QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 22 ta' Frar, 2023

Numru 11

Appell Nru. 50/2022

Joseph Zammit

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Joseph Zammit tas-17 ta' Awwissu 2022 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Lulju 2022 li biha cahad l-appell ta' Joseph Zammit u ikkonferma r-rifjut tal-applikazzjoni PA4748/20 'to sanction variations to class 4D approved by PA2382/15, remove existing tinted structure from roof terrace and proposal of retractable light weight canopy' fil-Belt Valletta;

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 l-appell jikkoncerna talba ta' snazjonar ghal varjazzjonijiet f'uzu ta' Klassi 4D approvat bil-permess ta' zvilupp PA 2382/15, tnehhija ta' struttura ezistenti fit-terrazzin tal-bejt u proposta ta' kanupew ta' natura lightweight u retractable. Is-sit tal-izvilupp propost jinsab fi Triq tat-Teatru l-Antik kantuniera ma' Triq id-Dejqa u Misrah San Gorg, fil-lokalita' tal-Belt Valletta. Din il-lokalita' hija denominata bhala Zona ta' Konservazzjoni Urbana [Skont policy GV13 tal-Pjan Lokali tal-Port il-Kbira], u Area of High Landscape Value of Harbour Fortifications [Skont in-Notifika tal-Gvern 133 tal-2001].

Illi l-izvilupp in mertu gie rrifjutat abbazi ta' seba' (7) ragunijiet tar-rifjut, ossia li:
1. Il-kanupew propost imur kontra Urban Objectives 2.3 u 2.4 tal – iSPED li jesprimu kontroll tal-gholi tal-bini fiz-zoni ta' konservazzjoni urbana xprunat mill-kuntest, dan sabiex tipproteġi l-l-iskyline tradizzjonali urban. Il-proposta tmur ukoll kontra policies P35 u P39 tal-linja gwida DC2015 ghaliex il-principju tal-line of sight m'huwiex qed jigi rrispettat u element addizzjonali inaccettabbli qed jitwahhal mal-faccata ta' quddiem tas-sular irtirat.
2. L-izvilupp propost huwa inkompatibbli mad-disinn urban u l-karatteristici ambjentali taz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana u tonqos milli zzomm l-integrita' vizwali tazzona. Ghalhekk, il-propost m'hijiex kompatibbli ma' Urban Objectives 2 u 4 tal-iSPED.
3. L-izvilupp propost ser ibiddel l-apparenza interna u esterna ta' bini skedat fi Grad 1 u jmur lil hinn mill-iskop ta' rijabilitazzjoni u restawr xjentifiku. Il-proposta ghalhekk tnaqqas mill-valur storiku ta' dan il-bini mportanti u tmur kontra Thematic Objective 8 tal-iSPED li ghandu l-ghan li jissalvagwardja u jsahhah il-wirt kulturali.
4. L-izvilupp propost imur kontra d-dispozizzjonijiet ta' Policy GV13 tal-Pjan Lokali ghall-Port il-Kbir li jispecifika li l-proposti fiz-Zona ta' Konservazzjoni Urbana talBelt Valletta ghandhom jirrispettaw l-istatus tan-nomina. Il-proposta ghalhekk tmur kontra Urban Objective 3 tal-iSPED li ghandu l-ghan li jissalvagwardja u jtejjeb il-karattru u l-amenita' ta' zoni urbani.
5. L-izvilupp propost imur kontra d-dispozizzjonijiet ta' policy P35 tal-linja gwida DC15 li tispecifika li l-ebda strutturi m'ghandhom ikunu fil-parti rtirata tas-sular irtirat. Ilproposta ghalhekk tmur kontra Urban Objective 3 tal-iSPED li ghandu l-ghan li jissalvagwardja u jtejjeb il-karattru u l-amenita' ta' zoni urbani.
6. Il-proposta ma tistax tigi kkunsidrata ulterjorment sakemm l-izvilupp illegali huwa l-ewwel sanzjonat jew imnehhi f'termini ta' regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016, liema zvilupp jikkonsisti minn tqeghid ta' mwejjed u siggijiet.
7. L-izvilupp propost ma jizgurax ambjent accessibbli ghall-utenti u l-vizitaturi kollha tieghu. Il-proposta ghalhekk tmur kontra Policy P11 tal-linja gwida DC2015 u Urban Objective 4 tal-iSPED li jimmiraw ghall-integrazzjoni tal-htigijiet ta' nies bi bzonnijiet specjali fid-disinn ta' bini u facilitajiet.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant jirribatti fuq ir-rifjut tal-Awtorita' bis-segwenti aggravji:
1. Illi l-principju kwantu jekk tistax issir kopertura fuq it-terrazzin gie ezawrit bl-appell PAB 55/18 tant li l-applikazzjoni odjerna saret sabiex il-kanupew prezenti tigi sostitwit b'wahda ta' disinn u ghamla kif issuggerit mit-Tribunal fis-sens li qed tigi proposta bhala lightweight retractable canopy li titregga' lura minghajr il-htiega ta' qafas fiss u vizibbli mill-erja tal-Main Guard.

2. Illi fil-kaz tal-puggaman tal-hgieg, dan jikkonsisti minn materjal lightweight u riversibbli u huwa mehtieg ai fini ta' sigurta'. Inoltre, l-ghazla ta' materjal kellha tkun wahda ovja sabiex il-bini prezenti, sa fejn jikkoncerna l-gebla, jibqa' jinqara kif inhu. Fir-rigward tas-signage, l-appellant jirribadixxi li l-principju li titwahhal tabella fuq ilfaccata kien approvat bil-permess PA 2382/15.
3. Illi s-sitt raguni tar-rifjut ma treggix ghaliex is-site plan tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell ma tinkludi ebda spazju fejn setghu tpoggew imwejjed u siggijiet b'mod illegali.
4. Illi fir-rigward tas-seba' raguni tar-rifjut, l-appellant ikkomunika mas-CRPD (a fol 49A) wara li kien infurmat li kien hemm oggezzjoni preliminari. Illi wara li sar tali komunikat, huwa ma giex innotifikat ulterjorment u dan ghandu jfisser li loggezzjonijiet tas-CRPD m'ghadhomx jippersistu.

Illi fir-risposta taghha l-Awtorita' baqghet ferma fl-oggezzjoni taghha u targumenta l-imsemmi appell PAB 55/18, li jappartjeni ghall-applikazzjoni PA 1379/17, kien gie michud mit-Tribunal u kkonfermat ir-rifjut tal-Awtorita', liema rifjut kien prattikament jinkludi l-istess ragunijiet tar-rifjut imposti fl-appell odjern. Ghalhekk, il-punt ta' tluq ghall-Awtorita' kien il-fatt li giet sottomessa applikazzjoni simili wara tali decizjoni tat-Tribunal u liema proposta kienet qed terga' tipproponi, fost affarijiet ohra, li tissanzjona varjazzjonijiet minn dak approvat, inkluz sanzjonar ta' hgieg fuq il-parti ta' quddiem tat-terrazzin, tabella u titnahha t-tinda llegali ezistenti u tigi nstallata tinda ohra ta' natura retractable u lightweight. Jinghad li fid-decizjoni tieghu fl-appell PAB 55/18, it-Tribunal primarjament ma kienx qed jaqbel mal-proposta inkluz dik ta 'retractable canopy' f'dan il-kuntest partikolari, filwaqt li jigi nnutat li l-Awtorita' hija primarjament marbuta li tiddeciedi applikazzjoni skont ilprovvedimenti ta' Artikolu 72 tal-Kap. 552 u allura fuq il-pjanijiet u policies applikabbli inkluz materja ohra. L-Awtorita' zzid li l-proposta odjerna reghet giet oggezzjonata misSovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali u l-Kumitat Konsultattiv dwar id-Disinn u tinnota li l-proposta taghmel parti mill-bini storiku tal-Main Guard li jmiss ukoll ma' monument skedat fi Grad 1, u ghalhekk il-prominenza u l-importanza tas-sit ma jistax jigi njorat. L-Awtorita' tinnota ulterjorment li l-imsemmija mwejjed u siggiet fis-sitt raguni tar-rifjut tpoggew fuq art pubblika quddiem is-sit in kwistjoni u jiffurmaw parti mill-lista tal-illegalitajiet imsemmija flAvviz ta' Nfurzar EC59/18 u ghalhekk l-appellant ma jistax jinqeda bil-fatt li l-illegalitajiet m'humiex inkluzi fis-site plan meta dawn l-illegalitajiet huma parti krucjali ta' l-istess attivita' kummercjali li topera mis-sit inkwistjoni. Fil-konfront tal-ahhar aggravju, l-Awtorita' tirrileva li, bhala l-entita' legalment responsabbli ghall-konsultazzjonijiet relatati ma' applikazzjonijiet ta' zvilupp, hija kkonsultat u rceviet zewg risposti minghand is-CRPD fejn kienu qed joggezzjonaw fiz-zewg kazijiet.

Illi fil-mori tal-appell, is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali ssottomettiet il-kummenti taghha ghal dan l-appell fejn jinghad li kemm il-binja mertu tal-proposta odjerna, maghrufa bhala l-Main Guard, kif ukoll il-funtana tal-Gran Mastru De Rohan, li fuqha qed thares, huma skedati fl-oghla Grad ta' protezzjoni. Is-Sovrintendenza tirrileva li f'dan il-kaz l-unika interventi permessi ghandhom ikunu ddirezzjonati lejn ir-rijabilitazzjoni u r-restawr xjentifiku, u kwalunkwe alterazzjonijiet m'ghandhomx ibiddlu l-ambjent jew l-apparenza interna jew esterna ta' l-istess binja, u dan skont Policy UCO 7 tal-Pjan ta' Struttura li skont l-iSPED ghandha valida, u ghalhekk il-proposta hija semplicement inkoncepibbli mil-lat ta' wirt kulturali. Jinghad ulterjorment li s-signage u l-puggaman ezistenti diga jnaqqsu millintegrita' vizwali ta' din il-binja kif tidher minn Misrah San Gorg u ghalhekk m'ghandu jkun hemm l-ebda tinda li tisostitwixxi dik ezistenti u li ghandha titnehha. Is-Sovrintendenza tinnota wkoll li l-Artikolu 59(1) tal-Cultural Heritage Act (2019) specifikament jitlob li lebda zvilupp fuq tali propjetajiet ma jistax jsehh minghajr ma jkun inkiseb il-kunsens misSovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali.

Illi waqt is-seduta tat-3 ta' Frar tal-2022, xehed bil-gurament is-Sur Jonathan Borg bhala rapprezentant tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali fejn jispjega li minhabba l-

importanza tas-sit u tal-madwar tieghu, il-pozizzjoni tas-Sovrintendenza hija li m'ghandux ikun hemm l-ebda forma ta' zidiet addizzjonali ta' liema kwalita' huma, iktar milli diga hemm bil-permess, anki jekk l-istrutturi huma reversible jew retractable. Illi meta mistoqsi dwar il-kwistjoni ta' sigurta' proposta b'puggaman tal-hgieg, is-Sur Borg jinnota li bhala Sovrintendenza dak li trid tara primarjament huwa s-salvagwardja tal-patrimonju kemm fiziku kif ukoll mill-aspett vizwali u ta' kuntest, liema salvagwardja trid tinghata precedenza fuq lattivita' kummercjali li ssir fit-terrazzin. Is-Sur Borg jispjega kif signage hafna drabi huwa difficli li jsir fuq bini ta' Grad 1 u jkun jirrispetta l-valuri ta' dak il-post ghalkemm jinghad ukoll li hemm mod kif wiehed jista' jaghmel signage limitat. Is-Sur Borg jikkonferma wkoll li r-risposta tas-Sovrintendenza ma kinitx riservata biss ghar-retractable canopy izda ghall-proposta in toto.

Illi waqt is-seduta tat-3 ta' Frar tal-2022, xehed ukoll bil-gurament is-Sur Kurt Cachia bhala rapprezentant tas-CRPD fejn gie nnutat li mhux id-dokumenti kollha li ssottometta l-perit talapplikazzjoni kienu disponibbli ghas-CRPD. Is-Sur Cachia jispjega wkoll li, ghalkemm xorta jqis l-exitsing plans, min-naha tas-CRPD l-importanti hu li jara l-izvilupp propost u t-tibdil differenti li hemm, u seta' jinnota affarijiet bhall-landing tal-lift li m'humiex accessibbli. Meta mistoqsi dwar il-protocol li jinsab fic-Cirkolari 2/14, is-Sur Cachia jikkonferma li ma tax kont tieghu, filwaqt li jikkonferma wkoll li, wara zewg konsultazzjonijiet mill-Awtorita', is-CRPD ma qablitx mal-proposta fiz-zewg kazijiet.

Illi fl-ahhar nota tieghu, l-appellant issolleva s-segwenti punti:
i. Illi fil-mori tal-appell sar maghruf li erba' dokumenti krucjali li gew sottomessi b'risposta ghall-ewwel rapport ta' konsultazzjoni prodott mis-CRPD ma gew qatt mghoddija lill-istess CRPD, u dan ghaliex waqt ix-xhieda tieghu, is-Sur Cachia stqarr li fl-ahhar evalwazzjoni tieghu huwa ra biss id-dokument a fol 56C u ma ha ebda konjizzjoni tad-dokumenti 56A, 56B, 56D u 56E. Illi s-Sur Cachia stqarr ukoll li lanqas ta kaz ta' xi drittijiet vestiti naxxenti minn permessi precedenti seta' kellu lapplikant u lanqas ta kaz il-protocol li jinsab fic-Cirkolari 2/14. Ghalhekk it-Tribunal ghandu jqis il-process bhala wiehed ivvizjat u jirrimetti lura l-atti sabiex il-prodott jigi kondott kif imiss;
ii. Illi s-Sur Borg li xehed f'isem is-Sovrintendenza jidher li ma kienx konxju tal-fatt li l-proposta m'ghadhiex tikkonsisti f'kanupew fiss izda wiehed motorizzat filwaqt li dwar il-puggaman tal-hgieg, Borg stqarr li l-importanti hu li tinsab soluzzjoni accettabbli mill-aspett estetiku anki jekk irrezista li johrog b'soluzzjoni hu. Illit tali rails jistghu dejjem jingibdu lura hekk kif jidhirlu dan it-Tribunal;
iii. Fir-rigward ta' signage, jidher li is-Sur Borg stess stqarr li hemm mod kif jista' jigi limitat u ghalhekk l-appellant ihalli f'idejn it-Tribunal sabiex jidderigieh ghall-ahjar soluzzjoni.

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

Ikkunsidra;
Illi t-Tribunal sejjer jitratta l-aggravji mressqa mill-appellant hekk kif gej:
L-Ewwel u t-Tieni Aggravji:
Illi permezz ta' l-ewwel zewg aggravji l-appellant jirribatti l-ewwel hames ragunijiet tar-rifjut li jitrattaw l-impatt li l-proposta ser ikollha fuq l-iskyline tradizzjonali urban fil-lokalita' talBelt Valletta u d-detriment fuq l-integrita' vizwali taz-zona u tal-bini skedat fl-oghla grad ta' protezzjoni, inkluz il-kuntest storiku tal-madwar. Nonostante dan, l-appellant jirribatti li lpunto di partenza fl-evalwazzjoni tal-Awtorita' kellu jkun dak stabbilit fl-appell PAB 55/18 in kwantu jekk tistax issir kopertura fuq it-terrazzin tal-binja n mertu. F'dan ir-rigward lappellant isostni li l-applikazzjoni odjerna propju saret sabiex il-kanupew prezenti jigi sostitwit b'wahda ta' disinn u ghamla kif issuggerit mit-Tribunal, u dan fis-sens li qed tigi proposta bhala

lightweight retractable canopy li titregga' lura minghajr il-htiega ta' qafas fiss vizibbli mill-erja tal-Main Guard.
Min-naha l-ohra, l-Awtorita' fir-risposta taghha tirribatti li l-appell imsemmi kien gie michud mit-Tribunal u kkonfermat ir-rifjut tal-Awtorita', liema rifjut kien prattikament jinkludi listess ragunijiet tar-rifjut imposti fl-appell odjern. Ghalhekk, il-punt ta' tluq ghall-Awtorita' kien il-fatt li giet sottomessa applikazzjoni simili wara tali decizjoni tat-Tribunal.

Illi fl-ewwel lok, dan it-Tribunal ha konjizzjoni tad-decizjoni tal-appell PAB 55/18 kwotat mill-appellant u moghtija nhar it-3 t'Ottubru tal-2019 minn Tribunal kif diversament kompost. Illi dan l-appell kien jirrigwarda l-proposta "To sanction existing retractable canopy, glass railing and fascia sign at second floor" fl-applikazzjoni PA 1379/17 u fl-istess terrazzin suggett ghall-applikazzjoni odjerna. Madanakollu, it-Tribunal ma jistax jaqbel malallegazzjoni tal-appellant fl-ewwel aggravju fejn qed jaghti x'jifhem li t-Tribunal kif diversament kompost kien esprima jew issuggerixxa proposta ta' natura iktar lightweight u retractable li titregga' lura minghajr il-htiega ta' qafas fiss, tant li t-Tribunal kien astjena milli jikkunsidra jew jaghti opinjoni dwar kwalunkwe alternattivi jew dettalji li kienu rikjesti mill-Awtorita' precedentament fil-process tal-applikazzjoni, fejn jinghad hekk kif gej:
Ghalkemm l-appellant issa jistqarr li lest li jaghmel kwalunkwe' intervent li t-Tribunal jhoss li jkun opportun, dan xorta wahda qatt ma prezenta alternattivi u dettalji kif kien rikjest minn l-Awtorita'. Barra minn hekk, galadarba l-applikazzjoni hija wahda li titlob is-sanzjonar ta' dak li hemm gja prezenti fuq is-sit, it-Tribunal huwa marbut li jikkunsidra biss dak indikat fl-applikazzjoni odjerna.

Illi minghajr ma ta ebda suggeriment ta xi alternattiva ohra, it-Tribunal kif diversament kompost kien qies li "ghalkemm il-canopy proposta hija tal-hgieg, din ukoll tinkludi frame tal-hadid bhala qafas tar-retractable canopy. Ghalhekk hija l-fehma tat-Tribunal li din ma tistax tiqies daqshekk bhala struttura lightweight peress li l-istruttura hija wahda fissa u li hija ferm vizibli." Illi dan il-kliem bl-ebda mod m'ghandu jinqara li struttura lightweight ghandha tkun accettabbli, izda wiehed irid jarah fil-kuntest ta' dak li kien qed jallega l-appellant fir-rikors promotur, ossia li l-addizzjoni hija wahda sensittiva fil-kuntest tal-binja kif ukoll f'dak li kienet qed tissuggerixxi d-deskrizzjoni tal-proposta bhala 'retractable canopy'. Tant hu hekk, li t-Tribunal kif diversament kompost kompla billi jghid li "it-Tribunal ma jarax ghalxiex dan it-Terrazzin m'ghandux jiffunzjona bhala parti minn l-istabbiliment ezistenti, fejn jofri opportunita' unika sabiex jitgawda parti storiku u prominenti tal-Belt Valletta mill-pubbliku." Oltre dan, jibqa' l-fatt li fl-ahhar mill-ahhar it-Tribunal kif diversament kompost cahad l-appell u kkonferma d-decizjoni tar-rifjut mill-Awtorita', li kif innutat mill-Awtorita' fir-risposta ghal dan l-appell kienet imsejsa fuq l-istess ragunijiet tarrifjut f'dak li jirrigwarda l-integrita' vizwali u l-kuntest storiku u sensittiv tal-binja in mertu.

Illi minn analizi tal-inkartament tal-applikazzjoni odjerna, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li t-tabella u l-hgieg mad-dawra tat-terrazzin li kienu proposti fl-applikazzjoni precedenti qed jergghu jintalbu li jigu sanzjonati b'zieda ta' faxx iehor ta' hgieg elevat mal faccata fuq Pjazza San Gorg meta wiehed jikkompara l-pjanti ma' dawk sottomessi fl-applikazzjoni precedenti PA 1379/17. Illi l-kanupew ezistenti huwa propost li jitnehha u jigi sostitwit b'kanupew iehor li kif indikat fil-pjanta tal-elevazzjoni jappartjeni ghal "Retractable Lightweight Canopy to be opened only during operational hours" [Dok. 56E fl-inkartament ta' PA 4748/20]. Ghalkemm propost li jigi mtarrag, il-kanupew qed jestendi sal-faccati rispettivi tal-bini, ossia fuq Triq it-Teatru l-Antik u Pjazza San Gorg, filwaqt li jserrah fuq tmien pilastri. Illi meta jikkonsidra l-hgieg gholi mal-faccati tal-bini u d-disinn tal-istruttura b'qafas ta' pilastri, it-Tribunal ma jara l-ebda titjieb minn dak propost fl-applikazzjoni precedenti u l-istruttura ser tinqara kwazi kompletament maghluqa bi krejazzjoni ta' volum gdid fit-terrazzin tal-binja, liema terrazzin kien approvat kompletament miftuh.

Ghalkemm l-appellant fit-tieni aggravju jargumenta li r-railing tal-hgieg huwa mehtieg ai fini ta' sigurta', it-Tribunal jinnota li gia tezisti l-opramorta bil-balavostri tal-binja nnifisha ghal dan il-ghan mentri l-hgieg qed jestendi ghal gholi ta' 1.6 metri meta mkejjel mill-art tat--terrazzin, u ghalhekk sikurament huwa kkunsidrat eccessiv sabiex tintlahaq is-sigurta' ghallutenti tat-terrazzin. Illi ghall-kuntrarju, dan l-gholi qed johloq element ikbar ta' enclosure fissa. Oltre dan, u fir-rigward tal-argument tal-appellant li l-kanupew jista' jitregga lura u ser ikun miftuh biss waqt is-sieghat ta' operazzjoni, it-Tribunal jiehu spunt mix-xhieda guramentata tas-Sur Jonathan Borg bhala rapprezentant tal-SCH, waqt is-seduta tat-3 ta' Frar tal-2022, u jinnota li l-impatt tal-volum tal-kanupew, meta wiehed jikkonsidra wkoll id-dwalijiet li jintuzaw, huwa ferm akbar meta kkumparat mal-ftit sieghat li l-kanupew jista' jaghmel maghluq u dan minhabba li, kif jifhimha t-Tribunal, is-sieghat tal-operat huma twal hafna u fil-mument li l-attivita' fil-Belt tkun l-iktar hajja. Illi jibqa' l-fatt li n-natura talizvilupp propost qieghed ibidel il-komposizzjoni ta' bini skedat fl-oghla grad ta' protezzjoni, maghruf bhala l-Main Guard, u li jinsab f'pozizzjoni prominenti fi Pjazza San Gorg u f'kuntest ta' bini u monumenti ohra skedati fl-istess Grad 1 ta' protezzjoni bhal ma huma l-Grandmaster's Palace u l-Funtana ta' De Rohan.

Ghalhekk, huwa evidenti li l-kuntest tas-sit in mertu m'huwiex kwalunkwe kuntest, izda wiehed sensittiv ghall-ahhar u li jimmerita mprotanza magguri meta wiehed iqis proposti bhal dawn. Illi dak indikat fl-appell PAB 55/18 mit-Tribunal kif diversament kompost ghadu japplika stante li l-istruttura proposta fit-terrazin tas-sit de quo ser ikollha mpatt fuq ilkomposizzjoni u simetrija tal-binja skedata tal-Main Guard, liema binja jisthoqqilha l-akbar stat ta' protezzjoni, u dan ghaliex il-Main Guard Building jikkonsisti minn binja fuq zewg sulari tul Pjazza San Gorg kollhu, fejn hemm parti fin-nofs tal-binja dominata b'estensjoni fit-tielet sular li huwa irtirat, izda li jifforma element prominenti u integrali tal-binja.

Illi dan it-thassib tat-Tribunal huwa kondiviz ma' dak espress mis-Sovratendenza talPartimonju Kulturali fil-process tal-applikazzjoni fejn fil-korrespondenza taghha tad-9 ta' Dicembru 2020 fejn gie nnutat hekk kif gej:

The existing signage and railing already detract from the views of this scheduled Grade 1 building as seen from St. George's Square, and the proposed canopy would continue to add clutter and further impact the skyline.

Illi s-Sovrintendenza baqghet ssostni dan it-thassib anki fil-mori tal-appell billi tirrileva li f'dan il-kaz l-unika interventi permessi ghandhom ikunu ddirezzjonati lejn ir-rijabilitazzjoni u r-restawr xjentifiku, u kwalunkwe alterazzjonijiet m'ghandhomx ibiddlu l-ambjent jew lapparenza interna jew esterna ta' l-istess binja, u dan skont Policy UCO 7 tal-Pjan ta' Struttura li skont l-iSPED ghandha valida, u ghalhekk il-proposta hija semplicement inkoncepibbli mil-lat ta' wirt kulturali.

Illi fil-fatt il-paragrafu 1.13 tal-iSPED vigenti jesigi li "In the interim period to the adoption of the new local plans, the provisions of Policy UCO 7 of the 1992 Structure Plan shall remain in force as a guide to development proposals on scheduled buildings." Illi fil-kaz ta' proposti ma' bini skedat fi Grad 1 ta' protezzjoni il-Policy UCO 7 tal-Pjan ta' Struttura hija cara u tesigi s-segwenti:

These are buildings of outstanding historical or architectural interest that demand to be preserved in their entirety. Demolition or alterations which Impair the setting or change the external or internal appearance, including anything contained within the curtilage of the building, will not be allowed. Any interventions allowed must be directed to their scientific restoration and rehabilitation. Internal structural alterations will only be allowed in exceptional circumstances where this Is paramount for reasons of keeping the building in active use. (enfasi mizjuda mit-Tribunal)

Illi t-Tribunal jifhem li skedar ta' art jew propjeta' hi rabta oneruza li ssir biss ghal ragunijiet serji u mportanti sabiex jigi preservat sit jew zona jew binja minhabba kwalitajiet specjali u rari, jekk mhux unici, li thaddan. Hawnhekk it-Tribunal jinnota li l-iskedar huwa mekkanizmu fil-ligi Maltija separat minn kull mekkanizmu iehor, u dan ghaliex l-iskedar huwa d-dritt u r-responsabilita' ta' kull cittadin bhala mezz ta' protezzjoni u tgawdija ta' dan il-wirt kulturali, u dan skont lArtikolu 4(2) tal-Att dwar il-Patrimonju Kulturali li jesigi li:
Kull ċittadin ta' Malta kif ukoll kull min ikun preżenti f'Malta għandu jkollu d-dmir li jipproteġi l-patrimonju kulturali kif ukoll id-dritt li jibbenefika minn dan il-patrimonju kulturali permezz tat-tagħlim u tat-tgawdija. Il-patrimonju kulturali huwa assi ta' valur spiritwali, kulturali, soċjali u ekonomiku li ma jistaxjiġi mibdul, u l-protezzjoni u l-promozzjoni tiegħu huma-indispensabbli għal ħajja bilanċjata u kompluta.

Hawnhekk, it-Tribunal jerga' jiehu spunt mix-xhieda guramentata tas-Sur Borg bhala rapprezentant tas-Sovrintendneza tal-Patrimonju Kulturali, waqt is-seduta tat-3 ta' Frar tal-2022, fejn gie nnutat li "hawnhekk qeghdin nitkellmu fuq kaz partikolari hafna, ghaliex qed nitkellmu fuq binja ta' mportanza storika arkitettonika Grad 1, gol-Belt, fuq il-pjazza principali tal-Belt, imdawwra b'numru ta' skedar iehor," filwaqt li gie espress bl-iktar mod car li "f'cirkostanzi bhal dawn minhabba l-importanza tas-sit u tal-madwar tieghu, lpozizzjoni tas-Superintendence hija li m'ghandux ikun hemm l-ebda forma ta' zidiet addizzjonali ta' liema kwalita' huma, iktar milli dak diga hemm, u hemm bil-permess."
Fl-isfond ta' dak hawn diskuss, it-Tribunal iqis li l-istruttura proposta, inkluz addizzjonijiet ta' signage u railing ta' hgieg fit-terrazzin li ghalihom qed jintalab sanzjonar, qed jimpingu b'mod negattiv fuq is-sensittivita' storika u vizwali u s-simetrija tal-Main Guard Building u lkuntest storiku u kontestwali tas-sit. Ghalhekk, it-Tribunal qieghed jichad l-ewwel u t-tieni aggravji mressqa mill-appellant.

It-Tielet Aggravju:
Illi permezz tat-tielet aggravju l-appellant jirribatti s-sitt raguni tar-rifjut li titratta dwar zvilupp illegali konsistenti minn tqeghid ta' mwejjed u siggijiet li m'huwiex qed jigi mnehhi jew indikat ghas-sanzjonar, u dan bi ksur ta' Regolament 17 tal-Avviz Legali 162 tal-2016. Illi t-Tribunal jinnota li dan ir-Regolament jipprovdi illi jew l-illegalitajiet kollha ghandhom jifformaw parti minn l-applikazzjoni jew li l-illegalitajiet jitnehhew qabel ma jinhareg permess fuq l-istess sit.
Illi fl-evalwazzjoni taghha l-Awtorita' taghmel referenza ghal minuta 66 fl-inkartament talapplikazzjoni, fejn id-Direttorat tal-Infurzar innota li gialadarba mwejjed u siggijiet m'humiex inkluzi f'din l-applikazzjoni mhux l-illegalitajiet kollha qed jigu ndirizzati. Nonostante dan, l-appellant jargumenta li s-sitt raguni tar-rifjut ma treggix ghaliex is-site plan tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell ma tinkludi ebda spazju fejn setghu tpoggew imwejjed u siggijiet b'mod illegali.
Illi mir-risposta ta' l-Awtorita' jirrizulta li l-Avviz ta' nfurzar pendenti fuq is-sit huwa EC59/18. Illi minn analizi tas-sit elettroniku tal-Awtorita', it-Tribunal seta' jikkonstata li dan l-Avviz Ta' Nfurzar propju jinkludi "tqeghid mwejjed u siggijiet barra l-istabbiliment imsemmi minghajr permess" (enfasi mizjuda) u ghalhekk fil-konfini li jaqghu 'l barra millistabbiliment, u cioe' fuq l-ispazzju pubbliku kif indikat fuq il-konfini tal-Avviz ta' Nfurzar fil-MapServer tal-Awtorita' izda huwa car ukoll li tali mwejjed u siggijiet huma direttament relatati ma l-uzu ta' l-istabbiliment mertu ta' dan l-appell.Illi t-Tribunal jinnota ulterjorment li ghalkemm tifforma parti minn sit ikbar, tali zona ta' mwejjed u siggijiet ma tiffurmax parti mill-applikazzjoni odjerna stante li hija eskluza mis-sit kif indikat fis-site plan soggett ta' l-applikazzjoni odjerna a fol 1C.

Madanakollu, it-Tribunal jaghmel referenza ghal sub regolament 17(5) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 li jesigi s-segwenti:
(5) Meta partijiet ta' sit jew bini huma illegali, m'għandux jiġirifjutat permess għal żvilupp ġdid x'imkien ieħor fuq is-sit jew bini unikament minħabba li jkun hemm illegalitajiet fuq is-sit jew fil-bini, suġġett għal dawn il-kondizzjonijiet kollha li ġejjin:

(a) il-partijiet illegali ma jkunux jifformaw parti mill-applikazzjoni; u
(b) l-għoti ta' permess għall-iżvilupp ġdid ma jċaħħadx fiżikament, jew ifixkel jew jagħmilha diffiċli li tittieħed xi azzjoni ta' infurzar, sew għat-tneħħija sew għar-rettifika, tal-partijiet illegali; u
(ċ) l-applikant m'għandu ebda kontroll, sew direttament sew indirettament, fuq il-partijiet illegali u l-applikant ma kienx involut direttament jew indirettament fl-iżvilupp illegali, ukoll jekk l-iżvilupp kien jifforma parti minn żvilupp akbar li jinkludi il-partijiet illegali.

Illi mir-Regolament surreferit huwa car li t-tlett kundizzjonijiet elenkati jridu jigu osservati kollha sabiex zvilupp fuq parti ohra tas-sit ma jigix irrifjutat minhabba llegalitajiet pendenti. Illi kif spjegat supra, huwa evidenti li l-partijiet illegali ma jiffurmawx parti millapplikazzjoni de quo filwaqt li kieku kellu jinghata permess ghal zvilupp gdid, kif propost flapplikazzjoni odjerna, jezistu rimedji ohra sew ghat-tnehhija u sew ghar-rettifika tal-partijiet illegali msemmija, u ghalhekk l-ewwel zewg kriterji tar-Regolament supra-citat qed jigu mharsa. Madanakollu, dan ma jirrizultax li hu il-kaz ghat-tielet kriterju stante li l-Avviz ta' Nfurzar, li jinkludi wkoll iz-zona ta' tqeghid ta' mwejjed u siggijiet, inhreg kollu kemm hu fuq l-istess applikant is-Sur Joseph Zammit, hekk kif jidher mis-sit elettroniku tal-Awtorita'. Ghalhekk, fil-kliem preciz tat-tielet kriterju indikat supra, dan it-Tribunal ma jistax iqis li "l-applikant m'għandu ebda kontroll, sew direttament sew indirettament, fuq il-partijiet illegali u l-applikant ma kienx involut direttament jew indirettament fl-iżvilupp illegali, ukoll jekk l-iżvilupp kien jifforma parti minn żvilupp akbar li jinkludi il-partijiet illegali" (enfasi mizjuda).
Gialadarba it-tielet kriterju ta' Regolament 7(5) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 m'huwiex qed jigi mhares, dan it-Tribunal m'ghandux triq ohra hlief li jichad it-tielet aggravju tal-appellant.

Ir-Raba' Aggravju:
Illi permezz tar-raba' aggravju, l-appellant jargumenta li huwa kien ikkomunika mas-CRPD (a fol 49A) wara li kien infurmat li kien hemm oggezzjoni preliminari. Illi wara li sar tali komunikat, huwa ma giex innotifikat ulterjorment u dan ghandu jfisser li l-oggezzjonijiet tasCRPD m'ghadhomx jippersistu.
Illi minn analizi ta' l-inkartament tal-applikazzjoni, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li tul ilprocess tal-applikazzjoni kienu saru zewg talbiet ta' konsultazzjoni lis-CRPD da parti talAwtorita'. Illi l-ewwel konsultazzjoni kienet saret fid-9 ta' Lulju 2020, filwaqt li t-tieni konsultazzjoni saret fil-25 ta' Novembru 2020 u dan wara li gew prezentati pjanti riveduti wara l-oggezzjoni preliminari mressqa mis-CRPD skont l-'Accessibility Audit Report' a fol 49A. Nonostante dan, jirrizulta li fit-tieni 'Accessibility Audit Report' datat 7 ta' Dicembru 2020 a fol 69A, is-CRPD sabu oggezzjoni mill-gdid anki wara t-tieni konsultazzjoni.

Hawnhekk, it-Tribunal jaghmel referenza ghal subregolament 12(2) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 li jistipula s-segwenti:
(2) Jekk wara l-perijodu konsultattiv stabbilit fir-regolament8(2) disinji emendati u, jew il-formola riveduta għal profil ta' żviluppu, jew dokumenti oħra jiġu sottomessi mill-applikant kif imsemmi fis-sub-regolament (1) ta' dan ir-regolament, iċ-Chairperson Eżekuttiv għandu jinnotifika permezz ta' mezzi elettroniċi kwalunkwe mill-konsulenti esterni indikati fl-iSkeda 3, u, jew il-konsulenti oħra u, jew il-Kumitat Konsultattiv tal-Agrikoltura u l-Kumitat Konsultattiv tad-Disinn, fejn applikabbli, fi żmien ħamest ijiem minn meta jirċievi dawk id-disinji riveduti jew dokumenti:
Iżda ebda konsultazzjoni oħra ma tista' ssir wara t-tieni konsultazzjoni (enfasi mizjuda mit-Tribunal)

Ghaldaqstant, ir-Regolament surreferit jaghmilha cara li l-process tal-applikazzjoni ghandu jkun limitat solament ghal zewg konsultazzjonijiet mal-konsulenti esterni. Gialadarba isCRPD regghu sabu oggezzjoni ghall-izvilupp propost anki wara t-tieni konsultazzjoni, l-Awtorita' mxiet b'mod regolari ghall-ahhar li tirrifjuta l-applikazzjoni fuq kwistjonijiet ta' accessibilita'

mressqa mill-istess entita', u dan in linea mar-Regolament succitat. Illi dan gie kkonfermat ukoll mis-Sur Kurt Cachia bhala rapprezentant tas-CRPD, waqt ix-xhieda guramentata tieghu fis-seduta tat-3 ta' Frar tal-2022, fejn stqarr li wara zewg konsultazzjonijiet mill-Awtorita', is-CRPD ma qablitx mal-proposta fiz-zewg kazijiet.
Ghaldaqstant, it-Tribunal ma jistax jaqbel mal-argument tal-appellant li l-oggezzjonijiet tasCRPD ma kienux ghadhom jippersistu wara li l-appellant ittenta li jindirizza l-ewwel konsultazzjoni, u ghalhekk qieghed jichad ir-raba' aggravju tal-appellant.

Ghal dawn il-motivi, u wara li t-Tribunal ha konjizzjoni tal-fatti speci kollha tal-kaz, dan it-Tribunal qieghed jichad l-appell, u jikkonferma d-decizjoni tar-rifjut tal-PA4748/20.

Ikkunsidrat

L-aggravji tal-appellant huma s-segwenti:

1. It-Tribunal applika hazin ir-regolament 17(5) tal-Avviz Legali 162/16. Hu jispjegah hekk: Illi s-suesposta applikazzjonì tal-imsemmi Regolament 17(5) tal AL162/16 ghall-fattispecie tak-kaz hija zbaljata. Il-kriterju (c) irid li m'ghandux jigi rifjutat permess ghal zvilupp gdid x'imkien iehor fuq is-sit jew bini unikament minhabba li jkun hemm illegalitajiet fuq is-sit jew fil-bini li ... 'l-applikant m'ghandu ebda kontroll, sew direttament sew indirettament, fuq il-partijiet illegali u l-applikant ma kienx involut direttament jew indirettament fl-izvilupp illegali, ukoll jekk l-izvilupp kien jifforma parti minn zvilupp akbar li jinkludi il-partijiet illegali'. Huwa ghalhekk mahsub b' mod esplicitu, bil-precitat Regolament 17(5), li l-applikazzjoni tieghu ghandha tkun cirkoskritta bis-sit jew bini mertu tal-applikazzjoni kif jirrizulta mis-site plan u l-pjanti sottomessi. F'dan il-kaz, it-Tribunal iddecieda li jintroduci fl-equation '… wkoll iz-zona ta' tqeghid ta' mwejjed u siggijiet' li ma tifformax parti mis-site plan u l-pjanti sottomessi formanti parti mill-applikazzjoni PA4748/20 in mertu;

2. It-Tribunal applika hazin ir-regolament 12(2) tal- Avviz Legali 162/16. Hu jispjegah hekk: Illi f'pagna 21 tad-decizjoni, it-Tribunal sostna illi '… subregolament 12(2) tal-Avviz Legali 162 tal-2016 li jistipula s-segwenti: (2) Jekk wara l-perjodu konsultattiv stabbilit fir-regolament 8(2) disinji emendati u, jew il-formola riveduta ghal profil ta' zvilupp u, jew dokumenti ohra jigu sottomessi mill-applikant kif imsemmi fis-subregolament (1) ta' dan ir-regolament, ic-Chairperson Evekuttiv ghandu jinnotifika permezz ta' mezzi elettronici kwalunkwe mill-konsulenti esterni indikati fl-iSkeda 3, u, jew il-konsulenti ohra u, jew il-Kumitat Konsultattiv tal-Agrikoltura u l-Kumitat Konsultattiv tad-Disinn, fejn applikabbli, fi zmien hamest ijiem minn meta jircievi dawk id-disinji riveduti jew dokumenti: Izda ebda konsultazzjoni ohra ma tista' ssir wara t-tieni konsultazzjoni (enfasi mizjuda mit-Tribunal)'.

Kjarament, dan id-dispost jippermetti lill-perit sabiex. wara l-perjodu konsultattiv, jissottometti dokumenti godda. Huwa dak li effettivament gara f'dan il-kaz. Wara din l-ewwel kkonsultazzjoni, il perit issottometta erba' dokumenti b'risposta ghal dak li kellha xi tghid ic-CRPD wara l•ewwel round of consultations. M'hemmx kontestazzjoni li dawn id-dokumenti kienu markati 56a, 56b, 56d u 56e fl-e-apps. Detto questo, gie zvelat waqt il-proceduri quddiem lit-Tribunal, mis-Sur Kurt Cachia sotto gurament, li dan l-istess Cachia kien ghamel iz-zewg assessments tal-appliikazzjoni f'isem ic-CRPD, bl-ahhar wiehed ikun dak a fol 69a fl-e-apps. Cachia stqarr li huwa ra biss id-dokument a fol 56c u ma ha ebda konjizzjoni tad-dokumenti 56a, 56b, 56d u 56e. Dan ifisser li Cachia ma keIlu ebda ideja tas-soluzzjonijiet elenkati milI-appIikant f'dokument 56a. Illi jirrizulta ghallhekk illi dan Cachia ma hax kont tal-inkartament kollu li hejja l-perit ta' appellant <u>wara l-ewwel konsultazzjoni</u> (enfasi mizjuda). In bazi tat-precitatt it-Tribunal inkorra zball ta' ligi meta sempliciment kkonkluda illi '… Gialadarba is-CRPD regghu sabu oggezzjoni ghall-izvilupp propost anki wara t-tieni konsultazzjoni, l-Awtorita mxiet b'mod regolari ghall-ahhar li tirrifjuta I-applikazzjoni fuq kwistjonijiet ta' accessibilita mressqa mill-istess entita, u dan in linea mar-Regolament succitat nonche dan gie kkonfermat ukoll mis-Sur Kurt Cachia bhala rapprezentant tas-CRPD, waqt ix-xhieda guramentata tieghu fis-seduta tat-3 ta' Frar tal-2022, fejn stqarr li wara zewg konsultazzjonijiet mill-Awtorita, is-CRPD ma qablitx mal-proposta fiz-zewg kazijiet' meta kien jaf, anke ghaliex insista dwar dan l-appellant fin-nota ta' osservazzjonijiet finali, li dan l-istess Cachia kien stqarr sotto gurament li ma hax kont tal-inkartament!

L-ewwel aggravju

Dan l-aggravju ma fihx mis-sewwa. Jibda biex jinghad illi t-tliet kondizzjonijiet elenkati fir-regolament 17(5) tal-Avviz Legali 162/2016 huma kumulattivi u mhux alternattivi ghal xulxin. L-appellant jissottometti illi l-paragrafu (c) tar-regolament 17(5) tal-Avviz Legali 162/2016 irid jirreferi ghas-sit fejn qed tintalab is-sanzjoni, cioe mertu tal-applikazzjoni. Dan hu zbaljat peress li l-istess regolament jghid hekk:

> (c) l-applikant m'ghandu ebda kontroll, sew direttament sew indirettament, fuq il-partijiet illegali u l-applikant ma kienx involut direttament jew indirettament fl-izvilupp illegali, ukoll jekk l-izvilupp kien jifforma parti minn zvilupp akbar li jinkludi l-partijiet illegali.

L-ahhar parti tal-paragrafu taghmilha cara illi din il-kondizzjoni mhix cirkoskritta ghas-sit mertu tal-applikazzjoni izda li 'tifforma parti minn zvilupp akbar li jinkludi l-partijiet illegali'. L-avviz ta' enforzar hareg fuq parti mill-art mhux mertu tas-site plan fl-applikazzjoni imma hi direttament konnessa maghha peress li s-siggijiet u imwejjed qeghdin (almenu skont l-avviz ta' enforzar) jintuzaw mill-applikant fuq art pubblika quddiem is-sit bhala parti minn negozju li ghal partijiet tieghu qed tintalab is-sanzjoni u inkluz fis-site boundaries relatati mal-avviz ta' enforzar.

Ghalhekk l-aggravju qed jigi michud u peress illi l-applikazzjoni fuq din il-bazi biss ma tistax timxi l-quddiem sakemm l-illegalita tigi sanzjonata jew imnehhija ma hemmx lok skont regolament 17 tal-Avviz Legali 162/2016 li jigi kunsidrat l-aggravju l-iehor.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell ta' Joseph Zammit ghar-raguni deciz f'dan l-appell u tikkonferma, safejn kompatibbli, id-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tat-28 ta' Lulju 2022. Spejjez ghall-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur