QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 1 ta' Frar, 2023

Numru 6

Appell Nru. 52/2022

Fay Camilleri Preziosi, Nicholas Camilleri Preziosi, Sharonne Maria Fenech, Mark Fenech, Margaret Dimech Galea, Jason Dimech Galea, Calcedonio Cini, Edwin Cini, Mary Azopardi u l-Kunsill Lokali Hal-Lija

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar
(gia l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar) u
l-kjamat in kawza Daniela Azzopardi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Faye Camilleri Preziosi et tas-26 ta' Awwissu 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Awwissu 2022 li biha cahad l-appell u ikkonferma l-permess favur Daniela Azzopardi ghal PA1594/21 'conversion of existing dwelling into two separate dwellings. The proposal includes the demolition of a number of structures and the construction of two pools (one for each dwelling). The proposal also includes a number of minor internal alterations

and the addition of an extension at first floor level. A new dwelling is bieng proposed to be constructed in the area accessible from Sqaq No. 6' f'Hal Lija;

Rat ir-risposta tal-Awtorita u tal-applikant li ssottomettew 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 ntavolat minn terzi fil-konfront tal-permess PA 1594/21 li jikkoncerna talba ghall-konverzjoni ta' dar f'zewg residenzi separati, inkluz it-twaqqiegh ta' numru ta' strutturi, kostruzzjoni ta' zewg pools, numru ta' alterazzjonijiet interni minuri u estensjoni fl-ewwel sular. Illi d-dar il-gdida hija proposta li tigi mibnija fiz-zona accessibbli minn Sqaq Nru. 6. Il-fond jinsab f'zona ta' konservazzjoni urbana u Open Space Enclave [Skont Mappa LJM1 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta], fi Triq il-Forn Sqaq Nru. 5 u Sqaq Nru. 6, fil-lokalita' ta' Hal-Lija.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellanti qed iressqu s-segwenti aggravji:
1. Illi s-sit in mertu jifforma parti mill-Open Space Enclave regolata bil-policy CG 09 tal-Pjan Lokali, u l-izvilupp propost qed imur kontra dak li tesigi din il-policy ai termini ta' densita', massing, fond tal-bini u persentagg ta' tehid tal-hamrija.
2. Il-proposta tmur kontra policies P45 u G21 tal-linja gwida DC15 ghaliex l-izvilupp ta' gonna u btiehi ta' wara li jirrizultaw f'nuqqas ta' spazju ta' amenita' siewja u li ghandu jkun rezistit partikolarment f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana, u f'dan ir-rigward issir referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal moghtija fl-1 ta' Awwissu 2019, f'appell numru 473/17.
3. L-izvilupp propost jikkostitwixxi f'fond eccessiv gewwa l-gnien meta kkumparat mal-propjetajiet biswit.
4. Illi l-Awtorita' naqqset milli tapplika l-provvedimenti tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll naqqset milli tapplika l-provvedimenti tal-iSPED li jimmitigaw kontra l-izvilupp approvat.

Illi b'risposta ghal dan l-appell, l-applikant (illum il-permit holder) wiegeb ghall-appell odjern bis-segwenti:
i. M'huwiex minnu li l-fond tal-bini meta mkejjel mill-faccata fuq it-triq jizboq 30 metru u allura l-estent tal-bini appoggjanti ma jibqalu ebda rilevanza;
ii. M'huwiex minnu li l-firxa ta' tehid ta' art fl-open space enclave hi akbar minn 15% u dan ghaliex tezisti zona fejn hi proposta l-pool li hi gia kommessa bil-pavimentar. Oltre dan, il-Kummissjoni ordnat it-tnehhija ta' kwalunkwe sporgenza fl-ewwel sular sabiex hadd ma seta' jalludi li l-firxa mehudha mill-izvilupp kienet se tizboq 15% fl-ewwel sular;
iii. Fir-rigward tal-policies P45 u G21 tal-linja gwida DC15 m'hemm xejn x'wiehed jiccensura fil-mod ta' kif il-bini approvat huwa mqassam u kif dan jorbot mal-kuntest.
iv. Illi fir-rigward tar-referenza ghal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 u l-objettivi tal-iSPED, l-applikant ifakkar li wiehed irid dejjem jitlaq mill-prezunzjoni li l-pjanijiet u policies vigenti iwiegbu ghal dak li jrid l-iSPED ghaliex l-objettivi tal-iSPED qeghdin hemm bhala gwida generali, u dan sakemm ma jissussistix kunflitt fil-mod kif pjan jew policy giet redatta, liema kunflitt m'huwiex ezistenti f'dan il-kaz.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni taghha u tinnota li l-izvilupp propost li jinkludi residenza gdida jinsab fil-maggior parti tieghu barra miz-zona identifikata bhala Green Open Space Enclave kif indikat fuq il-Mappa LJM1 tal-Pjan Lokali. Jinghad li hija biss parti zghira ta' 30 metru kwadru li tesporgi fuq l-imsemmija zona u li mhux qed taccedi t-tehid ta' 15% in linea ma' provediment (e) tal-policy CG 09. Oltre dan, l-Awtorita' ssostni li l-fond tal-bini mkien ma jaccedi il-25 metru fond b'konformita' ma' l-istess policy CG 09 tal-Pjan Lokali. L-Awtorita' tinnota wkoll li l-proposta hija ddisinjata b'tali mod li tipprovdi amenita' ta' standard gholi kemm f'dak li ghandu x'jaqsam ma' dawl, arja u spazju adegwat, kif ukoll spazju rikrejattiv. B'risposta ghall-appell PAB 473/17 kwotat mill-appellanti, l-Awtorita' tirrileva li dan kien jirrelata fuq amenita' adegwata ta' bitha interna fil-lokalita' ta' tas-Sliema u ghalhekk ma jistax jitqies bhala kaz simili ghal dak odjern.

Illi permezz ta' decizjoni preliminari moghtija fis-26 ta' Mejju 2022, dan l-istess Tribunal kien laqa' t-talba ta' sospensjoni tal-ezekuzzjoni tal-permess wara li ezamina r-ragunijiet moghtija mill-appellanti, u ordna sabiex l-ezekuzzjoni tal-permess tal-izvilupp PA 1594/21 jibqa' sospiz skont id-dispozizzjoni tal-Artikolu 33 subinciz 5(a) tal-Kapitlu 551.

Illi waqt is-seduta mizmuma fl-14 ta' Gunju 2022 xehdet il-Perit Joanna Spiteri Staines fejn ikkonfermat bil-gurament l-affidavit sottomess waqt l-imsemmia seduta . Illi f'dan l-affidavit il-Perit Spiteri Staines tirrileva li l-konfini tal-green enclave kif indikat fil-proposta approvata huwa dipendenti mill-Map Server u mhux mill-Pjan Lokali u ghalhekk il-Pjan Lokali ghandu jiehu prijorita'. Jinghad li anki jekk wiehed iqis il-konfini kif indikati mill-perit tal-applikazzjoni xorta wahda jirrizulta f'tehid ta' 17.5% tal-greenenclave. Illi min-naha l-ohra li kieku wiehed kellu jqis il-konfini skont il-Pjan Lokali dan jirrizulta f'tehid ta' 27.5%. Oltre dan, jinghad li l-proposta qed tistabbilixxi residenza gdida u ghalkemm tkompli tmur kontra dak li titlob il-policy CG 09 tal-Pjan Lokali.

Illi waqt is-seduta tal-21 ta' Gunju 2022 xehdet il-Perit Katya Abela fejn qed tikkonferma bil-gurament l-affidavit sottomess waqt l-istess seduta. Illi permezz ta' dan l-affidavit il-perit Abela tikkonferma li l-linja li turi l-limitu tal-green enclave kienet filfatt mehuda mill-Mappa LJM1 tal-Pjan Lokali u dwar dan tissottometti dettall mill-vicin. Jinghad ulterjorment li t-tehid ta' hamrija jirrizulta f'zona ta' madwar 23 metri kwadri fi green enclave ta' madwar 153 metri kwadri u f'dan ir-rigward jigi nnutat li l-applikanti m'humiex jikkunsidraw iz-zona ezistenti ta' hard-landscaping li ser tinghata lura lill-green enclave. Il-perit Abela tirrileva wkoll li l-proposta kjarament tifforma parti minn skema ta' konverzjoni bl-ghan ta' rijabilitazzjoni filwaqt li ma teccedix 25 metru mill-faccata tal-bini jew 15% ta' tehid ta' hamrija u ghalhekk il-policy CG 09 qed tigi rrispettata. Il-perit Abela tinnota li konsulent ambjentali/agrikolu gie appuntat ghal stharrig ta' sigar ezistenti kif indikat fil-pjanti sottomessi.

Illi waqt is-seduta tal-5 ta' Lulju 2022 regghet xehdet bil-gurament il-Perit Katya Abela. Illi meta giet mistoqsija dwar diskrepanzi li jistghu jezistu bejn Mappa LJM1 u Mappa LJM3 tal-Pjan Lokali f'dak li huwa ndikazzjoni tal-konfini tal-green enclave, il-Perit Abela wiegbet li m'hemmx zball ghar-raguni li wahda qed turi hatch u l-ohra qed turi linja, u l-punt ta' referenza ghandha tkun il-linja kif immarkata fuq Mappa LJM1 u huwa car li din il-linja kif murija hija l-istess linja li giet interpretata fl-applikazzjoni de quo.Fir-rigward tal-hard landscaping ezistenti, il-Perit Abela tispjega li dan huwa offset mill-binja ta' wara b'wisa' ta' madwar 3.5 metri u fil-proposta parti minnu ser jerga' jinghata bhala hamrija fl-open space enclave. Il-Perit Abela tispjega li z-zona li taqa' fl-Open Space Enclave hija ta' 153 metri kwadri fejn 15% tehid tal-hamrija jammonta ghal 23 metri kwadri u ghalhemm fil-proposta qed jittiehed 33 metri kwadri l-istess proposta qed taghti lura 9 metri kwadri mill-hard landscaping gia kommess. Jinghad ukoll li l-fond tal-bini ta' 25 metri ttiehed mill-faccata tal-isqaq.

Illi f'sottomissjoni finali l-appellanti jinnotaw li l-policy CG09 tal-Pjan Lokali taghmel certa eccezzjonijiet ghall-projbizzjoni ta' residenzi godda u dan abbazi ta' serje ta' kondizzjonijiet fosthom li jkunu jiffurmaw parti ntegrali mill-binja principali u t-tehid ta' hamrija ghandu jinzamm minimu u bl-ebda mod ma jaqbez il-15%. Jinghad li l-proposta n mertu ma tikkonformax ma dawn il-kundizzjonijiet u ghalhekk ma tikkwalifikax ghall-eccezzjoni sabiex tigi krejata residenza gdida. L-appellanti jkomplu jsostni l-punti mressqa fl-affidavit tal-perit Joanna Spiteri Staines rigward il-kwistjoni tal-konfini tal-green enclave.

Illi f'nota ta' sottomissjoni finali, il-permit holder jinnota li fil-prezent hemm zewg binjiet distakkati minn xulxin f'sit li ghandu zewg faccati fuq toroq differenti u l-permess jipprospetta li dawn il-binjiet jigu rijabilitati bhala residenzi separati fejn kwalunkwe estenjoni ser tigi attaljata mal-fabrikat ezistenti b'dana li l-firxa tal-bini ma taccedix '15% of the total soil and planted area' prezenti. Oltre dan, il-pjanti proposti juru li meta mkejla mill-allinjament tat-triq, il-proposta fl-ebda punt m'hu ser twassal ghalfond li jaccedi 25 metru. Il-permit holder ikompli billi jaghmel referenza ghall-evalwazzjoni tad-Direttorat tal-Ippjanar rigward aspetti li jolqtu dak li titlob il-policy CG 09 sabiex juri li l-proposta zammet-ferm ma' din l-istess policy.

Illi permezz ta' nota risponsiva ghall-ahhar sottomissjoni tal-appellanti, l-Awtorita' tirrileva li kif jidher car mir-ritratti sottomessima' din l-applikazzjoni, l-istat tad-dar ezistenti huwa wiehed disused u dilapidated u allura l-Awtorita' kellha kull ragun li fl-evalwazzjoni taghha tapplika l-kriterju (ii) tal-policy CG 09 tal-Pjan Lokali. Illi skont l-ahhar pjanti u kundizzjonijiet approvati mal-permess odjern qed jigu osservati wkoll il-hames kriterji l-ohra li jsegwu l-kriterju (ii). Fir-rigward dwar l-oggezzjoni dwar ittehid ta' art fil-Open Space Enclave, l-Awtorita' taghmel referenza ghax-xhieda tal-Perit Katya Abela responsabbli mill-applikazzjoni fejn kif spjegat minnha stess l-ezercizzju li sar kien wiehed tekniku u wara spezzjoni u survey fuq il-post. L-Awtorita' tikkonkludi li l-pjanti sottomessi ma' kull applikazzjoni huma certifikati minn perit kwalifikat fejn qieghed jassumi r-responsabilita' taghhom.

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

Ikkunsidra;
Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jirrileva li fil-mori tal-appell huwa acceda fuq is-sit in kwistjoni nhar is-17 ta' Gunju 2022, fejn gie osservat dan li gej:
It-Tribunal acceda s-sit inkwistjoni fejn l-appellant indika l-pozizzjoni tal-estensjoni gewwa l-gnien, u dan anke in relazzjoni mal-bini ezistenti. Il-Perit Spiteri Staines irreferiet ghall-pozizzjoni tal-konfini tas-sit u dan b'referenza ghall-Geoserver u ghall-PjanLokali.
Illi dan it-Tribunal sejjer jitratta l-aggravvji mressqa mill-appellant skont is-segwenti:

L-Ewwel u t-Tielet Aggravji:
Illi permezz ta' l-ewwel aggravju l-appellanti terzi jallegaw li l-izvilupp propost qed imur kontra l-policy applikabbli CG 09 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta, ghal sit li jifforma parti minn Open Space Enclave, u dan f'termini ta' densita', massing, fond tal-bini u persentagg ta' tehid tal-hamrija. B'rabta ma' dan, u permezz tat-tielet aggravju, l-istess appellanti jallegaw li l-izvilupp propost jikkostitwixxi f'fond eccessiv gewwa l-gnien meta kkumparat mal-propjetajiet biswit. Illi t-Tribunal jinnota li fir-rispostita ghhom, kemm l-Awtorita' kif ukoll il-permit holder ma jikkontestawx l-applikabilita' ta' din il-policy, izda l-interpretazzjoni taghha da parti tal-appellanti.
Illi minn analizi tar-rapport tal-case officer [Dok. 178A fl-inkartament ta' PA 1594/21], it-Tribunal jinnota li l-evalwazzjoni tal-izvilupp propost fl-Open Space Enclave [Skont Mappa LJM1 tal-Pjan Lokali ghac-Centru ta' Malta] kienet ibbazata fuq kunsiderazzjoni ta' policy CG09 tal-Pjan Lokali. Illi t-Tribunal ha konjizzjoni ta' din il-policy li tipprovdi s-segwenti:

In the open space enclaves in the UCAs of Attard, Balzan, Birkirkara, Gharghur, Lija, Mosta, Naxxar and SantaVenera as designated on the relevant Area Policy Maps, MEPA will not consider any development or redevelopment proposals that create new independent residential/non-residential units, including garages for the parking of vehicles.
In the identified open space enclaves, development proposals will only be considered if they:
(i) Constitute an extension to an existing building aimed at increasing the amenity and enjoyment of the property; or
(ii) Form part of a conversion scheme aimed at bringing a disused or dilapidated building back into use, even if such a scheme will create new residential/non-residential units; or
(iii) Form part of redevelopment schemes provided these comply with all other policies relating to control of development in UCAs; or
(iv) Involve solely the construction or enlargement of a swimming pool together with its ancillary reservoir, pump room and paving or hard surfacing around the pool or such development if linked to (i) and (ii) above.
In addition, the development proposals listed above will be considered provided that all the following conditions are complied with:
a. The proposals under (i), (ii) and (iii) do not result in a building depth of more than 25m from street frontage;
b. The proposals under (i) and (ii) are physically attached with the main building and form an integral part of the main building;
c. The scale, bulk and design of the proposals under (i), (ii) and (iii) do not compromise the openness of the enclave and the architectural integrity of the existing building;
d. The design, materials and colours of the swimming pool and paving in (iv) are compatible with the character of the enclave;
e. The take up of soil or planted areas, irrespective of the existing condition of such areas, for the development permitted under (i), (ii), (iii) and (iv) should be minimal and in no case exceed 15% of the total soil and planted areas of the site; and
f. They do not adversely affect existing features which are worthy of retention, including tall/mature trees (suchas oaks, conifers or palms), but consideration may be given in exceptional cases to the relocation of such features within the same open space provided the existing location is not an intrinsic part of the character of the open space and the relocation will not result in the destruction or serious alterations of the same feature.

Illi ezaminat fid-dettal ir-ritratti [Dok. 130A fl-inkartament ta’ PA 1594/21] u l-pjanti [Dok. 218A-218i fl-inkartament ta’ PA 1594/21] prezentati qabel id-decizjoni finali tal-Kummissjoni tal-Ippjanar, dan it-Tribunal jinnota lil-proposta tirrigwarda rijabilitazzjoni ta’ bini u gnien koness ezistenti b’karatteristici vernakolari f’zona ta’ konservazzjoni urbana u fi stat ta’ abbandun, b’konverzjoni f’zewg residenzi separati u b’access separat minn zewg sqaqien differenti, ossia Sqaq Nru. 5 u Sqaq Nru. 6 fi Triq il-Forn. Illi l-appellanti kemm fir-rikors promotur kif ukoll fil-mori tal-appell jargumentaw li l-policy supracitata tohloq prezunzjoni kontra l-holqien ta’ residenzi indipendenti godda f’zoni indikati bhala Open Space Enclaves.
Hawnhekk, it-Tribunal jinnota li kif qed issostni l-Awtorita’ din l-istess policy tikkonsidra proposti li jiffurmaw parti minn skemata’ konverzjoni bl-ghan li bini mhux uzat jew fi stat dilapidat jerga’ jinghata l-hajja, anki jekk il-proposta tirrizulta f’zieda fin-numruta’ residenzi, u dan skond kriterju (ii) citat supra. Madanakollu, u kif gie nnutat tajjeb mill-appellant fl-ahhar nota ta’ sottomissjoni, l-istess policy tkompli billi telenka numru ta’ kundizzjonijiet li ghandhom jigu mharsa fosthom li l-proposti li jaqghu taht kriterju (ii) ghandhom ikunu “physically attached with the main building and form an integral part of the main building.” Illi f’dan il-kaz huwa car li r-residenza gdida proposta fuq Sqaq numru 6 ser tkun distakkata mill-binja principali li ser tkun suggetta ghal skema ta’ konverzjoni immirata ghar-rijabilitazzjoni ta’ l-istess binja. Gialadarba r-residenza li ser tinbena mill-gdid fuq sqaq numru 6 ma tiffurmax parti ntegrali minn din il-binja allura jintilef l-iskop tat-tieni kriterju li jippermetti eccezzjoni ghaz-zieda fin-numru ta’ residenzi.

Madanakollu, dan ma jfissirx li r-residenza proposta fuq sqaq numru 6 hija inacettabbli ghaliex essenzjalment din tinsab filmaggiorparti taghha f'zona residenzjali u ta' konservazzjoni urbana b'estensjoni limitata fl-Open Space Enclave, skont Mappa LJM1 tal-Pjan Lokali, u ghalhekk fuq sit identifikat ghall-izvilupp. Illi l-policy CG 09 tahseb ghal tali estensjonijiet fl-Open Space Enclave u dan skont l-ispirtu ta' kriterju (i) supra-citat. Illi ghalhekk dak li dan it-Tribunal irid iqis huwa jekk l-estenjoni proposta u li tesporgi fil-konfini tal-Open Space Enclave tirrispettax il-kundizzjonijiet marbutin ma' dan l-ewwel kriterju skont l-istess policy.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal ha konjizzjoni b'mod dettaljat tal-kwistjoni mressqa fil-mori tal-appell rigward l-interpretazzjoni tal-linja tal-konfini tal-Open Space Enclave. Illi t-Tribunal jaqbel mal-Perit Spiteri Staines meta fl-affidavit taghha tghid li l-linja ghandha tittiehed mill-Pjan Lokali u mhux mill-Map Server. Madanakollu, it-Tribunal jinnota li l-perit tal-applikazzjoni lanqas ma tikkontesta dan il-fatt, tant li kemm fl-affidavit taghha kif ukoll fix-xhieda guramentata waqt is-seduta tal-5 ta' Lulju 2022 tispjega lil-linja li giet interpretata fuq il-pjanti proposti ttiehdet mill-Mappa LJM1 tal-Pjan Lokali. Illi minn analizi mill-qrib, it-Tribunal seta' jikkonferma li l-linja l-hadra tal-Open Space Enclave kif interpretata fuq il-pjanta tal-Ground Floor a fol 218B tikkorrispondi mal-linja kif indikata fuq Mappa LJM1 tal-Pjan Lokali u jaqbel mal-interpretazzjoni li giet moghtija mill-permit holder fejn gieargumentat li l-linja ma timxix b'mod paralella billi tibqa' ghaddejja dritt mal-hajt tal-bini ezistenti izda angolata b'devjazzjoni zghira kif indikat bil-linja l-hadra fuq il-pjanta proposta. Illi waqt ix-xhieda taghha, il-Perit Katya Abela, responsabbli ghall-applikazzjoni, giet mistoqsija mir-rapprezentant tal-appellanti dwar diskrepanzi li jistghu jezistu bejn Mappa LJM1 u Mappa LJM3 tal-Pjan Lokali f'dak li huwa ndikazzjoni tal-konfini tal-green enclave. Illi l-Perit Abela wiegbet li m'hemmx zball ghar-raguni li wahda qed turi hatch u l-ohra qed turi linja, filwaqt li l-punt ta' referenza ghandha tkun il-linja kif immarkata fuq Mappa LJM1 u huwa car lidin il-linja kif murija hija l-istess linja li giet interpretata fl-applikazzjoni de quo. Hawnhekk, it-Tribunal lanqas ma jara differenza bejn l-interpretazzjoni taz-zewg mappep. Nonostante dan, it-Tribunal jirrimarka li anki kieku tezisti din l-allegata differenza, hija l-Mappa LJM1 Lija Area Policy Map li tghodd ghax hija din il-mappa li tissettja l-area policy, filwaqt li l-Mappa LJM3 Building Height Limitatons Map hija isimha maghha u specifika ghall-limitazzjoni tal-gholi.

Illi permezz tal-istess aggravju, l-appellanti qed jargumentaw li l-fond tal-izvilupp u l-uzu tal-hamrija m'humiex konformi mal- provvedimenti tal-istess policy. Illi l-parti tal-policy CG09 li tapplika f'dan ir-rigward tesigi s-segwenti:

In addition, the development proposals listed above will be considered provided that all the following conditionsare complied with:

a. The proposals under (i), (ii) and (iii) do not result in a building depth of more than 25m from street frontage;

e. The take up of soil or planted areas, irrespective of the existing condition of such areas, for the development permitted under (i), (ii), (iii) and (iv) should be minimal and in no case exceed 15% of the total soil and planted areas of the site.

Illi ezaminati fid-dettall il-pjanti approvati fil-process tal-applikazzjoni, it-Tribunal jinnota li l-fond tal-bini fuq Sqaq numru 5 huwa gia kommess b'bini ta' qabel l-1968 u xorta m'huwiex jaqbez il-25 metru fond meta mkejjel mill-linja ufficjali tat-triq, filwaqt li l-fond tar-residenza proposta fuq Sqaq numru 6 huwa limitat ghal 12.5 metri meta mkejjel mill-linja ufficjali tat-triq. Illi l-kmama rezistenti fuq sular li jisseparaw iz-zewgt idjar huma wkoll strutturi antiki stabbiliti qabel l-1968 [Skont is-Survey Sheets tal-1968 fil-Map Server tal-Awtorita tal-Ippjanar]. Ghaldaqstant huwa evidenti li l-fond tal-bini propost qed jirrispetta l-ewwel kundizzjoni surreferita. Oltre dan, it-Tribunal jinnota li l-estensjoni tal-fond fuq sqaq numru 6 li taqa' fl-Open Space Enclave tmiss ma' appogg mikxuf li fil-maggior parti kbira tieghu, u kwazi tul il-fond kollu propost, jinsab fuq zewg sulari ezistenti u dan ghajr ghal differenza minima ta' madwar metru u nofs fejn l-appogg huwa ta' sular wiehed. Ghaldaqstant, filwaqt li jibqa' l-fatt li l-izvilupp propost huwa konformi mal-fond massimu permissibbli, it-Tribunal ma

jaqbilx mal-appellanti meta jallegaw l-izvilupp propost jikkostitwixxi f'fond eccessiv gewwa l-gnien meta kkumparat mal-propjetajiet biswit.
Illi fir-rigward tal-kwistjoni dwar it-tehid eccessiv tal-hamrija, dan it-Tribunal jinnota li z-zona tal-hamrija ezistenti li tinsab fl-Open Space Enclave tammonta ghal madwar 153 metri kwadri skont il-pjanta a fol 218i, liema erja giet imnaqqsa ghal erja ta' madwar 132 metri kwadri skont il-pjanta a fol 218b, u dan meta wiehed iqis li filwaqt li qed tittiehed parti mill-enclave bl-estensjoni proposta qed tigi konvertita f'hamrija parti ohra ezistenti komessa b'pavimentar ta' madwar 8.5 metri kwadri u hitan baxxi, kamrau struttura zghira mehmuza li f'daqqa jkopru erja ta' madwar 8 metri kwadri. Ghaldaqstant, it-Tribunal seta' jikkonstata li minn dawn il-kalkoli qed tittiehed madwar 13.7% ta' hamrija ezistenti ghall-izvilupp propost, u ghalhekk in linea mal-massimu permissibbli ta' 15% skont it-tieni kundizzjoni tal-policy surreferita.
Ghaldaqstant, fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel u t-tielet aggravji mressqa mill-appellanti.

It-Tieni Aggravju:
Illi permezz tat-tieni aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-proposta odjerna tmur kontra policies P45 u G21 tal-linja gwida DC15 ghaliex l-izvilupp ta' gonna u btiehi ta' wara li jirrizultaw f'nuqqas ta' spazju ta' amenita' siewja ghandu jkun rezistit partikolarment f'Zoni ta' Konservazzjoni Urbana. Illi f'dan ir-rigward, l-appellanti jaghmlu referenza ghad-decizjoni tat-Tribunal moghtija fl-1 ta' Awwissu 2019, f'appell numru 473/17.
Illi dan it-Tribunal ha konjizzjoni tad-decizjoni citata mill-appellanti u li giet moghtija fl-1 ta' Awwissu 2019 li tishaq li l-izvilupp ghandu jkun "meqjus b'mod adegwat fid-dawl tal-linja gwida dwar il-kontroll tal-izvilupp li fil-kaz tal-Policy P45 u Gwida G21 jipprovdi emfazi dwar il-protezzjoni ta' spazzji miftuha ezistenti bejn il-bini f'zona ta' Konservazzjoni Urbana."
B'referenza ghal gwida G21 tad-DC15, fejn hu specifikat li 'all developments should aim to provide a positive spatial contribution to their context in the definition and enclosure of existing space', it-Tribunal hu tal-fehma li l-kuntest tal-madwar tas-sit odjern f'dan l-ispazzju miftuh huwa fattur materjali importanti. Illi minn analizi tar-ritratti mill-ajru u minn estratt ta' immagini 3D fuq Google Earth, dan it-Tribunal seta' jinnota li fil-parti retrostanti tas-sit fejn qed issir l-estensjoni gol-enclave fuq Sqaq numru 6 diga` jezisti bini fuq zewg sulari mal-konfini tan-Nofsinhar tas-sit, liema bini qed johloq hajt ta' appogg mikxuf ta'zewg sulari li jinzel ghal sular u jerga' jitla ghal zewg sulari mal-konfini tan-Nofsinhar tal-Open Space Enclave. Illi minn analizi tal-pjanti approvati, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li l-estensjoni fil-pjan terran qed tkopri fl-intier taghha dan l-appogg mikxuf u b'zieda marginali ta' madwar metru u nofs fond fl-ewwel sular, liema zieda hija kkunsidrata negligibbli meta wiehed iqis il-massing tal-commitment ta' bini gia ezistenti mal-konfini tal-enclave f'din il-parti tas-sit. Ghalhekk, it-Tribunal hu tal-fehma li oltre li lizvilupp qed jirrispetta il-fond massimu permissibbli f'Open Space Enclave, l-estent tal-massing kif propost huwa limitat u m'huwiex ikkunsidrat ta' detriment fuq l-amenita' vizwali tal-gonna tal-madwar. It-Tribunal jinnota ulterjorment li l-binja ezistenti fuq Sqaq nru. 5, ghalkemm ma tiffurmax parti mill-Open Space Enclave, hija limitata ghal estensjoni ta' kamra wahda fl-ewwel sular u fejn gia jezisti hajt t'appogg mikxuf ta' zewg sulari.
Illi l-policy P45 tal-linja gwida DC15 kwotata mill-appellanti titratta l-amenita' tal-izvilupp, ossia li "all residential developments (including developments at high densities) will be designed with high amenity and accommodation standards," u titkellem b'mod partikolari rigward fond li m'ghandux ikun eccessiv u l-aspett ta' outlook adegwat. Illi kif gia gie ben stabbilit, il-fond huwa wiehed adegwat u in linea mal-policy applikabbli kif indikat fl-aggravji precedenti.
Illi fir-rigward tal-aspett tal-outlook, it-Tribunal jinnota li fil-glossarju tal-istess linja gwida it-terminu outlook huwa deskritt hekk kif gej:
Outlook (or visual access) refers to the visual aspect that may be enjoyed when looking outwards towards a building's aperture other than, or beyond, a restricted distance from such aperture. This may include, but not limited to, a view or vista.

Illi ezaminat fid-dettall it-tqassim tar-residenzi proposti, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li kull residenza ghandha outlook adegwat skont id-deskrizzjoni supra-citata. Illi filwaqt li z-zewg residenzi ghandhom aperturi fuq il-faccati rispettivi li jghatu direttament fuq it-triq, l-istess residenzi jgawdu wkoll mill-ispazzju miftuh tal-gnien fil-parti retrostanti. Illi skont l-istess policy P45 'backyards and gardens of all types and sizes are important elements within local architecture and provide light, air and recreational space to buildings, particularly those located within UCAs'.
Ghalhekk, fl-isfond ta' dawn l-osservazzjonijiet, it-Tribunal qieghed jichad it-tieni aggravju.

Ir-Raba' Aggravju:
Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellanti jargumentaw li l-Awtorita' naqqset milli tapplika l-provvedimenti tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll naqqset milli tapplika l-provvedimenti tal-iSPED li jimmilitaw kontra l-izvilupp approvat. Illi t-Tribunal jinnota li l-appellanti naqsu milli jindikaw liema provvedimenti tal-iSPED gew injorati mill-Awtorita' u ghaldaqstant ma jqisx dan l-argument bhala wiehed fondat. Nonostante dan, it-Tribunal jiehu spunt mir-risposta tal-permit holder fejn b'mod korrett jindika li wiehed irid dejjem jitlaq mill-presunzjoni li l-pjanijiet u policies vigenti iwiegbu ghal dak li jrid l-iSPED ghaliex fl-ahhar mill-ahhar il-policies tal-iSPED iservu bhala gwida generali, u f'dan il-kaz ma jezisti ebda kunflitt bejn il-pjanijiet u policies citati u l-objettivi tal-iSPED tant li lanqas l-appellanti ma kienu specifici f'dan ir-rigward B'rabta ma' dan, l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 kwotat mill-appellanti jesigi, l-ewwel u qabel kollox, li "fid-determinazzjoni ta' applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp, il-Bord tal-Ippjanar għandu jqis: (a) pjanijiet; (b) policies" li fl-ahhar mill-ahhar huma l-fondament tal-kontroll tal-izvilupp, u ghandhom sahha ta' Ligi.
Illi f'dan ir-rigward, it-Tribunal isib sostenn fid-decizjoni mill-Qorti tal-Appell (nru. 55/2018) moghtija nhar l-24 ta' Ottubru 2018 fl-ismijiet Michael Debrincat vs l-Awtorita' tal-Ippjanar, fejn b'referenza ghall-istess Artikolu 72 jigi ccarat li:
… l-artikolu 72(2) tal-Kap. 552 jipprovdi li l-Bord ghandu jqis l-ewwel u qabel kollox pjanijiet u policies imressqa quddiemu u ghandu jqis ukoll kull haga ohra ta' sustanza inkluz commitments. Il-kliem tal-artikolu hu car fil-fehma tal-Qorti u ma biddel xejn mill-gurisprudenza l-aktar ricenti fil-materja. L-enfasi tal-legislatur hi fuq aderenza ghal ligijiet, pjanijiet u policies u fatturi ohra jittiehdu in konsiderazzjoni basta ma jxejnux il-ligijiet, pjanijiet u policies applikabbli ghal kaz.

Illi kif gie determinat fl-aggravji precedenti, jirrizulta li l-izviliupp propost huwa in linea mal-pjanijiet u policies applikabbli ghall-kaz odjern u ghalhekk it-Tribunal ma jistax iqis li l-Awtorita' naqqset milli tapplika l-provvedimenti tal-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 tal-Ligijiet ta' Malta kif qed jallegaw l-appellanti permezz tar-raba' aggravju. Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jichad dan l-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'PA1594/21.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. Id-decizjoni hi in vjolazzjoni tal-policy CG09 tal-pjan lokali ghac-centru ta' Malta in kwantu qed jigi permess zvilupp ta' residenza gdida in parti f'zona ta' konservazzjoni urbana u 'open space enclave'. Izidu illi ebda zvilupp ma jigi li jikkreja zvilupp residenzjali gdid sakemm ma jiffurmawx parti mill-binja principali jew huma parti

integrali mill-binja principali, u t-tehid ta’ hamrija jew partijiet mizrugha jkun minimu u ma jeccedix aktar minn hmistax fil-mija tal-hamrija u partijiet mizrugha tas-sit;
2. L-appellanti jissottomettu li saret ukoll vjolazzjoni ta’ dik il-parti tal-eccezzjoni imsemmija fl-ewwel aggravju fejn qed jigi permess t-tehid ta’ aktar minn hmistax fil-mija tal-hamrija ezistenti.

L-ewwel aggravju

Jibda biex jinghad li dan l-appell jirrigwarda biss l-ahhar parti tal-proposta cioe z-zieda ta’ zvilupp residenzjali gdid fil-parti accessibbli minn Sqaq nru. 6.

Jirrizulta mill-istess decizjoni tat-Tribunal illi l-binja l-gdida hi distakkata mill-parti tal-izvilupp fejn qed issir konverzjoni ta’ bini dilapidat f’wiehed ta’ uzu residenzjali. Jirrizulta wkoll li parti mill-binja l-gdida taqa’ fi ‘green open enclave’ ghalkemm it-Tribunal iqis li l-parti kbira tad-dar il-gdida proposta taqa’ f’urban conservation area. Il-policy CG09 tghid illi proposta ta’ zvilupp f’open space enclave tigi konsidrata jekk:
ii. form part of a conversion scheme aimed at bringing a disused or dilapidated building back into use, even if such a scheme will create new residential/non residential units.

Sa hawn l-izvilupp jidher accettabbli. Pero kif ikkonferma l-istess Tribunal hemm rekwiziti ohra li jridu jigu sodisfatti qabel tali zvilupp ikun accettabbli fosthom, u dan b’mod kumulattiv mhux alternattiv li:
b. the proposals under (i) and (ii) (kif jaqa’ dan l-izvilupp) are physically attached with the main building and form an integral part of the main building.

It-Tribunal qies gustament li l-izvilupp ifalli f’dan l-aspett pero ma waqafx hawn. Hu qies li skont l-ispirtu tal-policy CG09 l-ewwel kriterju, cioe li l-izvilupp hu estensjoni ta’ binja ezistenti intiz ghall-ahjar godiment tal-proprjeta, u billi fil-maggor parti tieghu l-izvilupp ma jaqax f’open space enclave, l-izvilupp seta’ kien accettabbli skont kemm fil-fatt qed jittiehed art mill-open space enclave.

Din il-Qorti tqis li din ma tikkostitwix interpretazzjoni ta’ policy izda applikazzjoni hazina tal-istess policy li hi cara fi kliemha. La darba parti mill-izvilupp jaqa’ f’open

space enclave u dan mhux permess jekk ma tifformax parti integrali mill-binja principali, il-proposta ma tigix kunsidrata. It-Tribunal messu waqaf hemm ghax il-policy ma taghtix setgha ta' diskrezzjoni kif interpretaha t-Tribunal. L-applikant kellu jaghti widen ghal dak li trid il-policy u jressaq proposta konformi maghha mhux imur oltre. Jekk ghazel din it-triq, il-proposta ma setax ikollha ezitu pozittiv.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi milqugh.

It-tieni aggravju

Dan l-aggravju jkompli mal-ewwel wiehed pero kif gia inghad la darba l-proposta tmur kontra dak li trid il-policy CG09 billi l-izvilupp mhux parti integrali mill-binja principali, u r-rekwiziti (a) sa (f) biex paragrafi (i) u (ii) jigu sodisfatti huma kumulattivi mhux alternattivi, dan l-aggravju mhemmx bzonn li jigi kunsidrat. Madankollu din il-Qorti ma tistax ma tissenjalax illi r-rekwizit (e) li jitratta t-tehid ta' hamrija u art mizrugha jsemmi t-tehid innifsu, irrispettivament mill-kondizzjonijiet ezistenti tas-sit. Ghalhekk fil-kunsiderazzjoni fuq kwistjoni simili ma ghandux jittiehed kont ta' dak li jista' jitregga lura ghal stat 'naturali' izda jekk l-izvilupp hux ser jiehu aktar minn hmistax fil-mija tal-hamrija kollha u art mizrugha fis-sit.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-appell ta' Faye Camilleri Preziosi et u tirrevoka d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tad-9 ta' Awwissu 2022 billi l-izvilupp ma jirrispekkjax il-policy rilevanti, u kwindi tqis il-permess kif mahrug hu minghajr ebda effett fil-ligi. Spejjez ghall-appellati in sollidum.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur