QORTI TAL-APPELL

(KOMPETENZA INFERJURI)

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

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum L-Erbgha, 10 ta' Mejju, 2023

Numru 35

Appell Nru. 4/2023

Mark Cassar

vs

L-Awtorita tal-Ippjanar

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' Mark Cassar tat-30 ta' Jannar 2023 mid-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta' Jannar 2023 li biha ikkonferma r-rifjut ghall-applikazzjoni PA4345/21 'demolition of existing structure and construction of industrial garage complex' fil-Marsa;

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 applikazzjoni ta' natura *outline* ghal twaqqiegh ta' struttura ezistenti u bini ta' kumpless ta' garaxxijiet industrijali ta' Klassi 5A, Klassi 6A u Klassi 8. Illi s-sit *de quo* jifforma parti mill-konfini tal-*Marsa Industrial Estate* [Skont Mappa MR01 tal-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta] u jinsab biswit ic-cimiterju tat-Torok fi Triq Emmanuele Luigi Galizia kantuniera ma' Triq il-Qasam Industrijali, fil-lokalita' tal-Marsa.

Illi l-izvilupp propost gie rrifjutat minn l-Awtorita' tal-Ippjanar abbazi ta' erba' (4) ragunijiet ta' rifjut, *ossia* li:
1. Il-volumi u l-*massing* propost ser ikollu mpatt sinjifikattiv fuq bini skedat fi Triq Emmanuele Luigi Galizia. Il-proposta, li hija oggezzjonata mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, tmur kontra l-parametri stabbiliti fic-Cirkolari 3/20 u tfalli milli tilhaq il-provedimenti ta' *Thematic Objective* 8 tal-iSPED, li jfittxu li jipprotegu il-kuntest u l-ambjent ta' siti b'valur ta' wirt storiku.
2. L-apparenza vizwali tal-proposta ma tirrispondix b'mod adegwat ghall-kuntest tal-madwar u hija nieqsa mis-sensitivita' lejn ic-cimiterju tat-Torok u c-cimiterju Lhudi fi Grad 1 ta' protezzjoni. Ghalhekk, il-proposta tmur kontra *Thematic Objective* 8.7 li ghandu l-ghan li jissalvagwardja u jsahhah il-wirt kulturali.
3. L-izvilupp propost imur kontra d-dispozizzjonijiet tal-*Policy* SMMR 02 tal-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta minhabba li l-gholi vertikali propost u l-bicca kbira tal-bini ghandhom impatt vizwali avvers lejn ic-cimiterju adjacenti u skedat fl-oghla grad ta' protezzjoni.
4. Il-proposta m'hijiex konformi mar-regolamenti sanitarji ai termini tal-Avviz Legali 227 tal-2016 u dan ghaliex il-proposta m'hijiex certifikata minn Inginier kwalifikat u m'hijiex ipprovduta b'gibjun tal-ilma.

Illi permezz tal-appell odjern, l-appellant qed iressaq is-segwenti aggravju:

Illi l-iskedar ta' Grad 1 gie mpost fuq ic-cimiterju in kwistjoni f'Settembru ta' l-2013 u l-linja gwida mahruga wara din id-data ma mponiet ebda restrizzjonijiet fuq is-sit u l-limitazzjonijiet li kienu mistennija mill-Kummissjoni tal-Ippjanar. Illi l-proposta mhux biss hija in linea mal-*policies* applikabbli izda hija effettivament ta' daqs inqas kemm fl-gholi, fil-massa u fil-*footprint* minn dak permissibbli. Il-Bord ghalhekk ma kellux l-awtorita' li jiddeciedi x'jista' u ma jistax jinbena fuq is-sit stante li dan jigi determinat bil-*policies* applikabbli, u dak li kellu jara l-Bord huwa jekk il-proposta taqax fil-parametri ta' dawn l-istess *policies*. Illi ghalhekk id-decizjoni tal-Kummissjoni hija effettivament bi ksur tad-drittijiet tal-applikant ghal smiegh xieraq u t-tgawdija tal-propjeta' tieghu aitermini tal-Artikolu 6 u l-Artikolu 1 Protocol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

Illi fir-risposta taghha ghal dan l-appell, l-Awtorita' zammet-ferm mad-decizjoni ta' rifjut u ssostni li l-appellant jonqos milli jaghmel apprezzament lejn il-fatt li s-sit jinsab biswit bini fi Grad 1 u f'zona fejn hemm probabilita' kbira ta' fdalijiet arkeologici, kif johrog car mis-sottomissjonijiet maghmula mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali. Jinghad li s-Sovrintendenza talbet diversi mizuri li, kemm tul il-kors tal-applikazzjoni kif ukoll waqt id-differiment moghti mill-Kummissjoni, dawn qatt ma gew indirizzati fil-principju u ghalhekk l-Awtoirta' ssostni li kienet korretta li tapplika l-provvedimenti ta'l-Artikolu 72(2) tal-Kap. 552 ghal fatt li t-talba ma tirrispettax il-kuntest li fih tinsab. B'rabta ma' dan l-Awtorita' taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: Victor Vassallo vs l-Awtorita' tal-Ippjanar (Appell Nru. 15/2020).

Illi fil-mori tal-appell, is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali fil-kapacita' taghha bhala konsulent estern ai termini tal-Artikolu 21 tal-Kap. 551 tal-Ligijiet ta' Malta, terga' tigbed l-attenzjoni dwar l-importanza tal-kuntest fil-percezzjoni ta' propjetajiet skedati, kif rikonoxxut fic-Cirkolari tal-Awtorita' 3/20. Illi s-Sovrintendenza tesprimi t-thassib taghha fir-rigward ta' l-izvilupp propost minhabba l-impatt negattiv sinjifikanti li ser ikollu fuq il-monument storiku adjacenti kif inhu evidenti mid-dokumentazzjoni sottomessa. Ghalhekk, is-Sovrintendenza tkompli toggezzjona bil-qawwa ghall-appell odjern. Jinghad ukoll li s-sit jinsab f'zona ta' sensittivita' arkeologika u hemm riskju li d-disturbanza ta' l-art tista' tikxef elementi ta' wirt kulturali u b'necessita' ghal emendi flizvilupp propost, u ghalhekk timponi kundizzjonijiet fl-eventwal li l-izvilupp jigi approvat.

Illi permezz ta'nota ta' sottomissjonijiet finali, l-appellant jaghmel referenza ghall-oggezzjoni mressqa mis-Sovrintendenza fejn intalab *buffer zone* ta' mhux inqas minn 10 metri, u jinnota li il-Bord naqas milli jikkunsidra li dan ir-rekwizit kien qed jigi rrispettat tant li kien qed jinzamm *buffer* ta' 12-il metru mic-Cimiterju tat-Torok. Jinghad illi meta l-propejta' giet skedata fl-oghla grad ta' protezzjoni, l-uniku *buffer zone* stipulat fil-Mappa ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern kien ta' 6 metri bejn il-hajt protett u l-hajt divizorju propjeta' tal-appellant. Din tikkorispondi ghaz-zona li Ottoman Consul, li kien akkwista l-art sabiex jibni c-cimiterju, kien ikkommetta sabiex tinholoq triq, kif rivelat fil-pubblikazzjoni '*The Ottoman Muslim Cemetery in Malta*' ta' Conrad Thake. Lappellant ikompli jirrileva li l-hajt divizorju ta' barra ma ghandu ebda sinjifikat jew valur storiku izda huwa sempliciment hajt mibni bil-gebel tal-franka. Oltre dan, l-appellant jargumenta li s-sit mertu ta' dan l-appell diga jikkonsisti fi struttura ta' zewg sulari u li tinsab iktar vicin il-hajt divizorju minn dak propost bl-applikazzjoni odjerna li tfittex li zzid il-*buffer zone* u tinkludi skema ta' *landscaping* bi thawwil ta' sigar. L-appellant ikompli jsostni l-punti mressqa fl-aggravju tieghu billi jargumenta li *policies* sussegwenti ghall-iskedar naqsu milli jimponu limitazzjonijiet fuq is-sit u ghalhekk il-Bord m'ghandux is-setgha li jimponi llimitazzjonijiet hu. Illi b'rabta ma' dan, l-appellant jaghmel referenza wkoll ghall-kaz Reginald Fava pro et nomine vs Supretendent tas-Sahha Pubblika et (rikors nru 278/2010). L-appellant jinnota ulterjorment li dan ic-cimiterju ma jinsabx fic-centru tal-Belt jew l-Imdina izda fic-centru taz-zona ndustrijali tal-Marsa u mdawwar bi zvilupp fuq skala ikbar minn dak propost. L-appellant jikkonkludi li, effettivament, il-Pjan Lokali u l-iskedar kif ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern jaghtuh aspettattiva legittima fuq dak li jista' jizviluppa fuq l-art tieghu bhal fil-kaz mill-Qorti Civili fl-ismijiet: Leonard Caruana vs l-Awtorita' tal-Ippjanar (rikors nru 763/2011).

Illi permezz ta' nota responsiva, is-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali tinnota li l-appellant qed jinterpreta hazin it-talba ta' *buffer* ta' 10 metri mic-cimiterju storiku u dan ghaliex il-*curtilage* ezistenti ta' madwar ic-cimiterju ma jistax jitqies bhala *buffer* izda huwa parti ntegrali mill-istess cimiterju u ghalhekk l-10 metri ghandhom jigu kkunsidrati mit-tarf tal-hajt ta' barra. Jinghad li minghajr dan il-*curtilage* ezistenti il-legibilita' tac-cimiterju tkun differenti. Oltre dan, is-Sovrintendenza tishaq li l-appellant m'huwiex jikkonsidra t-talba tas-Sovrintendenza li l-izvilupp jinzamm fuq sular wiehed. Jinghad ukoll li l-iskedar fuq il-Gazzetta tal-Gvern juri c-cimiterju fl-intier tieghu, inkluz il-*curtilage*, bhala monument ta' Grad 1, liema *curtilage* m'huwiex indikat bhala *buffer zone*. Is-Sovrintendenza tkompli tishaq li jekk wiehed kellu jargumenta fuq il-bazi tal-intenzjoni fil-mument ta' kostruzzjoni, li huwa l-argument fundamentali li qed igib l-appellant meta jindika li gia kien hemm l-intenzjoni ta' *buffer*, allura wiehed ghandu jikkonsidra li l-intenzjoni originali kienet li tinholoq *landmark* f'firxa vasta ta' pajsagg miftuh u mhux zona ntenzjonata ghal skopijiet industrijali. Illi gialadarba illum il-gurnata l-inhawi gie zviluppat ghal tali skopijiet industrijali, il-mizuri ta' protezzjoni ghandhom ikomplu jizviluppaw fejn fl-istess waqt ic-cimiterju gie moghni b'valur ta' wirt kulturali eccezzjonali, u ghalhekk wiehed ma jistax jissepara l-intenzjoni mill-kuntest ta' dak intenzjonat. Is-Sovrintendenza tinnota ulterjorment li l-*policy* UCO 7 tal-Pjan ta' Struttura li tirregola bini skedat hija cara, *ossia* li ebda zvilupp li ser ikollu mpatt fuq l-ambjent jew l-apparenza esterna ta' bini fi Grad 1 m'hu permissibbli, u l-pjanti proposti juru bic-car li

dan m'huwiex jintlahaq. Fil-konkluzjoni taghha, is-Sovrintendenza tirrileva li l-*policies* tal-iSPED huma pjuttost specifici fejn jinghad li ebda zvilupp m'hu permess jekk dan ser ikollu mpatt avvers fuq bini skedat, filwaqt li jinghad li l-Kap. 552 jistabbilixxi gerarkija ta' *policies* u jikkonsidra r-rakkomandazzjoni minn konsulenti esterni bhala kunsiderazzjoni materjali tal-ippjanar u ghalhekk ebda Pjan Lokali m'ghandu jigi kkunsidrat f'izolament.

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

Ikkunsidra;
Illi permezz ta' aggravju ewlieni l-appellant jirribatti l-mod ta' kif il-Kummissjoni ta' l-Ippjanar imponiet limitazzjonijiet fuq is-sit odjern meta dawn l-istess limitazzjonijiet ma johorgux mill-*policies* applikabbli ghas-sit odjern, iktar u iktar meta l-iskedar ta' Grad 1 gie impost fuq ic-cimiterju in kwistjoni f'Settembru ta' l-2013 u l-linja gwida mahruga wara din id-data ma mponiet ebda restrizzjonijiet fuq is-sit. Jinghad li l-proposta mhux biss hija in linea mal-*policies* applikabbli izda hija effettivament ta' daqs inqas kemm fl-gholi, fil-massa u fil-*footprint* minn dak permissibbli.

Illi fl-ewwel lok, it-Tribunal jaghmel referenza ghas-*site plan* [Dok. 16A fl-inkartament tal-PA4345/21] sottomessa fl-inkartament tal-applikazzjoni u seta' jinnota li s-sit odjern imiss direttament mac-Cimiterju tat-Torok, u fejn dan ta' l-ahhar huwa kontigwu wkoll mac-Cimiterju tal-Lhud. Illi dawn iz-zewg cimiterji huma skedati fl-oghla grad ta' protezzjoni skont in-Notifika tal-Gvern 835 tal-2013 u datata 9 ta' Settembru tal-2013.

Ghalkemm l-appellant jargumenta li dan l-iskedar gie impost qabel dahlet fis-sehh il-linja gwida vigenti, dan it-Tribunal jirrimarka li l-linja gwida tal-2015 m'hijiex specifika ghas-sit mertu tal-appell odjern, ghalkemm timponi mizuri ghall-protezzjoni ta' propjetajiet skedati b'mod generali bhal fil-kaz ta' *policy* P42 fejn jinghad li "*there shall be instances where the site lies close to a scheduled property or a property that merits scheduling. In these circumstances, due regard must be given to the design of the side and back elevations in terms of architectural quality*". Addizzjonalment fic-Cirkolari 3 tal-2020, l-importanza talkuntest fil-percezzjoni ta' propjetajiet skedati kompliet tigi rikonoxxuta.

Nonostante dan, huwa fatt ben maghruf li l-valur ta' l-istess propjeta' kontigwa ma bediex mill-mument tal-iskedar izda kien ezistenti minn ferm qabel. Illi meta nghata l-iskedar, dan sar ghaliex gie nnutat u rikonoxxut il-valur ta' patrimonju, imma l-valur ta' patrimonju ma jigix biss fil-mument tal-iskedar u lanqas m'ghandu jkun marbut biss ma' centri storici bhall-Belt u l-Imdina kif jallega l-appellant fil-mori tal-appell. Illi l-Artikolu 2 tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta jirreferi ghal "bini skedat" bhala dak li ghandu t-tifsira moghtija lilu bl-Artikolu 57 tal-istess Kapitolu, fejn dan ta' l-ahhar jitlob li "*żoni, bini, strutturi u fdal ta' importanza ġeoloġika,paleontoloġika, kulturali, arkeoloġika, arkitettonika,storika, ta' antikwarjat, artistika jew ta pajsaġġ (hawniżjed 'il quddiem imsejħa "proprjetà skedata") għandha tiġi preparata mill-Kunsill Eżekuttiv u dawn għandhom jiġu skedati għall-konservazzjoni permezz ta' ordni ta' skedar*."

Ghaldaqstant, huwa evidenti li dan l-Artikolu suespost jirreferi ghal kuntest ta' valur gholi u li jimmerita skedar fl-aspett wiesgha tieghu, tant li l-Artikolu jirreferi ghal 'zoni' b'mod generali u minghajr ma jillimita l-obbligu ta' skedar ghal zoni ta' konservazzjoni urbana jew centri storici ohra. Illi l-iskop ta' dan l-Artikolu u l-importanza li jigu protetti zoni u bini ta' valur gholi jintilef li kieku wiehed kellu jikkonsidra biss propjeta' gewwa centri storici, li hija gia protetta fin-natura taghha, u jinjora kwlunkwe wirt storiku u kulturali iehor. Illi huwa aspett ben maghruf li f'pajjizna jezistu numru ta' monumenti u bini b'valur gholi ta' protezzjoni li mhux talli ma jinsabux f'centri storici izda anki jaqghu 'l barra miz-zona tal-izvilupp, u ghalhekk wiehed

ghandu jfittex li jkun sensibbli lejn kwlunkwe kuntest jew partimonju li jista' jimmerita skedar anki jekk dan jinsab fic-centru taz-zona ndustrijali tal-Marsa bhal fil-kaz odjern.

Illi t-Tribunal jifhem li s-sensittivita' taz-zona n mertu giet rikonoxuta aktar u dan b'mod formali bl-iskedar f'ewwel livell u ghalhekk wiehed sikurament ma jistax jinjora dan il-kuntest ferm sensittiv u mmedjat ghas-sit odjern.

Illi l-Kummissjoni tal-Ippjanar, li f'dan il-kaz tiddeciedi l-applikazzjonijiet kollha li jaqaw *within scheme*, hija komposta minn nies kompetenti li huma konxji mill-kontenut u l-importanza tal-*policies* li jkunu qeghdin japplikaw u fejn ikollhom diffikulta ghandhom dritt jistaqsu ghal kjarifiki skond l-Artikolu 31 tal-Kapitolu 552. Illi mill-inkartament tal-applikazzjoni jirrizulta li l-Kummissjoni iddiferiet il-kaz f'zewg okkazzjonijiet fejn esprimiet it-thassib taghha bil-mod ta' kif il-proposta m'hijiex tirrispondi b'mod adegwat ghall-kuntest immedjat skedat. Illi l-Kummissjoni talbet zvilupp aktar sensibbli u kienet sahansitra specifika dwar il-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jibqa' protett il-bini adjacenti, fosthom tnaqqis fl-*massing* tal-bini, irtirar minimu ta' 10 metri mill-hajt tal-konfini tac-Cimiterju tat-Torok, irtirar tul Triq Emmanuele Luigi Galizia sabiex il-parti ta' quddiem tas-sit skedat tibqa' vizibbli mill-approcc tul din it-triq kif ukoll tnaqqis sabiex il-parti ta' wara tas-sit skedat tibqa' vizibbli minn Triq il-Qasam Industrijali [Dok. 167A fl-inkartament tal-PA 4345/21].

Illi kif tindika l-Kummissjoni stess waqt it-tieni seduta tal-15 ta' Dicembru tal-2021, it-thassib taghha jikkorrobora marrakkomandazzjoni tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali fejn fir-risposta taghha ta' konsultazzjoni *a fol* 63A isSovrintendenza espimiet is-segwenti:
The Superintendence and CHAC immediately express concern about the proposed development due to the negative impact on the adjacent historic monument.
The architect is advised to reduce the height of the proposed structures to a single floor above street level. This office notes that the historical Grade 1 cemetery should have a buffer zone of not less than 10 meters around it.

Illi fil-mori tal-appell, is-Sovrintendenza kompliet isostni l-pozizzjoni taghha fir-rigward tal-impatt negattiv sinjifikanti li l-izvilupp propost ser ikollu fuq il-monument storiku adjacenti b'dana li tkompli toggezzjona bil-qawwa ghall-appell odjern. Madanakollu f'nota responsiva l-appellant jargumenta li l-*buffer zone* ta' mhux inqas minn 10 metri li kien qed jintalab mhux talli qed jigi rispettat tant li kien qed jinzamm *buffer* ta' 12-il metru mic-cimiterju tat-Torok, filwaqt li jallega li l-uniku *buffer zone* stipulat filMappa ppubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern kien biss ta' 6 metri bejn il-hajt protett u l-hajt divizorju propjeta' tal-appellant.

Illi fl-ewwel istanza, dan it-Tribunal jinnota li l-Mappa ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern man-Notifika 835 tal-2013 tindika s-siti tac-Cimiterju tat-Torok u dak tal-Lhud fl-intier taghhom fi Grad 1 ta' protezzjoni, inkluz il-gonna tal-madwar, u bla ebda referenza ghal *buffer zone*. Illi l-ispazju estern skedat ukoll fl-oghla grad ta' protezzjoni jifforma parti ntegrali u kuntestwali mal-bini tacCimiterju u ghalhekk ma jistax jitqies bhala *buffer* li gie impost abbazi tal-konsegwenzi li jistghu jinholqu bi zviliupp immedjat izda fuq il-mertu tieghu innifsu bhala spazju skedat fi Grad 1 ta' protezzjoni.

Ghalhekk, dan it-Tribunal jaqbel mal-kummenti mressqa mis-Sovrintendenza fil-mori tal-appell fejn jinghad li l-*curtilage* ezistenti ta' madwar ic-cimiterju ma jistax jitqies bhala *buffer* izda huwa parti ntegrali mill-istess cimiterju, tant li minghajr dan il-*curtilage* ezistenti il-legibilita' tac-cimiterju tkun differenti. It-Tribunal jiehu spunt iehor mill-kummenti mressqa mis-Sovrintendenza fejn issir referenza ghall-*Policy* UCO 7 tal-Pjan ta' Struttura, u li ghaliha jirreferi l-paragrafu 1.13 tal-iSPED. Illi din il-*policy* tispecifika li "*Demolition or alterations which* ***impair the setting*** [enfasi mizjuda mit-Tribunal] *or change the external or internal appearance, including anything contained within the curtilage of the building, will not be allowed."*

Illi kif seta' jikkonstata dan it-Tribunal is-sit huwa identifikat fl-intier tieghu ghal zvilupp industrijali u b'limitazzjoni ta' gholi li ma teccedix 12-il metru skont il-*Policy* SMMR 01 tal-Pjan Lokali ghan-Nofsinhar ta' Malta. Madanakollu, it-Tribunal jinnota li listess *policy* tal-Pjan Lokali titlob li "*the vertical height and bulk of buildings should have no adverse visual impact and measures to introduce landscaping within the site and other site management measures will be encouraged*." Ghalkemm lappellant ikompli jinsisti li l-proposta hija in linea mal-*policies* applikabbli ghas-sit, it-Tribunal jissottolinja li dan m'huwiex dritt awtomatiku ghal propjeta' li tkun appogg ma' propjeta' skedata, iktar u iktar meta tali propjeta' tkun skedata fl-oghla grad ta' protezzjoni. Illi kif indikat supra, jezistu *policies* u mizuri ohra li jikkontrollaw l-ambjent tal-madwar ta' propjetajiet skedati.

Illi *Thematic Objective* 8 tal-iSPED citata fl-ewwel u fit-tieni ragunijiet tar-rifjut tesigi s-segwenti:
To safeguard and enhance the cultural heritage by re-appraising the value of the character, amenity and distinctiveness of designated areas and sites for their built heritage value.

Illi din il-*policy* propju titkellem fuq approcc olistiku tal-kuntest storiku, fejn l-ghan ahhari huwa li jigi salvagwardjat u msahhah ilwirt kulturali. Oltre dan, kif definit fic-Cirkolari 3 tal-2020 citata fl-ewwel raguni tar-rifjut, l-ambjent ta' propjeta' skedata ghandu jinkludi kemm il-propjeta' nnifisha kif ukoll il-madwar, fejn dan ta' l-ahhar huwa milqut minn zvilupp li jvarja skont l-iskala talproposta fuq bazi ta' *case-by-case*. Illi dan huwa spjegat b'mod car fid-definzzjoni tat-terminu "*Context/Setting*" fl-istess Cirkolari hekk kif gej:
In relation to scheduled buildings, this is the relationship between a heritage asset and the site or area that is in its immediate or extended environment. The context/setting contributes to how one experiences a heritage asset, and to its significance and character; therefore, for each scheduled property, ***especially Grade 1 buildings, the context/setting is deemed to be highly significant, which includes both the building and its surroundings.*** (enfasi mizjuda mit-Tribunal) *Present and past relationships to the adjacent landscape can be identified, as well as other physical and visual aspects including past and present activities, practices, customs, uses and other forms of intangible cultural heritage aspects that created and formed that space. Its extent is not fixed and might change and evolve over time, which is why this needs to be defined on a case-by-case basis.*

Ghaldaqstant, id-drittijiet ta' zvilupp fuq sit immedjatament kontigwu ma' propjeta' skedata, specjalment wahda fl-oghla grad ta' protezzjoni huma cari f'termini ta' mizuri li jridu jittiehdu in kunsiderazzjoni. Illi jidher car li l-kuntest tal-madwar tas-sit odjern huwa fattur materjali importanti hafna, u li fil-fehma ta' dan it- Tribunal ghandu jigi ppreservat. Illi f'dan il-kaz it-Tribunal jenfasizza li l-kuntest inezami, man-naha tal-Lvant tas-sit, ma jappartjenix ghal kwalunkwe kuntest, izda wiehed denotat fl-oghla grad ta' protezzjoni.

Illi ezaminati fid-dettall l-ahhar pjanti [Dok. 99A, 99E, 146A-146F fl-inkartament tal-PA 4345/21] sottomessi fil-process tal-applikazzjoni u li fuqhom kienet ibbazata d-deczijoni talKummissjoni, dan it-Tribunal seta' jinnota li l-iskema tal-*massing* proposta hija wahda ben dominanti fil-kuntest tas-sit skedat fi Grad 1 ta' protezzjoni, kif inhu partikolarment evidenti fil-vizwal sottomess *a fol* 146E. Illi ghall-kuntrarju ta' dak allegat millappellant, il-*buffer* li qed jinzamm huwa biss ta' 6 metri fil-livell terran u mhux 12-il metru kif qed jinsisti hu. Illi kif gia spjegat supra, wiehed ma jistax jikkonsidra l-gnien tal-genb tac-Cimiterju, li hu wkoll skedat fl-oghla grad ta' protezzjoni, bhala spazju li gia qed johloq *buffer* bejn il-bini storiku u l-izvilupp odjern. Oltre dan, l-gholi tal-izvilupp propost qed jikkompeti vizwalment ma' l-oghla punti tal-bini storiku u skedat fl-oghla grad ta' protezzjoni b'dana li qed jintilfu s-sinifikat u l-prominenza misthoqqa. Illi ghalkemm l-appellant jargument li fuq is-sit gia jezistu strutturi ezistenti, dan it-Tribunal seta' jikkonstata li dawn l-istrutturi huma sparsi, ferm inqas massivi

u distakkati minn xulxin u b'distanza sostanzjali minn ma' Triq Emmanuele Luigi Galizia tant li l-bini skedat baqa' dejjem jinghata prominenza mill-approcc tul din l-istess triq.

Illi fi qbil mal-Kummissjoni u s-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali, dan it-Tribunal hu tal-fehma li l-pjanti proposti juru biccar li l-izvilupp propost ser ikollu mpatt fuq l-ambjent u l-apparenza esterna tal-bini fi Grad 1 u dan imur kontra l-ghan tal-*policies* sureferiti u li jfittxu li jissalvagwardjaw mhux biss il-bini skedat izda wkoll il-kuntest immedjat tieghu. Illi l-izvilupp odjern ser jikkomprometti l-ftuh ta' dan l-ispazzju protett kif ukoll jimpingi direttament fuq id-dehra fizika ta' dan l-istess bini storiku, u ghalhekk ser ikun ta' ostaklu fuq il-karatteristici originali tal-kuntest skedat u li jimmeritaw protezzjoni xierqa.

Illi fl-isfond ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, it-Tribunal ma jara xejn irregolari jew konfliggenti fil-mod ta' kif mxiet il-Kummissjoni tal-Ippjanar meta qieset bir-reqqa r-rakkomandazzjoni tas-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali u mponiet limitazzjonijiet fuq is-sit odjern. Illi wara kollox din ta' l-ahhar hija l-entita' responsabbli ghall-wirt kulturali ta' pajjizna u ghalhekk ir-risposta tasSovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali ghandu tinghata l-piz misthoqq fid-decizjoni ta' dan it-tip ta' zvilupp. Hawnhekk, itTribunal jissottolinja li l-Artikolu 72 tal-Kapitolu 552 ukoll qieghed jipprovdi s-setgha necessarja lill-Bord tal-Ippjanar kif ukoll lill-Kummissjoni sabiex tiddeciedi li taghti jew tirrifjuta permess ghall-izvilupp abbazi ta' numru ta' konsiderazzjonijiet li l-istess Awtorita' ghandha tqis, kif elenkati fis-subaritkolu 72(2), u li jinkludu kemm il-pjanijiet u *policies* kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' natura regolamentari, kontestwali, estetici u ambjentali, u rapprezentazzjonijiet minn partijiet terzi u konsulenti esterni, fejn issubartikolu 72 (2)(f) tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta propju jaghmilha cara li "*fid-determinazzjoni ta' applikazzjni ghallpermess ghall-izvilupp, il-Bord tal-Ippjanar ghandu jqis rapprezentazzjonijiet u rakkomandazzjonijiet maghmulha minn bordijiet, kumitati u konsulenti b'risposta ghan-notifika ta' applikazzjoni*."

Illi dawn il-kunsiderazzjonijiet isibu sostenn fis-sentenza mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet: Victor Vassallo vs l-Awtorita' tal-Ippjanar (Appell Nru. 15/2020) datata 20 ta' Jannar tal-2021 u kwotata wkoll mill-Awtorita' fir-risposta taghha. Illi l-Qorti talAppell provdiet is-segwenti nsenjament:
Fl-ewwel lok din il-Qorti sostniet diversi drabi illi l-ligijiet, pjanijiet u policies qeghdin hemm biex jigu implimentati u l-Awtorita ma tistax tinjora jew tmur kontrihom. Dan ma jfissirx pero li ghax applikant iqis ruhu konformi ma' policy jew pjan f'certi aspetti, allura ebda konsiderazzjoni ohra ma tista' issir specjalment meta tali konsiderazzjoni hi rilevanti u kompatibbli ma ligijiet, pjanijiet jew policies ohra u fejn l-istess ligi, pjan jew policy ihallu diskrezzjoni bil-mod kif redatti. Jibda biex jinghad li ghalkemm il-pjan lokali jaghti permess ghal certu gholi ta' bini dan wahdu ma jfissirx li ser jinghata bilfors permess ghal dak l-gholi kollu permissibbli. L-gholi f'dan il-kaz hi wahda mill-konsiderazzjonijiet ta' rilevanza f'ghoti ta' permess pero tista' ma tkunx l-unika konsiderazzjoni. It-Tribunal qies li l-izvilupp qed jintalab f'zona fejn fil-vicin immedjat hemm tempji protetti bhala 'World Heritage Sites' cioe protezzjoni tal-klassi A. Din waheda ghandha tpoggi piz qawwi fuq l-Awtorita li ma taghtix permessi fejn dawn it-tempji jistghu b'xi mod jigu kompromessi f'kull mod… Is-Sovrintendenza ressqet din il-prova dwar il-valur kulturali u storiku tat-tempji u t-Tribunal qies, kif kellu kull dritt, jekk lapplikazzjoni fis-shih tal-pjan lokali fejn jirrigwarda l-gholi tal-binja proposta kinitx ser ittellef jew tnaqqas millvalur storiku tat-tempji. Din hi kwistjoni ta' ippjanar, u kemm l-Awtorita u anki t-Tribunal kellhom l-obbligu jqisu b'reqqa l-oggezzjonijiet tas-Sovritendenza bhala external consultee ai termini tal-art. 72 tal-Kap. 552… Ma sar ebda zball, nuqqas jew abbuz la mill-Awtorita u anqas mit-Tribunal meta fil-fehma taghhom il-wirt storiku kellu jiehu l-massimu protezzjoni meta qed isir zvilupp fil-vicin. Il-pjan lokali ma giex injorat jew imxejjen izda gie applikat fil-limiti diskrezzjonali tal-poter tal-Awtorita u t-Tribunal.

Ghaldaqstant, bl-istess mod dan it-Tribunal ma jistax iqis li l-argument tal-appellant li l-Kummissjoni ma provdietx smiegh xieraq u jew naqset fir-rigward tat-tgawdija tal-propjeta' tieghu bhala wiehed validu specjalment meta qieset li l-wirt storiku kellu jiehu lmassimu protezzjoni in vista tal-fatt li qed jigi propost zvilupp fuq sit direttament kontigwu. Ghalhekk huwa evidenti li l-appellant naqas milli jesplora fil-fond dak li propju tesprimi l-ligi applikabbli fir-rigward ta' skedar b'mod kumplessiv meta jargumenta li l*policies* sussegwenti ghall-iskedar naqsu milli jimponu limitazzjonijiet fuq is-sit odjern u b'rabta ma' dan jaghmel referenza ghallkaz mill-Qorti Civili fl-ismijiet: Reginald Fava pro et nominee vs Supretendent tas-Sahha Pubblika et (rikors nru 278/2010), fejn il-Qorti Civili kienet qieset is-segwenti:
Wara li qieset il-provi akkwiziti, din il-Qorti frankament ma tistax tifhem ghaliex il-potenzjal ta' reazzjoni ngustifikata da parti ta' terzi ghandha tinfluwenza negattivament id-decizjoni tal-intimat Supretendent tas-Sahha Pubblika a skapitu tal-pretensjonijiet legittimi ta' r-rikorrent.

Illi filwaqt li s-sentenza surreferita u kwotata mill-appellant tikkoncerna l-hrug ta' licenzja ta' spizerija u mhux kunsiderazzjonijiet abbinati ma' dak li tippermetti l-ligi tal-ippjanar, dan it-Tribunal jerga' jirrimarka li l-Kummissjoni tal-Ippjanar ma mponiet ebda limitazzjonijiet li jmorru lil hinn mill-poteri moghtija lilha permezz tal-ligi tal-ippjanar meta fil-fehma taghha il-wirt storiku kellu jiehu l-massimu protezzjoni meta qed isir zvilupp fuq is-sit kontigwu.

Illi bl-istess mod, ir-referenza tal-appellant ghall-kaz mill-Qorti Civili fl-ismijiet: Leonard Caruana vs l-Awtorita' tal-Ippjanar (rikors nru 763/2011) ukoll m'hijiex ta' rilevanza ghall-kaz odjern fejn jirrizulta li l-Awtorita' kienet naqset mid-dmir impost fuqha mill-ligi minhabba trattament diskriminatorju u preferenzjali bejn l-atturi, u li m'huwiex il-kaz fl-applikazzjoni odjerna.

Ghaldaqstant, it-Tribunal qieghed iqis il-principju tal-proposta bhala wiehed inaccettabbli fic-cirkustanzi partikolari u ferm sensittivi li jgib mieghu is-sit odjern u fid-dawl ta' dan u l-kunsiderazzjonijiet maghmula supra qieghed jichad l-aggravju mressaq millappellant.

B'referenza tat-thassib ulterjuri mressaq mis-Sovrintendenza tal-Patrimonju Kulturali fir-rigward ta' l-iskavar propost minhabba li s-sit jinsab f'zona fejn hemm probabilita' kbira ta' fdalijiet arkeologici, it-Tribunal m'huwiex ser jidhol f'dan l-aspett f'dan l-istadju tal-appell kemm ghaliex il-proposta hija gia wahda inaccettabbli fil-principju kif ukoll ghall-fatt li dan it-thassib m'huwiex rifless firragunijiet tar-rifjut.

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-PA4345/21.

Ikkunsidrat

L-aggravju tal-appellant hu s-segwenti:

1. It-Tribunal naqas milli jikkonsidra li l-proposta ta' zvilupp hi konformi mal-policies vigenti u l-proposta giet rifjutata fuq bazi ta' guidelines mahruga f'cirkolari 3/20 li taghti diskrezzjoni bla limitu lil Awtorita li fihom irid jikkonsidra l-applikazzjoni. Cirkolari ghandha tigi interpretata b'mod restrittiv bhala linja gwida li fiha infisha taghti direzzjoni generali. Il-fatt li l-izvilupp hu fil-vicinanzi ta' sit storiku dan ma jaghtix setgha lil Awtorita li tiddeciedi b'mod soggettiv u mhux oggettiv fid-dawl tal-policies vigenti li jista' jwassal ghal decizjonijiet konfliggenti. L-appellant jikkontesta d-

diskrezzjoni tal-Awtorita li jiskarta l-izvilupp avolja ridott u skont il-policy rilevanti mill-applikant u jaddotta fehma tas-Superintendent tal-Wirt Storiku f'cirkostanzi fejn hemm zviluppi ohra industrijali ferm aktar gholjin u massivi. Ikkritika l-opinjoni tas-Sovrentendenza dwar il-buffer zone li kellu jinzamm meta din mhix skont il-policy u ma ghamilx distinzjoni bejn side curtilage u buffer zone. Jikkonkludi billi jsostni li ghalkemm ic-cimiterju adjacenti gie skedat fl-2013, il-policies godda u s-South Malta Local Plan ma biddlux id-desinjazzjoni tas-sit bhala industrijali jew impona xi limitazzjonijiet fuq l-art in kwistjoni.

Il-Qorti tghid li l-aggravju tal-appellant hu bla mertu. It-Tribunal dahal f'kull lanjanza imressqa mill-appellant quddiem il-Bord, ripetuti quddiem din il-Qorti. Taghsar l-argumenti tal-appellant jirrisolvu ruhhom fil-maggor parti bhala talba ghal riapprezzament ta' punti teknici u ta' ippjanar li din il-Qorti ma ghandhiex setgha tiddisturba. Lil hinn minn dan pero l-appellant hu zbaljat li donnu jsostni li la darba issodisfa fit-teorija u b'mod akkademiku d-dettami ta' policy wahda, allura kull konsiderazzjoni ohra specjalment jekk johorgu mill-oghla regolamentazzjoni fondamentali tal-ippjanar cioe l-iSPED, dawn jistghu jigu injorati jew skartati. Il-Qorti tirreferi ghall-estratt mis-sentenza ta' din il-Qorti fl-appell **Victor Vassallo vs Awtorita tal-Ippjanar** (appell 15/2020) li jpoggi f'dawl car il-hsieb ta' din il-Qorti kif jigu applikati policies u il-korrelazzjoni bejniethom. Il-Qorti qalet hekk:

> Fl-ewwel lok din il-Qorti sostniet diversi drabi illi l-ligijiet, pjanijiet u policies qeghdin hemm biex jigu implimentati u l-Awtorita ma tistax tinjora jew tmur kontrihom. Dan ma jfissirx pero li ghax applikant iqis ruhu konformi ma' policy jew pjan f'certi aspetti, allura ebda konsiderazzjoni ohra ma tista' issir specjalment meta tali konsiderazzjoni hi rilevanti u kompatibbli ma' ligijiet, pjanijiet jew policies ohra u fejn l-istess ligi, pjan jew policy ihallu diskrezzjoni bil-mod kif redatti. Jibda biex jinghad li ghalkemm il-pjan lokali jaghti permess ghal certu gholi ta' bini dan wahdu ma jfissirx li ser jinghata bilfors permess ghal dak l-gholi kollu permissibbli. L-gholi f'dan il-kaz hi wahda mill-konsiderazzjonijiet ta' rilevanza f'ghoti ta' permess pero tista' ma tkunx l-unika konsiderazzjoni. It-Tribunal qies li l-izvilupp qed jintalab f'zona fejn fil-vicin immedjat hemm tempji protetti bhala 'World Heritage Sites' cioe protezzjoni tal-klassi A. Din waheda ghandha tpoggi piz qawwi fuq l-Awtorita li ma taghtix permessi fejn dawn it-tempji jistghu b'xi mod jigu kompromessi f'kull mod. It-Tribunal, li ikkwota l-Awtorita qies li l-iSPED li hu dokument holistiku ta' objettivi generali dwar kif ghandhom jigu applikati ligijiet, pjanijiet u policies relattivi ghal zviluppi fil-gzejjer taghna. L-iSPED f'dan l-aspett ghandu jinghata importanza dwar kif jigu applikati l-ligijiet, pjanijiet u policies. L-objettiv 3 tal-iSPED hu intiz biex jissalvagwardja u jkabbar il-wirt kulturali u jikkontrolla kull attivita li tista' timpatta fuq zoni jew strutturi b'livell kulturali

> kbir. Is-Sovrintendenza ressqet din il-prova dwar ilvalur kulturali u storiku tat-tempji u t-Tribunal qies, kif kellu kull dritt, jekk l-applikazzjoni fis-shih tal-pjan lokali fejn jirrigwarda l-gholi tal-binja proposta kinitx ser ittellef jew tnaqqas mill-valur storiku tat-tempji. Din hi kwistjoni ta' ippjanar, u kemm l-Awtorita u anki t-Tribunal kellhom l-obbligu jqisu b'reqqa l-oggezzjonijiet tas-Sovritendenza bhala external consultee ai termini tal-art. 72 tal-Kap. 552. It-Tribunal ma hux marbut b'ebda obbligu li jakkorda gholi ta' binja, nonostante permissibbli bil-pjan lokali imma mhux mandatorju, sal-oghla livell tieghu fejn objettiv tal-iSPED qed jigi mittiefes u hemm argumenti u konsiderazzjonijiet validi ghaliex l-objettiv indikat ghandu jigi applikat. Ma sar ebda zball, nuqqas jew abbuz la mill-Awtorita u anqas mit-Tribunal meta fil-fehma taghhom il-wirt storiku kellu jiehu l-massimu protezzjoni meta qed isir zvilupp fil-vicin. Il-pjan lokali ma giex injorat jew imxejjen izda gie applikat fil-limiti diskrezzjonali tal-poter tal-Awtorita u t-Tribunal.

F'dan il-kaz l-Awtorita kif konfermat mit-Tribunal wiznet il-proposta u qieset ukoll l-oggezzjonijiet tas-Sovrintendenza tal-Wirt Storiku billi l-izvilupp ghalkemm wiehed industrijali fuq sit li jista' jsir fuq zvilupp simili, kien ser isir biswit cimiterju Tork skedat Grad 1. Ic-cirkolari ghalkemm mhix policy imma linja gwida tpoggi parametri fuq l-importanza tal-kuntest ta' siti b'valur storiku kif rifless f'Thematic Objective 8 tal-iSPED li tesigi 'to safeguard and enhance the cultural heritage by re-appraising the value of the character, amenity and distinctiveness of designated areas and sites for their built heritage value'.

Irrizulta lit-Tribunal li oltre li l-gholi u massing tal-binja, ezatt biswit ic-cimiterju, kellu l-istess gholi bhal binjiet fic-cimiterju u kien qed itellef bis-shih il-vizwali u l-kuntest dominanti tac-cimiterju. In oltre l-appellant ma irrispettax il-buffer zone necesarju. Il-Qorti tirrileva li mhux biss ic-cimiterju jgawdi mill-iskedar izda s-sit kollu fejn hemm ic-cimiterju. Ghalkemm l-appellant jikkontendi li hu zamm 12-il metru boghod mic-cimiterju, it-Tribunal qies li l-gnien tal-genb tac-cimiterju ma jistax jitqies fil-kejl tal-buffer billi l-istess gnien jifforma parti mill-iskedar tac-cimiterju. B'hekk it-Tribunal qies li l-izvilupp mhux biss kien ser jimpatta fuq l-ambjent u l-apparenza esterna tal-binja tac-cimiterju izda ma kienx qed jipprotegi l-kuntest immedjat u l-ftuh tal-ispazju protett. Dan jirrifletti dak li jrid ic-cirkolari 3/2020.

Hu minnu li l-Awtorita u t-Tribunal meta adit b'appell siewi bejn dak permissibli fuq sit skont policies rilevanti u konsiderazzjonijiet daqstant rilevanti u ta' piz li jirrigwardaw siti storici u ta' importanza kulturali ghal valur storiku taghhom irid izomm bilanc li

jirispetta bl-ahjar mod l-izvilupp u l-protezzjoni ta' siti u l-ambjenti protetti u meritevoli li jigu salvagwardati. F'dan il-kaz dak hu li sar mill-Awtorita u t-Tribunal u ma jistax jinghad li d-diskrezzjoni fdata mill-ligi giet uzata b'mod abusiv, illegali, eccessiv jew sproprozjonat meta tqis il-konsiderazzjonijiet u ragunijiet motivati tal-istess.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appllant Mark Cassar u tikkonferma d-decizjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni tal-Ambjent u l-Ippjanar tal-10 ta' Jannar 2023, bl-ispejjez kontra l-appellant.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur