-Tribunal li zvilupp propost fuq kantuniera ghandu jigi kkunsidrat filkuntest mahluq miz-zona ta' influwenza skont l-ewwel xenarju, u ghalhekk ikun qieghed jigi kkunsidrat l-impatt tal-gholi talizvilupp fuq dan il-kuntest, u jekk dan l-gholi huwiex accettabbli jew le f'dan il-kuntest.

Fil-kaz ta' l-izvilupp approvat, huwa car li s-sit huwa imdawwar fuq iz-zewg nahat b'bini li huwa ferm ghola minn dak li hemm prezenti fuq is-sit, u partikolarment il-bini ta' hames u erba' livelli li jinsabu biswit fuq Triq Santa Monika. L-izvilupp kif approvat b'erba' livelli fuq il-faccata sejjer jaghlaq din il-kantuniera billi, l-istreetscape fuq Triq Santa Monika u li tkompli madwar ilkantuniera ghal fuq Triq Hookham Frere, sejjer jigi unit fid-dehra tal-gholi tal-bini. Ghalkemm l-gholi tal-bini fuq il-kantunieri opposti huma ta' zewg sulari, l-izvilupp kif approvat m'ghandux jitqies bhala wiehed li sejjer jaffetwa b'xi mod hazin id-dehra tazzona jew li jkollu xi impatt negattiv fuq iz-zona ta' influwenza tas-sit odjern. Fuq il-bazi ta' din l-analizi, hija fil-fehma tat-Tribunal li l-gholi tal-bini fuq il-faccata kif approvat bl-ebda mod ma injora z-zona ta' influwenza u lanqas ma jista' jitqies li dan sejjer ikollu xi impatt negattiv fuq id-dehra vizwali taz-zona. Ghalhekk, l-izvilupp ma jistax jitqies li huwa kontra Policies P4 u P35 tal-linja gwida DC15.

Fir-rigward tas-sular iritirat li gie approvat bhala parti minn dan l-izvilupp, tali zvilupp huwa regolat minn Policy P39 tal-linja gwida, fejn din il-policy tipprovdi li fil-kaz ta' sulari rtirati gewwa zona ta' konservazzjoni urbana, dan huwa permessibbli fejn

'the setback from the façade must never be less than that of the committed adjacent properties on one or both sides, where applicable. If such commitments do not exist, no setback floor will be allowed. In the case of corner sites, it must be ensured that setback floors do not create an unacceptable visual impact. The sight line principle established in Figure 46 may similarly be applied for such corner sites. In all cases, the massing of the setback floors should visually relate to that of the adjacent properties.'

Kif gja nnota t-Tribunal, il-bini biswit is-sit fuq in-naha ta' Triq Santa Monika gja jinkludi sular irtirat. It-Tribunal innota wkoll minn osservazzjoni tar-ritratti mehudin mill-ajru li dawn l-istrutturi qeghdin irtirati madwar tlett metri mill-faccata tal-bini. Flizvilupp kif approvat kwazi l-istess distanza ta' rtirar qieghed jinzamm, filwaqt li fuq il-kantuniera dan l-irtirar jizdied ghal 4.25 metru. Minn dak li seta' josserva t-Tribunal dan is-sular irtirat qieghed jirrispetta l-commitments ta' madwar is-sit, filwaqt li minhabba d-daqs u d-disinn tal-istruttura fis-sular irtirat, dan m'huwiex sejjer ikun massic fil-kuntest tas-sit. Ghalhekk, hija ilfehma tat-Tribunal li s-sular irtirat ukoll m'huwiex kunfliggenti mal-provvedimenti ta' Policy P39.
L-appellant ghamel referenza wkoll ghal Policy P36 tal-linja gwida DC15, fejn din il-policy titratta zvilupp li jinsab fuq faccata li fiha dislivelli (sloping street frontage), u li certament ma tikkoncernax il-kaz ghas-sit odjern. Ghalhekk, gjaladarba din il-policy m'ghandiex rilevanza ghall-kaz odjern, it-Tribunal m'huweix sejjer jidhol fil-mertu ta' din il-kwistjoni.
Wara l-analizi profonda li ghamel it-Tribunal, u fuq il-bazi ta' dak hawn diskuss, hija l-fehma tat-Tribunal li ma jistax jinghad li b'xi mod l-izvilupp kif approvat sejjer ikollu xi impatt negattiv fuq il-kuntest ta' madwar is-sit, u lanqas ma jista' jinghad li ma nghatax bizzejjed konsiderazzjoni lejn il-context driven approach li ghandha tapplika ghas-sit. Ghalhekk, it-Tribunal ma jaqbilx malargument tal-appellant li l-izvilupp kif approvat b'xi mod huwa kunfliggenti mal-provvedimenti ta' Urban Objective 2.3 tal-iSPED. In vista ta' dan, it-Tribunal qed jichad l-ewwel aggravju.

It-tieni aggravju: L-izvilupp approvat ser iwassal ghat-telf u d-distruzzjoni ta' wirt kulturali, li huwa kontra Policy P5 tal-Linja Gwida DC15 u T.O. 8.7 tal-iSPED
F'dan l-aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghall-kummenti ta' konsultazzjoni tas-Sovrantendenza tal-Wirt Kulturali, fejn kien inghad li l-binja ezistenti hija townhouse tipika u ghalhekk kienet saret oggezzjoni kontra t-twaqqiegh ta' din il-binja. L-appellant jaghmel referenza ghall-fatt li permezz ta' pjanti riveduti kien ser jinzammu l-faccati tal-binja, izda li t-tarag intern kien ser jigi distrutt, haga li s-Sovrantendenza sahqet li ghandu jinzamm. Fuq il-bazi li sejjer jigi distrutt dan l-element, l-appellant jghid li lizvilupp kif approvat huwa kontra Policy P5 u TO8.7.
Fir-rigward ta' dan, l-Awtorita' taghmel referenza ghall-Artikolu 72(2) ta' Kap. 552, u tghid li in linja ma' dan l-artikolu, lAwtorita' sabet bilanc bejn l-izvilupp propost u z-zamma tal-faccata tal-binja.
It-Tribunal ha konjizzjoni tal-kummenti tal-Sovrantendenza li hemm a fol dokument 52A fil-process tal-applikazzjoni odjerna. F'dawn il-kummenti, is-Sovrantendenza sahhqet fuq iz-zamma tal-faccata tal-binja ezistenti, haga li twettqet permezz tal-izvilupp kif gie emendat u eventwalment approvat. Fir-rigward tal-intern tal-bini, is-Sovratendenza qalet is-segwenti:
"From the submitted documentation it is noted that the existing interior of the property is not of such value as to warrant preservation. Nonetheless, the existing entrance hall and staircase shown in photos 1, 2, 3 and 4 at Doc. 11b, are to be integrated as existing into the proposed development." [Dok 52A fil-process tal-applikazzjoni PA1721/19].
Is-Sovrantendenza ghalhekk talbet li l-entratura u t-tarag jinzammu u jigu ntegrati mal-izvilupp. It-Tribunal innota li dawn ilkummenti huma kunfliggenti, meta l-istess Sovrantendenza kkonfermat li l-intern tal-bini m'huwiex ta' valur jew li jimmerita li jinzamm, u fl-istess waqt titlob ghaz-zamma ta' parti mill-bini intern.
Minn ezami tar-ritratti interni tal-bini a fol dok 11B, it-Tribunal seta' jikkonferma li l-intern tal-bini m'huwiex wiehed ta' valur vernakolari jew li jimmerita preservazzjoni.

Din il-fehma tat-Tribunal tapplika wkoll ghat-tarag li partijiet zghar minnu jidhru fuq ritratti 3 u 4. Hija fil-fehma tat-Tribunal li dan l-element m'ghandhux xi valur partikolari la fir-rigward ta' disinn u lanqas fil-valur arkitettoniku taghhom. Ghalhekk, it-Tribunal iqis li t-talba tas-Sovrantendenza m'hijiex wahda gustifikata fir-rispett taz-zamma tat-tarag. Il-pjanti approvati jinkludu iz-zamma tal-intrata li tinkorpora gavda madwar is-saqaf.
Fuq il-bazi ta' din l-analizi, it-Tribunal jikkunsidra li dan l-aggravju m'huwiex fis-sewwa. Ghalhekk, ma kien hemm ebda ksur ta' Policy P5 tal-linja gwida DC15 u l-anqas ta' Thematic Objective 8.7, minhabba li t-tarag m'huwiex ta' xi valur vernakolari jew arkittetoniku li jimmeritaw preservazzjoni bhala parti minn l-izvilupp. In vista ta' dan, it-Tribunal qed jichad it-tieni aggravju.

It-tielet aggravju: Gew injorati il-kummenti konsultattivi tal-entitajiet esperti fil-wirt kulturali, li huwa kontra Artikolu 72(2)(f) ta' Kap. 552
L-appellant jirreferi ghall-kummenti tas-Sovrantendenza tal-Wirt Kulturali fir-rigward tal-gholi u volum tal-bini tal-izvilupp kif approvat, u kif ukoll fir-rigward tal-kumment li jikkoncerna z-zamma tal-entratura u t-tarag.
Fir-rigward tal-mertu tal-gholi u l-volum tal-bini kif approvat, u l-kwistjoni taz-zamma tal-entrata u t-tarag ezistenti bhala parti integrali minn l-izvilupp, it-Tribunal gja esprima l-fehma tieghu fl-ewwel u t-tieni aggravju, u l-istess japplika ghal dak imqajjem f'dan l-aggravju.
Barra minn hekk, il-fatt li l-Awtorita' marret in parti kontra l-kummenti konsultattivi tas-Sovrantendenza tal-Wirt Kulturali ma jfissirx li kien hemm xi ksur ta' l-Artikolu 72 ta' Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta. M'hemm xejn fil-process tal-applikazzjoni li juri li l-kummenti tas-Sovrantendenza gew skartati jew li l-Awtorita' tal-Ippjanar ma haditx konjizzjoni taghhom. Li kieku kien ireggi largument tal-appellant f'dan ir-rigward, ikun ifisser li gjaladarba ikun hemm xi forma ta' oggezzjoni f'applikazzjoni tal-izvilupp, dan ghandu jigi awtomatikament irrifjutat, pero' dan mhux ikkontemplat fl-Artikolu 72. L-Artikolu 72 jorbot biss lill-Awtorita' sabiex tiehu konjizzjoni ta' kwalunkwe ilmenti imressqa f'applikazzjoni tal-izvilupp, liema procedura giet segwita tul il-process kollu talapplikazzjoni.

Ir-raba' aggravju: Gew injorati l-provedimenti tal-Cultural Heritage Act skont Artikolu 49 ta' Kap. 445
L-appellant jaghmel referenza ghall-Artikolu 49 ta' Kap. 445, liema ligi tirregola propjeta ta' wirt kulturali. L-appellant jghid li fuq il-bazi ta' dan l-artikolu, l-Awtorita' kellha bzonn tikseb permess u approvazzjoni tas-Sovrantendenza tal-Wirt Kulturali sabiex tkun f'posizzjoni li tapprova l-izvilupp koncernat.
Fir-rigward ta' dan, it-Tribunal ma jaqbilx ma' din it-tezi u l-interpretazzjoni tal-appellant, u dan minhabba li huwa biss Kapitlu 552 tal-ligijiet ta' Malta li japplika fil-kaz tal-permessi tal-izvilupp. Kif gja spjegat fit-tielet aggravju, is-sehem tas-Sovrantendenza tal-Wirt Kulturali bhala parti minn l-evalwazzjoni tal-applikazzjoni tal-izvilupp gie rispettat, u ghalhekk ma kien hemm ebda ksur ta' ligi bil-hrug tal-permess tal-izvilupp tal-applikazzjoni PA1721/19. Ghalhekk, dan l-aggravju m'huwiex fis-sewwa u qed jigi michud.

Il-hames aggravju: Gew injorati il-provedimenti ta' Policy P18 tal-linja gwida DC15
F'dan l-aggravju, l-appellant jaghmel referenza ghal Policy P18, fejn jinghad li l-bzonn ta' parkegg fuq is-sit bhala parti minn zvilupp ghandu jigi nfurzat gewwa zoni residenzjali. L-appellant jghid li z-zona gja ghandha nuqqas ta' parkegg fit-triq u

ghalhekk in-nuqqas ta' seba' postijiet ta' parkegg li kienu mehtiega ghall-izvilupp approvat ser ikollu impatt detrimentali fuq iz-zona.
It-Tribunal ha konjizzjoni ta' Policy P18, u filwaqt li huwa minnu li kull sforz ghandu jsir sabiex jigi pprovdut parkegg fuq is-sit, specjalment gewwa zoni residenzjali u fejn hemm densita' gholja ta' residenzi, l-istess Policy P18 tipprovdi li fir-rigward talprovizzjoni ta' on-site parking: "If this is physically and technically unfeasible/impossible, or undesirable, there will subsequently be a contribution to a Communited Parking Payment Scheme (CPPS)/Urban Improvement Fund (UIF)".
Fil-kaz tal-izvilupp li gie approvat, sabiex jigi milhuq il-bzonn ta' konservazzjoni tal-faccata tal-binja, u minhabba li hemm prezenza ta' garaxx ta' terzi fil-livell terran, l-Awtorita' kkunsidrat li huwa mpossibbli li jigi pprovdut parkegg fuq is-sit. Policy P18 tal-linja gwida DC15 jtpprovdi alternattivi f'kaz ta' dan it-tip ta' xenarju, u ghalhekk giet imposta kundizzjoni sabiex issir kontribuzzjoni lejn l-Urban Improvement Fund ghan-nuqqas ta' provvizjoni ta' parkegg. Dan huwa in linja ma' Policy P18, u ghalhekk, largument tal-appellant fir-rigward ta' dan m'huwiex fis-sewwa. In vista ta' dan, it-Tribunal qed jichad il-hames aggravju.

Is-sitt aggravju: Id-decizjoni tal-Awtorita' tinjora Thematic Objectives 9.6 u 9.7 tal-iSPED, u ghalhekk huwa kontra Artikolu 72(2) ta' Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta
F'dan l-aggravju l-appellant jaghmel referenza ghal Thematic Objective 9 tal-iSPED, fejn f'punti 6 u 7 hemm provdut li ssir efficjenza fl-energija fid-disinn tal-bini u li zvilupp ta' bini ma jkunx kunfliggenti mal-ghanijiet ta' tnaqqis fil-greenhouse gases. Lappellant jghid li ghandu panelli solari fuq il-bejt tal-propjeta' tieghu u li l-izvilupp kif approvat sejjer johloq dell u inefficjenza f'dawn l-istess panelli. L-appellant itenni li l-Awtorita' naqset milli timxi ma' Artikolu 72(2) ta' Kap. 552 minhabba li naqset milli tikkunsidra l-impatt ambjentali, estetiku u sanitarju li sejjer johloq l-izvilupp. L-appellant jaghmel referenza ghal sentenza civili li tikkoncerna d-dritt ta' propjeta', u partikolarment arja, u jishaq li l-izvilupp sejjer itellef d-drittijiet tieghu fir-rigward ta' dan.
Kif gie spjegat iktar il-fuq, l-gholi tal-bini permess jirispetta il-kuntest skont il-policies vigenti li jirrigwardaw dan. It-Tribunal ma jaqbilx mal-appellant li din ghandha tigi kkunsidrata bhala kwistjoni ta' pjanar, minhabba li tikkoncerna biss kwistjoni civili. Kull permess jinhareg bil-kundizzjoni li jigu salvagwardjati d-drittijiet civili ta' terzi, u ghalhekk tali kunsiderazzjonijiet ghandhom jigu ndirizzati fil-fora adegwata u mhux quddiem dan it-Tribunal, li huwa kkoncernat biss fuq kwistjonijiet ta' ppjanar ta' zvilupp. In vista ta' dan, it-Tribunal qed jichad is-sitt aggravju.

Decizjoni:
Wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-argumenti kollha imressqa f'dan l-appell, dan it-Tribunal ma jarax li kien hemm xi rregolarita' fil-process tal-applikazzjoni PA1721/19. Kif diskuss fid-dettall f'din id-decizjoni, it-Tribunal ma ra xejn irregolari fir-rigward talmertu u d-disinn tal-izvilupp kif approvat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar. Ghal dawn il-motivi, it-Tribunal qieghed jichad dan lappell u jikkonferma l-permess tal-izvilupp PA1721/19.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas li jaderixxi mal-Objettiv 2 tal-iSPED fejn jirrigwarda l-prezunzjoni kontra d-demolizjoni u addottar ta' context driven approach' ghal gholi ta' bini f'UCA u zbalja meta applika l-linji gwida tad-DC2015 fejn f'policy P4 f'kaz ta' UCA 'the existing committed prevailing heights to width ratio will be derived through a streetscape analysis, the extent of which (Area of Influence) is illustrated in Figure 18(b) in line with the provisons of P34'. Billi s-sit hu f'kantuniera kellu jitqies l-gholi tal-bini fuq iz-zewg nahat tal-izvilupp fejn il-binjiet f'Hookham Frere huma ta' zewg sulari u fi Triq Santa Monika huma ta' erba' sulari. It-Tribunal erronjament qal li l-bini fuq Hookham Frere Street huma bejn tlieta u erba' sulari. Di piu skarta l-provediment tal-istess DC2015 f'policies P4 u P35 meta qal li z-zona ta' influenza ma tillimitax l-gholi tal-bini meta din tikkontradixxi dak li tghid policy P4 u n-nota spjegattiva 1.4.4. li tispecifika liema hi z-zona ta' influenza f'din id-determinazzjoni. It-Tribunal injora is-survey fotografiku mehtieg biex wiehed jasal ghal interpretazzjoni korretta tal-gholi tal-binjiet fiz-zona ta' influenza. B'dan il-mod it-Tribunal wasal ghal konkluzjoni fuq l-gholi u l-massa tal-bini b'applikazjzoni hazina tal-iSPED u policy P4 u ohrajn;

2. It-Tribunal naqas li jsegwi l-Objettiv Tematiku 8.7 tal-iSPED u art. 72(2)(F) tal-Kap. 552 u Policy 5 tal-linji gwida DC2015 meta laqa' l-applikazzjoni kontra l-oggezzjoni tas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali dwar l-gholi u volum tal-bini u distruzzjoni tat-tarag intern tal-binja minghajr raguni valida;

3. It-Tribunal injora l-artikolu 49 tal-Kap. 445 fejn ma jista' jsir ebda intervent fost affarijiet ohra fi proprjeta kulturali minghajr il-permess bil-miktub tas-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali. Din kienet kwistjoni ta' sustanza skont l-artikolu 72 tal-Kap. 552 li t-Tribunal kellu jsegwi;

4. It-Tribunal injora konsiderazjonijiet materjali ambjentali kontra dak li jipprovdi l-Objettiv Tematiku 9 tal-iSPED dwar l-energija meta pannelli fotovoltaici mqeghda fuq is-saqaf tal-appellant ser jispiccaw fid-dell tal-izvilupp jekk jigi approvat u jmur ukoll kontra artikolu 72(2) tal-Kap. 552 bhala konsiderazzjoni ta' sustanza. Din mhix kwistjoni civili kif stqarr it-Tribunal.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju jista' jidher bhala wiehed ta' interpretazzjoni tal-kwistjonijiet relatati mal-aspetti teknici u ta' ippjanar tal-izvilupp u mhux ilment fuq punt ta' ligi li allegatament gie applikat hazin ghal fatt. Pero harsa sew lejn l-aggravju jindika mod iehor. Bazikament dak li qed jissottomettu l-appellanti hu illi t-Tribunal meta iddetermina l-gholi tal-bini li jista' jigi kunsidrat fuq is-sit odjern korrettement ikkunsidra li kellu japplika l-policy P4 dwar il-height to width ratio f'zona ta' konservazzjoni urbana fejn kellu jsir streetscape analysis skont il-figura 18(b) tal-linji gwida DC2015 li tindika z-zona ta' influwenza li fuqha jrid jigi determinat jekk zvilupp hux kompatibbli jew le.

Il-Qorti rat din il-figura li b'mod car u predominanti l-istreetscape analysis hu indikat bhala l-binjiet li jifformaw l-erba' kantunieri fejn f'wahda minnhom qed isir l-izvilupp, billi dan is-sit jinsab f'salib it-toroq bejn Triq Hookham Frere u Triq Santa Monika. Ghalkemm fl-istess figuri hemm indikati binjiet ohra biswit il-binjiet fl-erba' kantunieri, l-enfasi jibqa' fuq id-dehra tas-sit bl-izvilupp konsidrat fl-isfond tal-erba' kantunieri. Ghalkemm it-Tribunal zied li ebda policy rilevanti cioe P4, P35 u l-paragrafu spjegattiv 1.4.4 ma tillimita l-gholi tal-bini ghal dak li jipprovdi fiz-zona ta' influenza, dan il-kumment igib fix-xejn dak li kellu jikkonsidra t-Tribunal dwar l-gholi tas-sit li intalab zvilupp ghalih. Din mhix kwistjoni ta' interpretazzjoni, kif poggiha t-Tribunal, izda applikazzjoni skorretta tat-tifsira ta' 'zona ta' influenza' kif deskritta b'mod car fil-figura 18(b) tal-linji gwida DC2015. Iz-zona ta' influenza hi cara f'din il-figura u kellha tigi applikata b'mod korrett mit-Tribunal sal-limiti li l-istess figura tiddeskrivi. Invece t-Tribunal skarta din il-konsiderazzjoni u ibbaza l-aktar il-konkluzjonijiet tieghu fuq dak li jinsab biswit is-sit ta' zvilupp. Dan kien biss parti mill-konsiderazzjonijet li kellu jaghmel li kieku applika sew il-gwida skont il-figura 18(b). Ghalhekk il-konkluzjoni raggunta mit-Tribunal mhix korretta ghal din ir-raguni u l-aggravju qed jigi milqugh peress li d-determinazzjoni tat-Tribunal mhix imsawra fuq applikazzjoni korretta taz-zona ta' influenza li kellu jiddetermina jekk l-izvilupp hux accettabbli jew le.

It-tieni u t-tielet aggravji

Jibda biex jinghad li s-Sovrintendenza hi konsulent estern f'dawn l-applikazjonijiet li l-fehma taghha ghandha tigi skrutinizzata dettatjament billi hi l-entita li tati pariri dwar

il-wirt kulturali ta' pajjizna. Bhal kull parir jew fehma ta' konsultent estern, l-Awtorita u t-Tribunal mhumiex marbutin maghha jew biha pero jekk ser tinghata decizjoni kontra l-imsemmi parir, dan irid ikun maghmul b'mod li hu dettaljat, studjat u bazat fuq konsiderazzjonijiet materjali li jisbqu dak li s-Sovrintendenza tkun tat parir li jsir jew ma jsirx. Ovvjament dan jiddependi wkoll fuq l-importanza tal-wirt kulturali minn diversi aspetti li bih wiehed jista' jqis tali importanza li hafna drabi jirrizulta minn dak li l-istess Sovrintendenza tkun ikkomunikat lil Awtorita. Lanqas jidher li wara l-kummenti tas-Sovrintendenza a fol. 52a tal-inkartament tal-awtorita saret xi talba ghal kjarfiika jew informazzjoni ulterjuri jew kif talbet l-istess Sovritendenza. Billi intlaqa' l-ewwel aggravju, tqis li jkun prematur li tiddeciedi fuq dawn l-aggravji qabel mat- Tribunal iqis sew l-appell fil-kuntest ta' dak li ntqal qabel fl-ewwel aggravju u fil-kuntest ta' dawn l-aggravji.

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa mill-punto di vista legali. Fl-ewwel lok hu zbaljat l-appellant li jqis li l-interferenza tal-izvilupp bl-gholi tieghu fuq il-pannelli fotovoltaici hi kwistjoni li ghandha titqies bhala wahda ta' ippjanar relatata direttament mal-izvilupp. L-Objettiv Tematiku 9 tal-iSPED tinkoragixxi l-uzu ta' mizuri u operat aktar nadif ta' energija pero dan ma jfissirx li zvilupp jista' jigi mxekkel mill-punto di vista tal-ligi tal-ippjanar ghal dak li terz ghamel fil-proprjeta tieghu biex ikollu sors ta' energija irhas u aktar nadifa. Il-kwistjoni tassumi dimensjoni differenti mill-lat tal-ligi civili li dwarha l-Awtorita u t-Tribunal ma ghandhomx jintromettu ruhhom u kull permess dejjem jinhareg bla pregudizju ghad-drittijiet civili ta' terzi. Il-fatt li jinhareg permess bl-ebda mod ma tippregudika d-dritt ta' terz fis-salvagwarda tad-drittijiet civili tieghu.
Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Frank Zammit u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-24 ta' Settembru 2020, u tibghat l-atti lura lit-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar biex jerga' jiddeciedi mill-gdid l-appell in linea ma' dak deciz.

Spejjez ghall-appellati in solidum.

Mark Chetcuti

Prim Imhallef

Anne Xuereb

Deputat Registratur