QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 27 ta' April, 2022

Numru 8

Appell Nru. 47/2021

Kunsill Lokali Marsaxlokk

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta’ Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Monica Cassar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-Kunsill Lokali Marsaxlokk tas-17 ta’ Novembru 2021 mid-decizjoni tat-Tribunal ta’ Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta’ Ottubru 2021 li ikkonfermat il-permess PA2545/17 favur Monica Cassar rigward ’to sanction building as built and to construct extension at first floor and roof level already approved’ f’Marsaxlokk;

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

Rat ir-risposta tal-appellata Monica Cassar 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 huwa wiehed minn zewg appelli ntavolati minn terzi kontra l-hrug tal-permess PA02545/17 li jirrigwarda proposta ta' sanzjonar ta' bini kif mibni u kostruzzjoni ta' estensjoni fl-ewwel sular u l-livell tal-bejt. Il-fond jinsab f'zona identifikata ghal terraced development [Skont Figura 11 tal-Pjan Lokali ghall-Bajja ta' Marsaxkokk] fi Triq tax-Xerriek kantuniera ma' Triq il-Luzzu, fil-lokalita' ta' Marsaxlokk.

Illi f'dan l-appell, il-Kunsill Lokali ta' Marsaxlokk qed jappella bis-segwenti aggravji:
1. Illi l-Awtorita' naqset milli taghti kunsiderazzjoni ghall-ordnijiet ta' nfurzar li nhargu fuq is-sit, li jinkludu EC1004/99.
2. L-istrutturi approvati bil-permess odjern imorru kontra l-permess precedenti PA 4332/99 fejn gie approvat garaxx li laccess ghalih huwa mblokkat minn l-istess strutturi approvati.
3. Illi ma nghatat l-ebda prijorita' lir-residenti tal-madwar ghall-fatt li l-approvazzjoni tal-bini 'n mertu ser icahhad lill-istess residenti mid-dritt tal-izu tal-arja quddiem id-djar taghhom. Jirrizulta wkoll li l-imsemmija struttura tipprezenta riskju ta' sahha, fejn hemm diversi hamiem mejta u grieden.
4. Illi jidher li ma naghtatx kunsiderazzjoni ghall-oggezzjoni mressqa mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, u dan peres li l-bini approvat madwar il-Barumbara storika huwa wiehed modern.
5. Illi l-kummenti mressqa fir-rapport tal-case officer fir-rigward tar-relazzjoni bejn l-addizzjonijiet proposti u l-bini skedat gew kompletament injorati.
6. Lanqas ma giet ikkunsidrata l-oggezzjoni tal-Kunsill Lokali u l-petizzjoni tar-residenti tal-madwar.
7. Illi f'rapport anness mar-rikors tal-appell gew elenkati diversi kwistjonijiet teknici.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita' tesponi li l-avviz ta' nfurzar mressaq mill-appellant fl-ewwel aggravju kien appellat (PAB 444/99) fejn wara d-decizjoni tat-Tribunal dahal fis-sehh avviz ta' twettiq fil-15 ta' Novembru 2002 fejn tnehhew l-illegalitajiet diskussi fl-appell, b'dana li l-kaz inghalaq. Fir-rigward tat-tieni aggravju, l-Awtorita' targumenta li l-hrug tal-permess ghall-izvilupp tal-garaxx fuq il-propjeta' terza, ossia PA 6551/98, kien suggett ghal diskussjonijiet fit-tul minhabba kunflitt li kien ser jinholoq bejn l-izvilupp propost u s-sit suggett ghall-appell odjern. Dak iz-zmien, l-Awtorita' anki kkunsidrat tichad l-applikazzjoni ghallfatt li l-applikant naqas milli jindika d-distanza ta' quddiem il-garaxx b'mod korrett. L-Awtorita' tinnota li d-decizjoni tal-Bord li jinhareg il-permess PA 6551/98 timplika approvazzjoni tas-sitwazzjoni kif inhi fuq il-post li tinkludi garaxx b'distanza ta' 3 metri biss quddiemu. B'risposta ghat-tielet aggravju, l-Awtorita' tinnota li l-izvilupp in mertu gie approvat mill-ufficju tas-sanita' u ghaldaqstant ma tqajjmux kwistjonijiet fir-rigward ta' arja, filwaqt li l-istandards ghall-privatezza gew mizmuma. Fir-rigward talkonsultazzjoni mas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, l-Awtorita targumenta li din ma kellha l-ebda oggezzjoni ghall-ahhar pjanti sottomessi, tant li l-istess risposta tinkludi numru ta' kundizzjonijiet u hija inkluza bhala supporting document mal-permess. L-Awtorita' zzid li l-kummenti mressqa fir-rapport tal-case officer ma jirrelatawx mal-ahhar pjanti approvati li ghalihom inghatat l-approvazzjoni tas-Sovrintendenza. L-awtorita' tikjarifika li ghalkemm l-approvazzjoni ma kinitx tiffavorixxi l-

partijiet terzi interessati ma jfissirx li r-raprezentazzjonijiet maghmulha mill-partijiet gew injorati mill-Kummissjoni tal-Ippjanar. Fl-ahhar lAwtorita' tghid li r-rapport anness mar-rikors tal-appell jissostanzja biss argumenti li diga gew indirizzati.

Illi fil-mori tal-appell gie pprezentat affidavit tal-Kunsillier Daniel Zerafa li bil-gurament, u b'referenza ghal numru ta' ritratti millajru, ta spjegazzjoni ta' kif zviluppa s-sit u l-madwar matul iz-zmien sa fejn jiftakar hu. Fl-affidavit issir referenza ghall-permessi li nhargu fuq is-sit ta' terza persuna nteressata fejn gie approvat garaxx li l-access tieghu qed jigi ostakolat mill-permess de quo. Jinghad illi l-permess fuq is-sit ta' terzi nhareg fuq sfond li daqslikieku l-parti tal-estensjoni tal-Barumbara approvata ma kellhiex tkun hemm, u dan peres li l-istess struttura hija wahda bla permess. F'kummenti addizzjonali, Il-Kunsill Lokali jissottometti li ma jaqbilx mad-decizjoni tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali fejn gew accettati l-proposti tal-applikant wara li saru xi korrezzjonijiet fil-pjanti sabiex jirriflettu l-pjanti approvati u dawk ezistenti.

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

Ikkunsidra;
Illi b'mod preliminari jigi rilevat illi l-izvilupp in mertu huwa suggett ghal zewg appelli ta' terzi, ossia l-appell odjern intavolat millKunsill Lokali Marsaxlokk u appell PAB 173/18 intavolat minn terza persuna interessata, liem'appelli nstemghu flimkien ai termini ta' Artikolu 25 ta' Kap 551 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi ai fini ta' din id-decizjoni, it-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressaqa millKunsill Lokali.

Illi fil-mori ta' dan l-appell, it-Tribunal kif diversament kompost ghamel access fuq is-sit odjern nhar is-26 ta' Ottubru 2018, fejn gie osservat dan li gej:
It-Tribunal acceda fuq is-sit li jikkonsisti minn bini ta' Barumbara antika u struttura fi stat ta' shell form adjacenti, mdawwra fuq kull rih b'toroq ezistenti fil-lokalita' ta' Marsaxlokk.
It-Tribunal ikkonstata l-bini mertu ta' dan l-appell, fejn gie spjegat l-ilment dwar hitan approvati li possibilment qed jostakolaw access b'vetturi fil-propjeta' tal-appellanti, kif ukoll l-impatt tal-estensjoni fuq id-dehra talBarumbara.

Illi permezz tas-seba' aggravju l-appellant jaghmel referenza ghal rapport tekniku anness mar-rikors tal-appell [Dok. 190B fl-inkartament ta' PA 2545/17], liema rapport iqajjem thassib fir-rigward tal-impatt tal-izvilupp fuq il-valur storiku tal-Barumbara li hija skedata fit-tieni grad ta' protezzjoni, kwistjonijiet ta' sahha li jgib mieghu is-sit ezistenti u l-inkonvenjent li qed jinholoq fuq propjeta' terza sta li qed jigi mblukkat access ghal garaxx approvat. Illi dawn l-istess kwistjonijiet huma relatati mal-kumplament tal-aggravji mressqa fl-istess appell, u ghaldaqstant il-kontenut ta' dan ir-rapport ser jigi trattat parti n parti mas-sitt aggravji l-ohra hekk kif gej:

L-Ewwel u t-Tieni Aggravji:
Illi permezz tal-ewwel aggravju, l-appellant jargumenta li l-Awtorita' naqset milli taghti kunsiderazzjoni ghall-ordnijiet ta' nfurzar li nhargu fuq is-sit. Illi hekk kif seta' jikkonstata mill-Geoserver tal-Awtorita', it-Tribunal jiccara li fuq is-sit inhareg avviz ta' nfurzar wiehed, ossia EC1004/99, u li ghalih issir referenza fir-rapport tal-case officer.
Illi minn konjizzjoni ta' dan l-Avviz ta' nfurzar, it-Tribunal jinnota li dan inhareg fuq il-parti tal-estensjoni mal-Barumbara u kien jaqra s-segwenti:
Ghandek il-bini mhux skond il-permess PAPB 2585/81/F/F/894/73 datat 10 ta' Ginju 1981, billi ghandek hitan li jiffurmaw bitha fil-genb tal-plot. Kif wkoll ghandek il-faccata mhux skond l-imsemmi permess. Barra minn hekk ma ffurmajtx 'splay' fi Triq Il-Luzzu.
Illi ghaldaqstant huwa car li l-illegalitajiet fuq is-sit ma kinux jappartjenu ghall-estensjoni fl-intier taghha u dan ghaliex, hekk kif jinghad fl-Avviz stess, is-sit huwa munit b'permess antik.

Fir-risposta taghha, l-Awtorita' taghmel referenza ghal PAB 444/99 fejn gie appellat dan l-Avviz ta' nfurzar. Illi minn dan l-appell johrog li l-kwistjoni tal-isplay fi Triq il-Luzzu giet indirizzata b'applikazzjoni ghall-kontroll tal-izvilupp PC 52/99, filwaqt li l-illegalitajiet l-ohra kellhom ikunu suggett ghal applikazzjoni ta' sanzjonar. Illi t-Tribunal kif diversament kompost iddecieda li fl-essenza ta' din l-applikazzjoni ghandu jidhol fis-sehh avviz ta' twettiq, liema avviz dahal fis-sehh u l-Awtorita' nehhiet l-illegalitajiet diskussi fl-appell.

Inoltre, mill-inkartament ta' EC 1004/99 jirrizulta li ntalbet kjarifika mill-Kummissarju ghall-Ambjent u l-Ippjanar wara li tressaq ilment dwar strutturi illegali li qed jostakolaw access ghall-garaxx ta' terzi [Min. 2 fl-inkartament ta' EC1004/99]. Illi dan l-istess ilment jikkorispondi ghal dak imressaq mill-appellanti fl-appell odjern kemm permezz tat-tieni aggravju kif ukoll fir-rapport tekniku anness mar-rikors tal-appell. Illi hawnhekk it-Tribunal josserva li fil-15 ta' Marzu 2013 id-Direttorat tal-Infurzar kien iccara l-pozizzjoni tieghu bis-segwenti:

A direct action was conducted on site and all the ground floor accretions which were on site in addition to the building as approved in PB 894/73 were removed. The ground floor footprint was originally approved with two corner splays but these were never built on site. These were later sanctioned through the approval of PC 52/99. The same PC included the approval of a 'Pedestrian Zone' around the building as well as 'a road access to an existing garage'.

Hence the present situation of this building is that there are no illegalities as regards to its footprint or alignment.

At present, ECF 1004/99 is still active solely due to some apertures on the façades which are not totally in line with latest permit PB 894/73.

Hence, there are no further accretions which should be demolished in order to ameliorate access to complaint's garage [Min. 5 fl-inkartament ta' EC1004/909].

Illi ghaldaqstant it-Tribunal jinnota livell ta' commitment legittimu fuq is-sit mertu ta' dan l-appell, kemm minn l-att ta' footprint kif ukoll dak t'allinjament fil-livell tat-triq. Illi dan jikkontradixxi dak li gie pprezentat fl-affidavit tal-Kunsillier Daniel Zerafa fejn, b'referenza ghall-permessi li nhargu fuq is-sit ta' terzi fejn gie approvat garaxx, ossia PA 6551/98 u PA 4332/99, jinghad li lpermess ghall-garaxx inhareg fuq "sfond li daqslikieku il-parti tal-estensjoni tal-Barumbara approvata ma kellhiex tkun hemmhekk, u dan peres illi l-istruttura hija wahda bla permess."

Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal huwa tal-fehma li l-istorja tas-sit ghandha rwol importanti sabiex wiehed jifhem dak li wassal ghassitwazzjoni prezenti bejn il-bini n mertu u l-access ghall-vetturi fuq propjeta' ta' terzi. Ezaminati fid-dettall ir-ritratti mill-ajru sottomessi mal-affidavit, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li filwaqt li fis-sena 1967 il-Barumbara kienet ghadha binja wahedha, fir-ritratti tas-sena 1978 hemm evidenza ta' estensjoni taht kostruzzjoni kontigwa ma' zewg faccati tal-Barumbara, ossia man-naha tat-Tramuntana u tal-Lvant. Illi min-naha l-ohra, l-istess ritratt tal-ajru juri li s-sit fejn gie approvat il-garaxx kien ghadu vakanti.

Ghalkemm l-appellanti jargumentaw li din l-estensjoni tikkonsisti minn struttura llegali li kompliet tinbena matul is-snin, it-Tribunal seta' jikkonstata li hekk kif ikkonfermat mid-Direttorat tal-Infurzar fl-inkartament ta' EC 1004/99, il-footprint tal-estensjoni hija wahda stabbilita bil-permess PB 894/73. Illi kienu biss xi zidied mal-bini approvat li tnehhew mill-Awtorita' permezz t'avviz tat-twettiq.

B'referenza ghall-pjanta a fol 79B fl-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, dan it-Tribunal seta' josserva li l-parti tal-hajt talestensjoni li jhares fuq in-naha tal-propjeta' terza, fejn hemm l-imsemmi garaxx, inbena skont il-konfigurazzjoni approvata filpermess originali kwotat supra b'dana li mhux qed jintalab sanzjonar ghalih. Illi mir-ritratti sottomessi kemm fil-process tal-applikazzjoni [Dok. 1B fl-inkartament ta' PA 2545/17] kif ukoll mill-appellant fir-rikors tal-appell [Dok. 210B fl-inkartament ta' PA 2545/17] jidher li dan l-istess hajt ilu mibni tant li matul is-snin kien suggett ghal eruzjoni. Madanakollu, f'dawn is-snin l-istess hajt qatt ma gie kkunsidrat bhala llegalita' meta ttiehdu azzjonijiet fuq is-sit. Illi flisfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal jkompli jikkonferma l-livell ta' commitment legittimu stabbilit fuq is-sit in mertu.

Min-naha l-ohra, l-ewwel evidenza ta' zvilupp fuq is-sit ta' terzi inkwistjoni tidher fir-ritratti mill-ajru tal-2004 u dan ghaliex kien inhareg permess fuq is-sit, ossia PA 6551/98, fejn gew approvati zewg garaxxijiet u tlett maisonettes. Ghalkemm it-Tribunal jifhem li garaxx ghandu jkollu quddiemu distanza adegwata sabiex jigi zgurat access komdu u sikur, wiehed ma jistax jinjora l-fatt li s-sit mertu ta' dan l-appell kien diga kommess b'bini stabbilit fil-livell tat-triq. Illi ghaldaqstant bil-hrug ta' dan l-istess permess PA 6551/98 kienet qed tigi rikonoxxuta wisa' ristretta bejn iz-zewg siti, anki jekk l-istess permess stabbilixxa access ghall-vetturi fuq is-sit ta' terzi. Madanakollu, jibqa' l-fatt li skont l-allinjament tal-iskema il-wisa' bejn iz-zewg siti hija wahda stabbilita ufficjalment u ai fini tal-applikazzjoni n mertu din il-linja ufficjali qed tigi rrispettata, hekk kif gie kkonfermat mill-Planning Control Unit fi hdan l-Awtorita' fil-process tal-applikazzjoni odjerna [Min. 47 fl-inkartament tal-applikazzjoni PA 2545/17].
Illi ulterjorment it-Tribunal hu tal-fehma li wiehed ma jistax ifittex li jqajjem din il-kwistjoni f'dan l-istadju, iktar u iktar meta ssustanza tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell ma tiddependix fuq l-istruttura ta' dan l-istess hajt ilmentat izda fuq diskrepanzi f'partijiet ohra tal-binja. Ghaldaqstant, kieku dawn id-diskrepanzi kellhom jigu michudha, l-kwistjoni principali li fuqha huwa msejjes it-tieni aggravju xorta ma kinitx tkun wahda rizolta ladarba l-hajt in mertu ma jiffurmax parti mill-proposta ghas-sanzjonar.
Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel zewg aggravji mressqa mill-appellanti.

It-Tielet Aggravju:
Illi permezz tat-tielet aggravju, l-appellanti jargumentaw li ma nghatat l-ebda prijorita' lir-residenti tal-madwar ghall-fatt li lapprovazzjoni tal-bini n mertu ser icahhad lill-istess residenti mid-dritt ta' l-uzu ta' l-arja quddiem id-djar taghhom. Illi fil-fehma tatTribunal, dan l-argument jinbet mill-fatt li l-permess ser jirrizulta f'volum gdid fl-ewwel sular u li jghati fuq il-parti d-dejqa ta' Triq tax-Xerriek.
Illi t-Tribunal jinnota li, hekk kif gie stabbilit supra, l-izvilupp fuq is-sit odjern qed jirrispetta l-allinjament ufficjali tat-triq. Illi skont Mapep 11 u 14 tal-Pjan Lokali ghall-Bajja ta' Marsaxlokk, is-sit huwa denotat ghal terraced development fuq tlett sulari. Illi dawn l-istess kundizzjonijiet jappartjenu wkoll ghas-siti tal-madwar. Nonostante, il-pjanti approvati fil-permess de quo juru li lizvilupp propost ser ikun fuq livell iktar baxx minn hekk sta li l-estensjoni mal-Barumbara ser tinzamm fuq zewg sulari. Illi millpjanta tal-elevazzjoni a fol 79i, dan it-Tribunal seta' jinnota li l-estensjoni li thares fuq il-parti d-dejqa tat-triq, u li fuqha l-iktar li hemm pretenzjoni, ser tizdied minimament b'gholi ta' 1.85 metri minn dak gia ezistenti u li nbena skont PB 894/73.
Fl-isfond ta' dan, it-Tribunal huwa tal-fehma li t-thassib dwar l-uzu ta' l-arja quddiem propjetajiet terzi m'huwiex wiehed validu ai fini ta' ippjanar. Illi jekk xejn il-kwistjoni fuq toroq dojoq bhal dawn ghandha tirrigwarda l-privatezza fejn f'dan ir-rigward ma jidhirx li jista' jkun hemm thassib sta li l-istess faccata tinkludi biss tieqa wahda bil-persjani u li hija izghar minn dik approvata filpermess originali fl-istess post. Mir-ritratti sottomessi fil-process tal-applikazzjoni jidher ukoll li t-tieqa originali kienet diga parzjalment iffurmata [Dok. 1B fl-inkartament ta' PA 2545/17].
Inoltre, it-Tribunal jaghmel referenza ghar-Regolamenti tal-2016 dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Saħħa u Sanità), partikolarment Regolament 14 li jirregola l-gholi globali tal-faccata hekk kif gej:
(1) F'toroq jew spazji miftuħa li huma wiesgħa tliet metri jew inqas, l-għoli globali tal-faċċata m'għandux ikun aktar mid-doppju tal-wisa' tat-triq jew spazju miftuħ, liema wisa' għandu jiġi ikkalkulat bħala d-distanza orizzontali netta bejn il-faċċata tal-bini fuq it-triq u l-faċċata tal-bini fuq it-triq tal-eqreb faċċata fuq in-naħa loħra tat-triq jew spazju miftuħ. Il-proporzjon għoli fil-konfront tal-wisgħa ma japplikax f'każ ta' faċċati li jħarsu fuq il-baħar jew fuq art li tinsab il-barra miż-żona tal-iżvilupp.
(2) F'toroq jew spazji miftuħa li huma wiesgħa aktar minn tliet metri iżda inqas minn jew mhux iżjed minn ħmistax-il metru, l-għoli globali tal-faċċata m'għandux jeċċedi tliet darbiet il-wisa' tat-triq jew spazju miftuħ liema wisa' għandu jiġi kkalkolat kif speċifikat fis-

subregolament (1). Il-proporzjon għoli fil-konfront tal-wisa’ ma japplikax f’każ ta’ faċċati li jħarsu fuq il-baħar jew fuq art li tinsab il-barra miż-żona tal-iżvilupp:
Iżda wkoll jista’ jkun hemm eċċezzjonijiet li jiddependu fuq il-kuntest tas-sit, f’liema każ kull faċċata li hi ogħla minn dak previst f’dan ir-regolament għandha tirrispetta l-kuntest tal-madwar

Illi hekk kif dan it-Tribunal seta’ jikkonstata mill-Geoserver tal-Awtorita’, il-wisa’ tat-triq inkwistjoni, bejn l-estensjoni proposta u l-propjetajiet terzi, tvarja bejn 3.2 u 3.4 metri. Illi ghaldaqstant japplika subregolament (2) supra-citat fejn l-gholi globali talfaccata m’ghandux jaccedi tliet darbiet il-wisa’ tat-triq. Mill-pjanta tal-elevazzjoni a fol 79i, dan it-Tribunal jinnota li l-gholi talestensjoni fuq it-triq id-dejqa huwa ta’ 7.4 metri u ghaldaqstant jirrispetta l-parametri stabbiliti f’termini ta’ sahha u sanita’. Oltre minn hekk, minn konjizzjoni tal-kuntest u r-ritratti ezebiti fil-process tal-applikazzjoni, a fol 1B, it-Tribunal josserva li din l-istess faccata proposta ser tkun iktar baxxa mill-faccati principali ta’ propjetajiet terzi fuq in-naha l-ohra tat-triq, liema propjetajiet huma dominanti anki fuq l-gholi tal-Barumbara.
Illi fl-istess aggravju l-appellanti jargumentaw li l-imsemmija struttura tipprezenta riskju ta’ sahha, fejn hemm diversi hamiem mejta u grieden. Dan l-istess thassib gie nnutat fir-rapport tekniku li qed issir referenza ghalih permezz tas-seba’ aggravju. Nonostante, minn dan l-aspett, it-Tribunal jinnota li jekk xejn bil-hrug tat-tali permess, li jfittex li jikkonsolida l-istrutturi ezistenti f’propjeta’ residenzjali, l-allegata sitwazzjoni fuq is-sit tkun qed titjieb u mhux tiddeterjora sta li l-post ma jibqax fi stat ta’ abbandun. Ghaldaqstant, it-Tribunal lanqas ma jara li dan l-argument jista’ jrendi gustifikazzjoni ghar-revoka tal-permess odjern u jichad dan l-aggravju.

Ir-Raba’ u l-Hames Aggravji:
Fir-rigward tat-thassib tal-impatt tal-izvilupp fuq il-valur storiku tal-Barumbara mressaq fir-rapport tekniku, kif ukoll l-allegazzjoni mressqa fir-raba’ aggravju fejn jinghad li ma naghtatx kunsiderazzjoni ghall-oggezzjoni mressqa mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, it-Tribunal jinnota li ghalkemm hu minnu li s-Sovrintendenza isottomettiet oggezzjoni fl-ewwel risposta ta’ konsultazzjoni [Dok. 48A fl-inkartament ta’ PA 2545/17], hija irtirat l-oggezzjoni taghha abbazi ta’ pjanti riveduti sottomessi wara l-hrug tar-rapport tal-case officer. Fil-korrispondenza a fol 95B, is-Sovrintendenza tinnota li l-ahhar pjanti emendati juru rapprezentazzjoni iktar cara tal-applikazzjoni tal-izvilupp u procediet billi tirrakkomanda l-izvilupp propost suggett ghal numru ta’ kundizzjonijiet. Illi f’kummenti addizzjonali sottomessi filmori tal-appell, l-appellanti stess qed jirrikonoxxu l-approvazzjoni da parti tas-Sovrintendenza fejn jinghad li l-Kunsill ma jaqbilx ma’ din id-decizjoni.
Illi inkonnessjoni ma’ dan, fil-hames aggravju l-appellanti jargumentaw li l-kummenti mressqa fir-rapport tal-case officer firrigward tar-relazzjoni bejn l-addizzjonijiet proposti u l-bini skedat gew kompletament injorati. Illi f’dan ir-rigward, ir-rapport talcase officer jaqra s-segwenti:
The proposed development would change the external and internal appearance of a Grade 2 listed building and is objected to by the Superintendence of Cultural Heritage. The proposal would therefore detract from the historical value of this building and so it detracts from Thematic Objective 8 of the Strategic Plan for Environment and Development which aims for the safeguarding and enhancement of cultural heritage.
Nonostante, it-Tribunal jinnota li dawn il-kunsiderazzjonijiet huma bbazati fuq l-ewwel rakkomandazzjoni tas-Sovrintendenza talPatrimonju Kulturali. Illi l-approvazzjoni tas-Sovrintendenza giet sottomessa fi stadju iktar tardiv wara kjarifika mill-perit talapplikazzjoni, u kien fuq din l-ahhar approvazzjoni li l-Kummissjoni bbazat id-decizjoni favorevoli taghha [Dok. 144A, Min. 158 fl-inkartament ta’ PA 2545/17], hekk kif jirrizulta millminuti fil-process tal-applikazzjoni.
Illi fil-fehma tat-Tribunal is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, li warakollox hija l-entita’ responsabbli fil-qasam tal-wirt kulturali, ghandha rwol importanti fid-determinazzjoni tal-applikazzjoni odjerna li tikkoncerna estensjoni ma’ binja skedata fit-tieni livell ta’ protezzjoni. Ghaldaqstant, l-Awtorita’ ghandha l-obbligu li tqis ir-risposta ta’ konsultazzjoni minn din l-

entita' filkunsiderazzjonijiet taghha, u dan b'referenza ghal Artikolu 72 (2)(f) tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta li jesigi s-segwenti:
Fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis rappreżentazzjonijiet u rakkomandazzjonijiet magħmula minn bordijiet, kumitati u konsulenti b'risposta għannotifika ta' applikazzjonijiet.
Ghaldaqstant, it-Tribunal jichad ir-raba' u l-hames aggravji.

Is-Sitt Aggravju:
Illi permezz tas-sitt aggravju l-appellant jargumenta li l-oggezzjoni mressqa mill-Kunsill Lokali, li kienet tinkludi petizzjoni tarresidenti tal-madwar, ma gietx ikkunsidrata mill-Awtorita'.
Nonostante, it-Tribunal josserva li din l-allegazzjoni m'hijiex fis-sewwa sta li t-tieni sezzjoni fir-rapport tal-case officer taghti deskrizzjoni tar-rapprezentazzjonijiet kollha sottomessi fil-process talapplikazzjoni inkluz kummenti tad-Direttorat tal-Ippjanar fuq l-istess.
Inoltre, it-Tribunal ra s-sottomissjoni tal-Kunsill [Dok. 50A fl-inkartament ta' PA 2545/17] fil-process tal-applikazzjoni u seta' josserva nuqqas ta' kontenut fuqhiex lAwtorita' setghet taghmel l-osservazzjonijiet taghha. Ghalkemm jinghad li l-proposta m'hijiex fl-interess tal-Lokalita', il-Kunsill naqas milli jelabora fuq dan il-punt ewlieni mressaq fl-oggezzjoni tieghu.
Illi t-Tribunal jasal jaqbel mal-Awtorita' meta fir-risposta taghha targumenta li ghalkemm ir-rizultat tal-applikazzjoni ma kienx jiffavorixxi l-oggezzjonarji dan ma jimplikax li ssottomissjonijiet gew injorati.
Ghaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma li s-sitt aggravju mressaq mill-appellant huwa wiehed infondat u jichad l-istess aggravju.

Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, it-Tribunal qieghed jichad dan l-appell, u jikkonferma l-permess kif mahrug f'PA 2545/17.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal injora l-aggravju tal-appellanti li fuq is-sit kien hemm numri ta' ordni ta' enforzar partikolarment 1004/1999;

2. L-istrutturi approvati b'dan il-permess immorru kontra permess 4332/1999 rigward garage li ma jistax jintuza ghax imblokkat bl-istrutturi approvati;

3. Ma nghata ebda priorita lir-residenti tal-madwar billi l-izvilupp ser icahhad lir-residenti mid-dritt tal-uzu tal-arja quddiem id-dar taghhom u fih hafna 'health hazards';

4. Giet injorata l-oggezzjoni originali tas-Sovrintendenza ghal wirt kulturali billi l-izvilupp hu wiehed modern meta tqis li hu adjacenti barumbara storika. Ma jaqblix mad-decizjoni li ittiehdet fl-2018 mis-Sovrintendenza wara emendi fil-pjanti mill-applikant.

L-ewwel u t-tieni aggravji

Dawn l-aggravji huma bla mertu. Fl-ewwel lok it-Tribunal ikkonstata li fuq is-sit sar ordni ta' enforzar wiehed u qies sew l-effetti ta' tali ordni. It-Tribunal ikkonstata

direttament il-provi li saru kif ukoll il-punt l-aktar krucjali ezaminat minnu rigward l-enforcement order mahrug fuq is-sit tal-applikant u jekk dan l-enforcement order ghadux vigenti fuq xi partijiet mill-proprjeta tal-applikant u li qed ixekklu li l-permess tal-appellant ikun jista' jigi utilizzat skont il-policy relattiva ghal wisa rikjesta ta' passagg quddiem il-garage tieghu.

It-Tribunal ma qies biss dak li jirrizulta mill-enforcement order rigward illegalitajiet konstatati izda wkoll dak li jirrizulta mill-atti kollha u wasal ghal konkluzjoni illi l-hajt li minnu qed jilmenta l-appellant inbena skont il-permess tal-1973 li jipprecedi l-permess mahrug lil appellant. Kwindi kull anomalija li jista' jkun hemm fil-hrug tal-permess tal-appellant ma jistax jigi rattifikat ma' xi azzjoni mehuda kontra l-applikant li in kwantu ghal hajt mertu tal-kontestazzjoni inbena fejn kellu jkun. Dawn huma mhux biss kwistjonijiet ta' ippjanar li din il-Qorti ma tistax tintrometti ruhha dwarhom izda wkoll bhala punt ta' ligi lanqas it-Tribunal ma seta' jintrometti ruhu dwar permess anticedenti ghal dak tal-appellant li safejn jirrigwarda l-kontestazzjoni mressqa mill-appellant kien skont il-ligi u ghalhekk dritt akkwezit.

It-tielet aggravju

Dan hu aggravju fuq punt ta' fatt u ta' ippjanar mhux punt ta' ligi. Apparti kollox it-Tribunal ma naqasx milli jikkonsidrah fid-dettal mill-punto di vista tekniku u ta' ippjanar. Il-fatt li l-appellant ma jaqbilx ma' punt ta' fatt ma jsirx punt ta' ligi li fuqu wiehed jista' jappella.

Ir-raba' aggravju

Dan l-aggravju wkoll hu bla mertu. Il-fatt li l-appellant ma jaqbilx man-nuqqas ta' oggezzjoni da parti tas-Sovrindendenza wara revizjoni ta' pjanti mill-applikant ma jikkostitwix ebda punt ta' ligi, izda biss nuqqas ta' qbil fuq kif wiehed kien qed iqis l-izvilupp mill-lat tekniku u l-ligi tal-ippjanar. Id-divergenza ma kinitx fuq il-ligi izda fuq il-fatti kif applikati bil-ligi t-tajba.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-Kunsill Lokali Marsaxlokk u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Ottubru 2021. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur