QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 9 ta' Dicembru, 2021

Numru 7

Appell Nru. 1/2020

Stefan Azzopardi

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamata in kawza Catherine Weinburg u
b'digriet tal-20 ta' Jannar 2021
Mark Mullane qed jassumi l-atti minflok
il-kjamata in kawza Catherine Weinburg

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Stefan Azzopardi tal-4 ta' Mejju 2020 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' Marzu 2020 li biha laqghet l-applikazzjoni PA 3682/15 u cahdet l-appell ta' Stefan Azzopardi;

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

Rat l-atti kollha;

Rat li l-appell thalla ghas-sentenza in difett ta' ostakolu;

Rat id-decizjoni tat-Tribunal li tghid hekk:

Ikkunsidra:
Illi dan it-Tribunal qiegħed jintalab sabiex jikkunsidra mill-ġdid l-aggravji mressqa minn terzi f'dan l-appell kontra l-approvazzjoni ta' l-applikazzjoni għall-iżvilupp bin-numru PA 3682/15 li ġie approvat fis-6 ta' Lulju 2016. Din l-aplikazzjoni tirrigwardja żieda ta' sular fuq il-bini eżistenti li jikkonsisti minn kmamar, ħitan u arkati li qed idawwru l-bejt ta' bini li jinsab kantuniera bejn Triq Dingli Cornelio u x-Xatt tal-Isla, ġewwa żona ta' konservazzjoni urbana (UCA).

Illi dan l-appell kien ġie miċħud minn Tribunal diversament kompost, skont id-deċiżjoni tal-21 ta' Diċembru, 2017, filwaqt li din l-istess deċiżjoni ġiet irrevokata permezz ta' deċiżjoni mill-Qorti tal-Appell mogħti fl-24 ta' Ottubru 2018. F'din tal-aħħar il-Qorti ddeċidiet li tibgħat lura l-atti lil dan it-Tribunal sabiex jerġa jikkunsidra il-każ mill-ġdid tenut kont ta' dak deċiż.

Illi l-motivazzjoni tad-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell hija bbażata fuq il-fatt li ladarba l-applikant ma pprevaliex uħhu mill-fakluta' konċessa lilu ai termii tal-Art. 1(2) tal-Avviż legali 227 tal-2016 u ma saret l-ebda rikjesta lil-Awtorita' da parti tal-applikant fi żmien xagħarejn mill-10 ta' Gunju sabiex il-permess mertu għal dan l-appell jiġi ddeterminat taħt il-provvedimenti tal-Kap. 10 tal-liġijiet ta' Malta, ossia l-Code of Police, l-istess applikazzjoni għandha tiġi kkunsidrata ai termini tar-regolamenti introdotti bl-istess Avviż Legali 227 tal-2016, b'dan illi ġej:
"(...) t-Tribunal kien skorrett legalment meta qies li rna kellux kompetenza jirrevedi decizjoni tassanita li kienet taqa' fil-qafas tal-Kap. 10 tal-ligijiet ta' Malta u mhux ii-Kap. 552 li dahlet in vigore wara li gie approvat il-permess tas-sanita. Hu jispejga illi harsa lejn l-Awiz Legali 227.2016 art. 1(2) jipprovdi ghas-sitwazzjoni transitorja ta' applikazzjonijiet validati qabel u wara d-dhul tar-regolamenti. L-artikolu 1(2)(b) jipprovdi li minkejja li applikazzjoni tkun giet validata qabel id-dhul fis-sehh tar-regolamenti jekk l-applikant jonqos milli jitlob lil Awtorita entro terminu indikat sabiex l-applikazzjoni tigi kunsidrata fil-parametru tai-Kap. 10, allura lapplikazzjoni kellha tigi kunsidrata fil-parametru tar regolamenti. Billi rna jirrizultax li lapplikanta ghamlet tali taiba, allura t-Tribunal kien skorrett meta iddecieda li l-kwistjoni kienet barra mill-kompetenza tieghu ghax l- applikazzjoni giet meqjusa taht ii-Kapitolu 10."
"(...) It-Tribunal rna indirizzax l-ilment ghax qies li l-kwistjoni sanitarja kienet taqa' taht ii-Kap. 10 tal Ligijiet ta' Malta fejn it-Tribunal rna kellux, skond gurisprudenza kostanti, il kompetenza li jindirizza l-kwistjoni hu. Dak li rna irrealizzax it-Tribunal kien li tali affermazzjoni kienet korretta sad-dhul fis-sehh tai-Awiz Legali 227 tal-2016 maghmul taht ii-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Kif gustament issottometta l-appellant il-kwistjoni kellha tigi indirizzata skond l-artikolu 1(2)(b) tal-istess Awiz Legali li jghid li minkejja lapplikazzjoni tkun giet validata qabel il-bidu fis-sehh tar-regolament cioe 10

ta' Gunju 2016, kif inhu dan il-kaz, 1-applikant ghandu terminu ta' xahrejn minn dik id-data biex jiddikjara jekk iridx li 1-applikazzjoni tieghu tigi kunsidrata taht ii-Kap. 10 jew taht ir regolamenti introdotti bi-Awiz Legali. Billi 1-applikant naqas li jaghmel din id dikjarazzjoni, 1-Awiz Legali jimponi fuq 1- Awtorita li tiddeciedi ai termini tar regolamenti bla pregudizzju ghal dak li jrid 1-artikolu 72 tal-Kap. 552. It-Tribunal rna indirizzax il-kwistjoni la mill-aspett fattwali dwar kif giet kunsidrata 1- applikazzjoni u anqas mill-aspett legali konsegwenzjali. Dan fil-fehma tal-Qorti ipoggi f-dubju serju 1-gudikat tat-Tribunal u ghalhekk ii-Qorti jikollha tilqa' 1-aggravju biex it-Tribunal iqis sew din il-kwistjoni fl-aspetti kollha taghha."

Il-kompitu ta' dan it-Tribunal huwa għalhekk li jevalwa l-applikazzjoni odjerna skont il-provvedmienti sanitarji elenkati fl-avviż legali 227 tal-2016. L-appellant qiegħed jikkontenti li din l-aplikazjoni tmur kontra regolament numru 14 tal-istess avviż legali kif ukoll kontra l-punt 3.2.3 tal-DC 2015.

It-Tribunal jinnota li l-artiklu 14 tal-imsemmi avviż legali jipprovdi wkoll għal eċċezzjonijiet fir-rigward ta' għoli ta' bini li jifformaw parti mill-kuntest tas-sit b'dan illi ġej:
"Provide further that there may be exceptions depending on the site context, in which case any façades which are higher than as provided in this regulation are to respect the surrounding context."

It-Tribunal ha konjizzjoni wkoll tal-Policies rilevanti meta jigi kunsidrat gholi ta' bini fiz-zoni ta' konservazzjoni urbana. L-iSPED, li jissupera sewwa l-pjan lokali u kif ukoll il-linja gwida DC15, jispecifika li f'Urban Objective 2, punti 3 u 4, z-zewg principji li ghandhom jigu kunsidrati fil-kaz ta' zvilupp fiz-zona ta' konservazzjoni urbana ghandhom jinkludu:
"3. Adopting a context driven approach to the control of building heights within Urban Conservation Areas.
4. Development within historic sites is to be carried out in such a manner so as to ensure that the historic sites' skyline is not adversely affected."

Il-context driven approach li ssemmi Urban Objective 2 joħrog mill-policies tal-linja gwida DC15, u partikolarment f'Policy P35 li tipprovdi li:
"In the case of Urban Conservation Areas, the assessment of building heights on the street façade will be based on the streetscape analysis as established in Policy P4. Additional levels above this height will be assessed on the basis of Policy P39."

Policy P4 tipprovdi li fil-kaz ta' height to width ratio fiz-zona ta' konservazzjoni urbana:
"In the case of Urban Conservation Areas, the existing committed prevailing height 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 provisions in Policy P34. For the purposes of this policy only, the extent of existing commitments will be defined as:
● existing legal developments that are physically present on site; and
● valid planning commitments even if such commitments are as yet unbuilt."

Illi fil-fehema ta'dan il-Tribunal, mill-inkartament tal-proċess tal-applikazzjoni odjerna [vide document 57c a fol fl-inkartament tal-permess PA 3682/15], l-għoli tal-bini hekk

kif jidher minn Triq Dingli Cornelio huwa l-istess għoli tal-bini eżistenti li jinsab fl-istess triq u għaldaqstant il-proposta hija in linea malprovvedimenti tal-iSPED. Illi l-bini kif propost jipprovdi stepping effect ahjar fl-istess triq tenut kont tal-ħajt tal-appoġġ mikxuf li hemm eżistenti u li jidher min-naħa ta' Triq ix-Xatt Juan B. Azopardo. Għaldaqstant it-Tribunal jara li l-kas odjern jikkonstata eċċezjoni kif deskritta fl-artikolu 14 tal-avviż legali legali 227 tal-2016 hekk kif tali proposta diġa komessa bl-istess għoli tal-binjiet adjaċenti. Dan il-punt kin ukoll ikkonfermah is-Sanitary Engineer Officer fil minuta 134 a fol flinkartament tal-permess PA 3682/18 li tgħid "kindly note that according to photos 1b,1g and 1h, street is already committed with same height building".

Ghal dawn il-motivi, dan it-Tribunal qed jiċħad l-appell u jikkonferma l-permess PA 3682/15

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni moghtija fil-5 ta' Marzu 2020 h nulla billi l-kompozizzjoni tat-Tribunal dakinhar tal-ghoti tad-decizjoni kienet differenti minn dik li trattat l-appell u li jidhru bhala firmatarji billi flok l-avukat Carlos Bugeja, li kien wiehed mill-membri li sema l-appell u iffirma d-decizjoni dakinhar tad-decizjoni, it-Tribunal kien kompost fost l-ohrajn mill-avukat Andy Ellul flok l-Avukat Bugeja;

2. It-Tribunal agixxa ultra vires u mar kontra l-prinicpju tal-procedura u gustizzja naturali. It-Tribunal indirizza argumenti li ma gewx sollevati mill-partijiet. L-appellant isemmi l-eccezzjonijiet ghal regolament 14 tal-Avviz Legali 227/16 u l-konsiderazzjonijiet dwarhom meta dan l-argument qatt ma tressaq jew tqajjem mill-partijiet jew l-Awtorita;

3. It-Tribunal ghamel applikazzjoni hazina tal-ligi. It-Tribunal kellu jqis il-konformita tal-applikazzjoni mal-Avviz Legali 227/16 u senjatament ir-regolamenti sanitarji u mhux kwistjonijiet ohra. L-appellant sostna l-applikabilita tar-regolament 14 fl-imsemmi Avviz Legali u punt 3.2.3 tad-DC 2015 u regolamenti sanitarji vigenti. It-Tribunal ma setax jiccita eccezzjonijiet meta l-applikant jew l-Awtorita ma strahitx fuqhom. Apparti dan l-istess punt 3.2.3 u 3.2.4 gew applikati hazin mit-Tribunal billi dawn jindikaw lejn gholi inqas mhux awment tal-gholi. Il-policy P39 kwotata mit-Tribunal titkellem dwar setback floors li mhux il-kaz. L-izvilupp jirrigwarda zvilupp imtarrag li bl-ghoti tal-permess ser jirrizulta fl-istess gholi ta' bini.

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. Xehed l-avukat Carlos Bugeja quddiem il-Qorti fis-seduta tas-17 ta' Ottubru 2021 u ikkonferma li hu ma baqax membru tat-Tribunal mill-20 ta' Lulju 2021. Kien membru tat-Tribunal li iddecieda l-appell in kwistjoni, u ippartecipa attivament fl-abbozzar tad-decizjoni u iffirma d-decizjoni. Hu sahaq illi jekk ma kellux seduta dakinhar tal-ghoti tas-sentenza, il-prassi hi li c-Chairman jaqra s-sentenza. Minn din ix-xiehda l-Qorti tqis li l-ilment tal-appellant hu fattwalment bla bazi u qed jigi michud. Di piu jigi rilevat illi imkien fil-ligi ma hemm xi provediment mandatarju li d-decizjoni tat-Tribunal trid tinghata bil-membri kollha prezenti waqt l-ghoti taghha.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mertu. It-Tribunal kellu jqis l-applikazzjoni fost l-ohrajn ai termini tal-Avviz Legali 227/16 u punt 3.2.3 tad-DC 2015 u dan in konformita mas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-24 ta' Ottubru 2018. Dan hu dak li ghamel it-Tribunal. Il-punt tal-partenza tal-argumenti tieghu kien referenza ghal dak li jipprovdi l-artikolu 14 tal-imsemmi Avviz Legali li jipprovdi regoli dwar l-gholi tal-faccata. It-Tribunal qies pero, kif kellu kull dritt li jaghmel, li jevalwa l-imsemmi artikolu fit-totalita tieghu fejn dan l-artikolu jaghmel proviso li jista' jkun hemm eccezzjonijiet ghal ottemperanza mal-artikolu 14 f'dak li jirrigwarda l-gholi tal-faccata dipendenti fuq il-kuntest tas-sit. Kien id-dmir tat-Tribunal iqis jekk il-kuntest tas-sit kienx jimmerita eccezzjoni ghal gholi permess mill-artikolu 14. Jekk il-partijiet indirizzawx jew le l-kwistjoni hi irrelevanti ghaliex it-Tribunal kellu obbligu car li jikkunsidra l-applikazzjoni ai termini tal-ligi li tippermetti eccezzjoni ghal regola stretta tal-gholi. It-Tribunal ikkunsidra l-ligi relevanti li kienu jafu biha l-partijiet, f'dan il-kaz fl-eccezzjoni ghaliha. Jekk kinitx applikabbli l-eccezzjoni o meno hi kwistjoni li tmur lil hinn mill-aggravju maghmul. It-Tribunal ma agixxiex barra mil-limiti tieghu jew kontra xi principju ta' gustizzja naturali u ghalhekk l-aggravju qed jigi michud.

It-tielet aggravju

Ghalkemm dan l-aggravju jinghata xejra ta' punt ta' ligi, fil-fatt hu biss talba ghal riapprezzament ta' kwistjonijiet teknici u ippjanar. Ghalkemm l-appellant isostni li t-Tribunal ma setax jiccitta eccezzjonijiet mhux mistrieha fuqhom mill-appellant, ma jfissirx li t-Tribunal ma setax jikkunsidra jekk l-applikazzjoni hiex konformi mal-ligijiet,

pjanijiet jew policies vigenti. It-Tribunal qies li r-regolament 14 kien applikabbli fl-eccezzjoni ghalih iktar milli fl-applikazzjoni rigida tar-regolament billi il-kuntest tas-sit kien jimmerita dan. Dan hu fattur tekniku u ta' ippjanar li l-Qorti ma tistax tissindaka hi jekk mhux ghax it-Tribunal ikun ghamel zball fl-applikazzjoni tal-policy, pjan jew ligi. Din il-Qorti ser tikkunsidra ghalhekk jekk il-policies kwotati in sostenn tal-eccezzjoni ghall-applikazzjoni tal-artikolu 14 tal-Avviz Legali 227/2016 humiex regolament korretti minghajr ma tikkometti ruhha fuq aspetti fattwali, teknici jew ta' ippjanar. Harsa lejn l-ilmenti tal-appellant iwasslu lil Qorti tikkonkludi li ma kienx hemm applikazzjoni hazina tal-policies kif sottomess mill-appellant. Fl-ewwel lok l-Awtorita strahet fuq urban objective 2 bhala policy context ghall-izvilupp in kwistjoni mhux kif issottometta l-appellant u dan fil-fatt kien il-punto di partenza tat-Tribunal (ara fol. 66 tal-process tal-Awtorita). It-Tribunal zviluppa fuq dak li jghid l-iSPED f'urban objective 2 in kwantu ghal gholi permissibbli ta' bini f'urban conservation areas kif stabbilit f'policy P4 li tirreferi ghal policy P34 fejn issir referenza ghal commitments gia ezistenti u cioe l-bini tal-istess appellant, ferm oghla minn dak tal-applikant. Ghalhekk il-Qorti ma issib xejn li jipponta lejn applikazzjoni hazina ta' ligi. Jekk il-binja tilhaqx il-'context driven appraoch' tal-urban objective 2.3 u jekk a bazi tal-policy P4 u P34 hemm l-elementi kollha teknici u ta' ippjanar li jaghtu approvazzjoni ghall-izvilupp, din hi kwistjoni ta' fatt mhux ligi.

L-appellant jilmenta wkoll li l-policy 3.2.3 tad-DC 2015 ma titkellimx dwar awment tal-gholi izda tnaqqis tal-gholi. Din is-sottomissjoni mhix korretta ghax il-policy titkellem dwar gholi accettabbli f'diversi zoni u kif anki din, cioe urban conservation area, il-policy tiehdok ghal policy P4 kif fuq inghad u f'kaz ta' sulari addizjonali ghal policy P39. Il-policy P39 titkellem fuq set back floors pero dak li ma jghidx l-appellant hu illi din l-applikazzjoni tinkorpora 'a receded roof structure' gholi 4 metri li pero xorta ma jivvjola ebda policy imsemmija ghax il-binja tal-appellant xorta tibqa' ghola mill-binja tal-applikant nonostante l-izvilupp in kwistjoni.

Il-Qorti tqis illi t-Tribunal applika tajjeb il-policies imsemmija minnu u l-Qorti trid tieqaf hemm billi kwistjonijiet ohra ta' natura teknika u ta' ippjanar ma humiex parti mill-poteri ta' revizjoni tal-Qorti.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellant Stefan Azzopardi u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-5 ta' Marzu 2020. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur